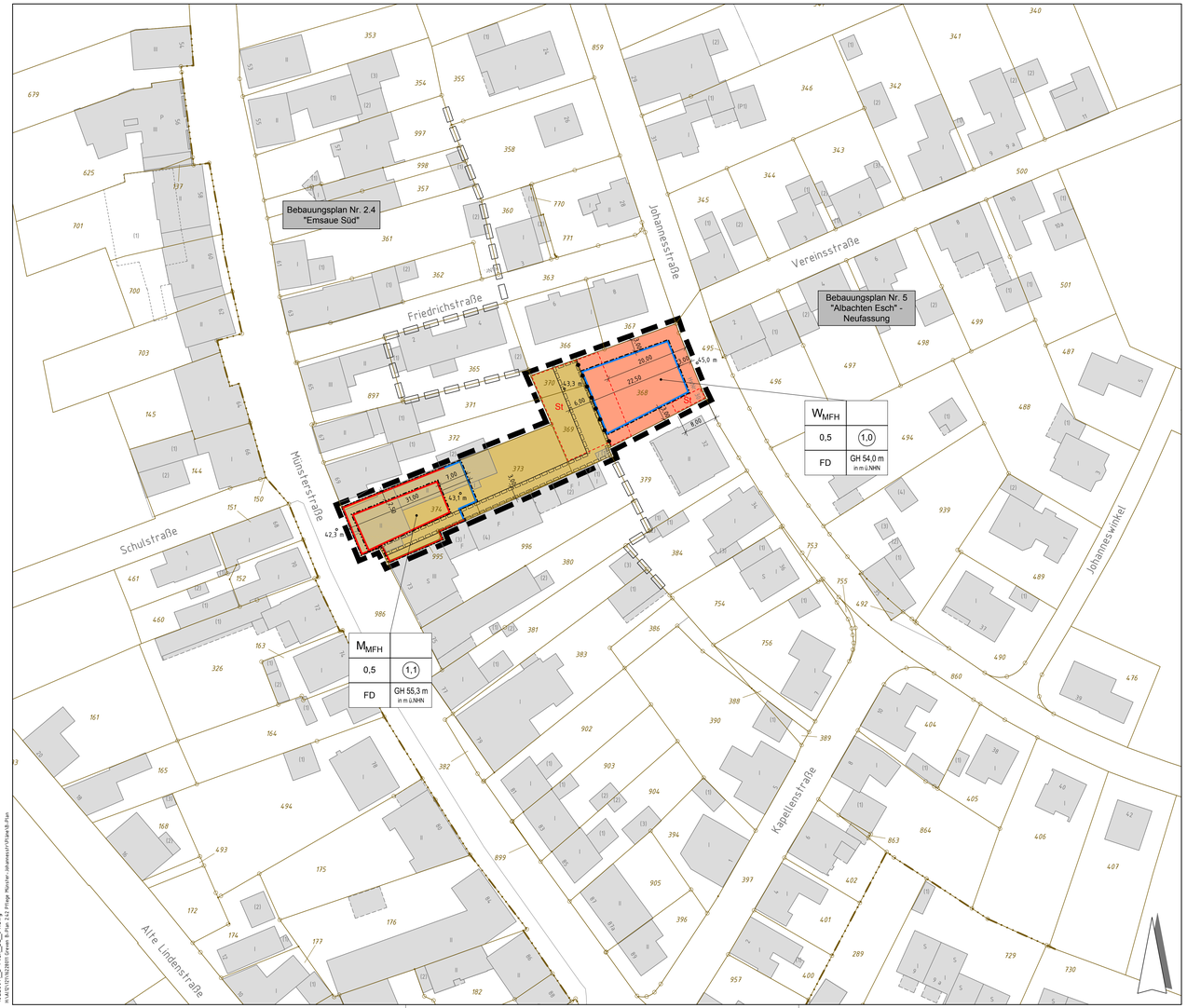
STADT GREVEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.42
"Pflegeeinrichtung Münsterstraße - Johannesstraße"



M:\22\0011_B-Plan_EG_St_4+5\
in 14.01.01\22001 Greven_B-Plan 42 Pflege Münster - Johannesstr\01\Plan\B-Plan

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- W_{MFH} — Wohngebiet für Mehrfamilienhäuser
- M_{MFH} — Mischgebiet für Mehrfamilienhäuser
- (1,0) — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,5 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GH — Gebäudehöhe (maximal) in Meter über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- FD — Flachdach
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

1. In dem mit W_{MFH} gekennzeichneten Baugebiet sind Wohnnutzungen für Senioren (Personen ab 55 Jahren) und Wohnnutzungen für Personen mit mindestens Pflegegrad 1 zulässig. Ausnahmsweise können bis zu drei Wohnungen bis zu einer Größe von jeweils 55 m² Pflegekräften und begleitenden Angehörigen zur Wohnnutzung überlassen werden.
2. In dem mit M_{MFH} gekennzeichneten Baugebiet sind Wohnnutzungen für Senioren (Personen ab 55 Jahren) und Wohnnutzungen für Personen mit mindestens Pflegegrad 1 sowie Einrichtungen der Tagespflege zulässig. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe, die unmittelbar der bezeichneten Wohnnutzung dienen, zugelassen werden.
3. Im Erdgeschoss des M_{MFH}-Gebietes ist ein Zurücktreten von den äußeren Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO um bis zu 2,0 m sowie bei dem obersten Geschoss von den inneren Baulinien um bis zu 1,0 m zulässig.
4. Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb des festgesetzten Bereiches oberirdisch bzw. als Tiefgarage/Tiefparkebene zulässig.
5. Die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens OK FF EG der Baukörper beträgt 45,0 m ü. NHN im W_{MFH} - Gebiet und 42,5 m ü. NHN im M_{MFH} - Gebiet.
6. Die maximale Gesamthöhe sowie die Höhe der OK FF EG dürfen ausnahmsweise für untergeordnete Nebenanlagen (wie Antennen) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderter Fassung.

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderter Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie

Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bescheinigt.

.....
Grundstücks- und Geodatenmanagement
Vogt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 22.09.2016 gemäß § 13a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1, des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 29.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

....
Vorsitzender Schriftführerin
Diesfeld *Makowka*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.11.2017 bis 03.01.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

.....
Der Bürgermeister
(i. A. Beinker)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 25.01.2018 gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.

....
Vorsitzender Schriftführerin
Diesfeld *Makowka*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16.02.2018 bis 01.03.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

.....
Der Bürgermeister
(i. A. Beinker)

Der Rat der Stadt Greven hat am 14.03.2018 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Greven, den 14.03.2018

....
Der Bürgermeister Schriftführerin
Vennemeyer *Plagemann*

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 15.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 15.03.2018 Rechtskraft erlangt.

Greven, den 15.03.2018

.....
Der Bürgermeister
Vennemeyer

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/591-8801) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
2. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
3. Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt (Umweltamt) unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Baubfälle sicherzustellen.
4. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
5. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölzarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten, also im Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar erfolgen. Zu fällende Bäume mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Horste, regelmäßig genutzte Neststandorte) dürfen nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und deren ausdrücklicher Freigabe gefällt werden. Zum Schutz der Fledermäuse sind zudem zu fällende Bäume, die ein Winterquartierpotenzial (Höhlen, Stammrisse, Totholz o. ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser ≥ 30 cm) aufweisen, vor den Fällarbeiten durch einen Sachverständigen auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

   Das Gebäude ist vor dem geplanten Abriss durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen. Gegebenenfalls notwendige Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind zu benennen. Die Prüfungsunterlagen sind dem Abrissantrag beizufügen.

Gebäude Katasterbestand

Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

43,10 m Geländehöhen in Meter über NHN

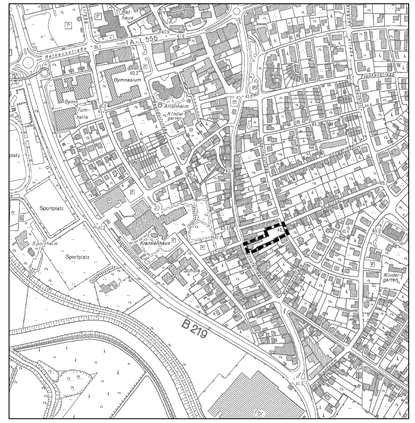
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus:
- Lageplan (M. 1:500) vom 23.10.2017
- Ansichten und Schnitte (M. 1:200) vom 23.10.2017

Stadt Greven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.42 "Pflegeeinrichtung Münsterstraße - Johannesstraße"

1:500



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Internet: www.pbh.org

Proj. Nr. 16 228 07f
Osnabrück, 12.02.2018

Verfasser/in