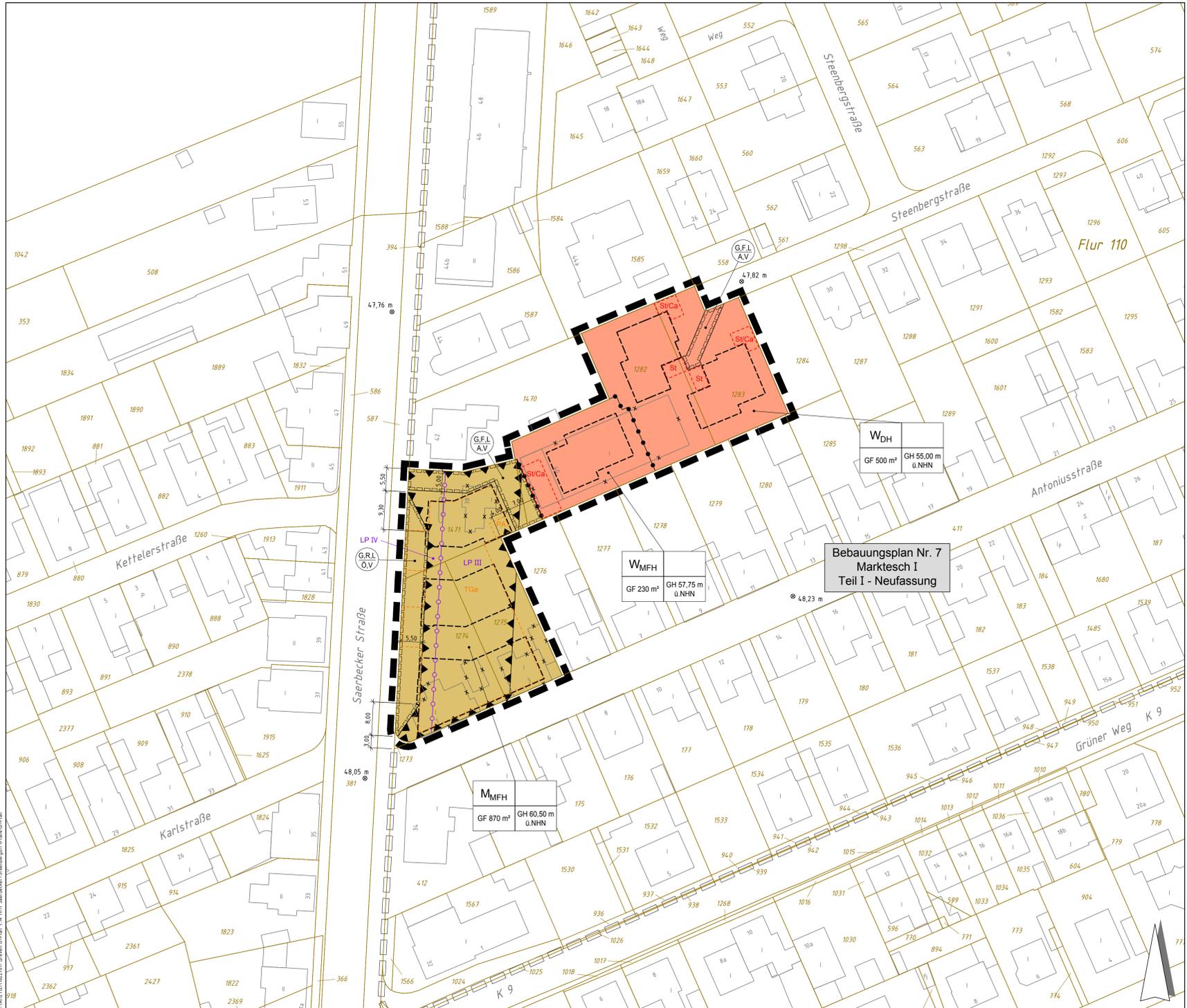




STADT GREVEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7.14 "MFH Saerbecker Straße - Steenbergstraße"



PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- W_{DH}** Wohngebiet für Doppelhäuser
- W_{MFH}** Wohngebiet für Mehrfamilienhäuser
- M_{MFH}** Mischgebiet für Mehrfamilienhäuser mit intelligentem Gewerbe
- GF 500 m²** Grundfläche (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GH** Gebäudehöhe in Meter über NNH (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Sonstige Planzeichen**
- St/Ca** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze/Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGa/PA** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Tiefgarage/Pkw-Aufzug) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- G.L. AV** Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G.F.L. AV** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Haus- und Stellplatz-zugewegungen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- X** Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LP III / IV** Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
- LP III / IV** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
- 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)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den mit W_{DH} und W_{MFH} gekennzeichneten Baugebieten sind nur Wohnnutzungen zulässig.
- In dem mit M_{MFH} gekennzeichneten Baugebiet sind Erdgeschossig nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den Obergeschossen sind nur Wohnnutzungen zulässig. Ausnahmeweise können in den Obergeschossen nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die Wohnungen im M_{MFH} i. S. d. § 9 (1) Nr. 7 BauGB sind in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Umfang mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus herzustellen.
- Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur unterhalb der Geländeoberfläche als Tiefgarage oder als Stellplätze/Carports in den jeweils festgesetzten Bereichen zulässig.
- Ausnahmeweise dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen, falls statische oder sonstige bautechnische Anforderungen eine Reduzierung der Gebäudehöhe ermöglichen, um bis zu 0,50 m unterschritten werden. Ausnahmeweise dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen für untergeordnete Nebenanlagen (wie Antennen, Aufzugsanlagen etc.) um bis zu 1,20 m überschritten werden.
- Im Falle von Grundstücksteilungen gilt eine proportional zur Grundstücksgröße geteilte Grundfläche.
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind innerhalb des
 - W_{DH}-Gebietes mit maximal 20 m² pro Doppelhaushälfte
 - W_{MFH}-Gebietes mit maximal 30 m²
 - M_{MFH}-Gebietes mit maximal 30 m²
 Grundfläche gemäß § 19 (4) Nr. 2 BauNVO zulässig.
- Zur Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind folgende Maßnahmen erforderlich:

In den mit LP IV bzw. LP III gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. (R'_{w,erm}) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Im Bereich LP IV (Lärmpegelbereich IV)
Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u. ä.: erf. R'_{w,erm} = 40 dB
Büro Räume u. ä.: erf. R'_{w,erm} = 35 dB

Im Bereich LP III (Lärmpegelbereich III)
Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u. ä.: erf. R'_{w,erm} = 35 dB
Büro Räume u. ä.: erf. R'_{w,erm} = 30 dB
- Sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen als auch zwischen privaten Grundstücken sind als Einfriedungen nur Hecken mit standortgerechten Gehölzen oder Maschendrahtzäune bis maximal 1,20 m Höhe in Verbindung mit Hecken zulässig.
- Für Rettungsmaßnahmen (z. B. Brandbekämpfung) ist eine vollständige Befahrung der G.R.L.- Fläche mit Rettungsfahrzeugen zulässig. Für das Abstellen von Personenkraftwagen ist eine Inanspruchnahme des westlichen Teils der G.R.L.- Fläche in einer Breite von max. 0,5 m zulässig.

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 geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BaO NRW) in der Bekanntmachung vom 18.12.2016 (GV NRW S. 1161 - 1194), in der zuletzt geänderten 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.

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 14.03.2017 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 05/2017 bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 22.09.2016 nach § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 07.08.2018 im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 20/2018 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan haben mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.08.2018 bis einschließlich 17.09.2018 zu jedermanns Einsicht in den Räumen des Fachbereichs Stadtentwicklung öffentlich ausgelegt.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan haben mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.11.2018 bis einschließlich 28.11.2018 erneut zu jedermanns Einsicht in den Räumen des Fachbereichs Stadtentwicklung öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 07.11.2018 im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 24/2018 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

Der Rat der Stadt Greven hat am 19.12.2018 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Greven, den 19.12.2018

Der Bürgermeister
i. A. Wörmann

Schriftführerin
Makowka

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 20.12.2018 im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 26/2018 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 20.12.2018 Rechtskraft erlangt.

Greven, den 20.12.2018

Der Bürgermeister
Vennemeyer

Schriftführerin
Plagemann

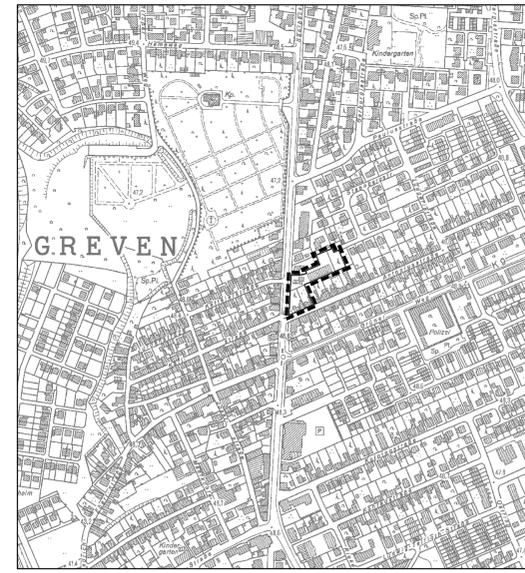
HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/591-8801) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (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 Erhebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
 - Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
 - Die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz, die für alle europäisch geschützten Arten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laufrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse) gelten, sind zu beachten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
 - Baumfällungen dürfen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen (§ 39 BNatSchG). Zu fallende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm sind zusätzlich durch einen Sachverständigen auf Winterquartierpotenziale und ggf. Vorkommen von Fledermaus zu prüfen. Bei Fledermausvorkommen sind die Fallarbeiten sofort einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.
 - Bei Sanierungsvorhaben und bei Abbruch von Bauwerken ist im Baugenehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten durchzuführen.
 - 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.
- geplante Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan)
- Gebäude Katasterbestand
- x abzubrechende Gebäude
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
- Höhe Schachtdruck in Meter ü. NNH (die exakte Höhe ist ggf. vor Ort auf Genauigkeit zu prüfen)
- 48,05 m
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus:
- Lageplan (M. 1:500) vom 06.11.2018
 - Grundrisse, Ansichten und Schnitte von Haus A-B-C und D sowie Doppelhäuser (M. 1:200) vom 06.11.2018

Stadt Greven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7.14
"MFH Saerbecker Straße - Steenbergstraße"

1:500



16/27/11_LB-Plan_EG_04.dwg
14.03.2017 10:23:00 Greven B-Plan 14 MFH Saerbecker-Straße/10/14/16/18