

c) Mischgebiet

Das Mischgebiet ist gleichfalls der Wohnbebauung vorbehalten, es sind hier jedoch auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Verkaufsstellen zulässig. Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan eingetragen, desgl. die zulässigen Geschosse.

3. Bauweise, die überbaubaren Flächen, Baulinien

Die Bauweise wurde bereits im vorangegangenen Abschnitt 2 beschrieben. Die überbaubaren Flächen sind im Plan dargestellt. Die im Plan festgelegten Baulinien sind zur Straße bzw. zum Wege hin anzubauen.

Die Bautiefe soll einen Abstand von 15,00 m, gemessen von der vorderen Baulinie, nicht überschreiten.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke.

Grundstücke im gesamten Plangebiet unter einer Größe von 4,00 ar dürfen mit Wohngebäuden nicht bebaut werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus den im Plan festgelegten Vollgeschossen sowie der angegebenen Dachneigung. Dabei wird im Mischgebiet eine Geschosshöhe bis zu 3,00 m über Kellergeschoßdecke für das Erdgeschoß, für das Obergeschoß eine solche bis zu 2,80 m festgelegt.

Im "Reinen" und "Allgemeinen Wohngebiet" sind Geschosshöhen bis zu 2,80 m vorgesehen, soweit nicht aus gewerbepolizeilichen Gründen bei der Einrichtung von Verkaufsstellen etc. eine größere Geschosshöhe gefordert wird.

Im übrigen haben sich später zu errichtende Bauten der jeweils vorhandenen Bebauung anzugleichen. Die Höhenlage der Oberkante/Kellergeschoßdecke ergibt sich aus der Anschnittshöhe der Straße, einem 2 %-igem Vorgartengefälle und zwei Antrittsstufen von je 16 cm.

6. Einstellplätze und Garagen.

Die zur Unterbringung der Kraftfahrzeuge erforderlichen Einstellplätze und Garagen sind im Plan festgelegt. Die Einfahrten sind jeweils so anzulegen, daß nur einmal der Bürgersteig überquert und der möglichst kürzeste Weg zur Garage gewählt wird. Im gesamten Gebiet sind nur Garagen für Kraftfahrzeuge mit weniger als 3,5 t Eigengewicht zulässig und nur insoweit, als sie den Bedürfnissen der Bewohner der Gebäude dienen.

Die im Plan dargestellten Sammelgaragen sollen nach Möglichkeit nur von jeweils einer Aus- und Einfahrt von der Straßenseite aus zu erreichen sein.

~~7. Grundstücke für den Gemeinbedarf~~

~~Außer dem bereits vorhandenen Friedhof der evgl. Kirchengemeinde an der Königstraße sind im Plangebiet keine Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen.~~

~~8. Kennzeichnung der überwiegend mit Familienheimen zu bebauenden Flächen.~~

~~Die Kennzeichnung dieser Flächen erfolgte im Plan durch Eintragung der Begrenzungslinie.~~

~~9. Baugrundstücke für besondere Zwecke.~~

~~Grundstücke für die Errichtung von Trafostationen, Tankstellen usw. sind im Plangebiet nicht besonders ausgewiesen, da von Seiten der Versorgungsträger usw. kein Bedarf an derartigen Grundstücken angemeldet worden ist.~~

10. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke.

Wegen der Lage des Baugebietes im Stadtgebiet war durch Begrenzung von Art und Höhe des Bewuchses zur Freihaltung evtl. Ausblicke in die freie Landschaft keine besondere Einschränkung erforderlich, lediglich an der Einmündung der Straßen soll im Bereich des Sichtwinkels keine Bepflanzung über eine Höhe von 80 cm über Straßenanschnittshöhe zugelassen werden.

11. Verkehrsflächen.

Die Verkehrsflächen sind im Plan durch Eintragung der Fluchtlinien abgegrenzt. Die Abmessungen sowie die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehwege, Grünstreifen, Parkflächen und Fahrbahnen sind dem Plan zu entnehmen.

12. Höhenlage der Verkehrsflächen.

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist durch Eintragung von Höhenzahlen in den Straßenkreuzungspunkten bzw. in den Gefällwechsellpunkten markiert. Sämtliche angegebenen Höhen beziehen sich auf das Höhennetz, wie es durch Neuaufnahme im Jahre 1961 durch das Stadtvermessungsamt erstellt wurde.

~~13. Versorgungsflächen~~

~~Weder für die Versorgung mit elektr. Strom noch für die Wasserversorgung waren Flächen besonders im Plan auszuweisen. Die Verlegung der Leitungen für vorgenannte Versorgungszwecke erfolgt im Straßenkörper, jeweils in den Gehwegen.~~

~~14. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen- und leitungen.~~

~~Zur Erreichung eines einheitlichen Ortsbildes sollen oberirdische Versorgungsanlagen - und leitungen im gesamten Plangebiet vermieden werden. Soweit oberirdische Versorgungsleitungen vorhanden sind, sollen diese auf die Dauer durch Verkabelungen ersetzt werden.~~

~~15. Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwässern und festen Abfällen~~

~~Die Stadt Greven plant für die allernächste Zukunft eine zentrale Kläranlage. Zwei Pumpstationen rechts und links der Ems sind vorhanden. Die Anlage einer Müllkippe in dem Plangebiet erscheint wegen der zentral gelenkten Müllabfuhr nicht erforderlich.~~

~~Aus genannten Gründen wurden keine Flächen für die vorerwähnten Anlagen vorgesehen.~~

16. Grünflächen, Parks, Dauergärten, Sport- und Spielplätze .

An der Einmündung der Sedanstraße in die Bismarckstraße ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Hier wird ein Kleinkinderspielplatz angelegt (Sandkasten etc.). Weitere Grünstreifen sind an der Sedanstraße und Eschstraße sowie im Straßenraum Bismarckstraße vorgesehen.

Die Bepflanzung und Pflege erfolgt durch die Stadt Greven.

~~17. Aufschüttungen, Abgrabungen usw.~~

~~Bodenverändernde Maßnahmen, wie die Anlegung von Abgrabungen, Kiesgruben, Steinbrüchen sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.~~

~~18. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.~~

~~Flächen vorgenannter Art sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.~~

~~19. Wegerechte und sonstige Rechte.~~

~~Die Ausweisung bzw. Festlegung von Wegerechten oder sonstigen Rechten war im Plangebiet nicht erforderlich.~~

~~20. Gemeinschaftsanlagen.~~

~~Die Ausweisung von Schutzraumbauten war wegen des Fehlens der hierfür erforderlichen gesetzlichen Grundlagen nicht möglich.~~

21. Anpflanzungsflächen für Bäume und Sträucher

Hier gilt das unter Ziffer 16.) Gesagte.

22. Bauliche Gestaltung.

a) Gebäude

Zur Erreichung eines einheitlichen Orts- und Straßenbildes wird für das gesamte Baugebiet Ziegelrohbauweise in rötlicher bzw. rötlichbrauner Verblendung vorgeschrieben. Zur Auflockerung der Ansichtsflächen können bis zu 2/5 derselben als Putzflächen zugelassen werden.

b) Dachform

Sämtliche Dächer in den Gebieten des Bepauungsplanes sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung ist im Plan festgelegt. Die Dacheindeckung hat einheitlich in braunroten (altfarbenen) Ziegeln zu erfolgen.

Der Ausbau des Dachgeschosses zu selbständigen Wohnungen soll nur dort zugelassen werden, wo dies im Rahmen der geltenden Baupolizeivorschriften möglich ist.

23. Einfriedigungen und Vorgärten .

Im gesamten Baugebiet sind die Einfriedigungen einheitlich untereinander abzustimmen. Im Bereich der Vorgärten sollen keine Einfriedigungen angeordnet werden, lediglich zum Halten des Bodens in den Grundstücken können die dafür erforderlichen Mauern bis zu einer Höhe von 25 cm über Bürgersteigkante zugelassen werden.

Die Vorgärten selbst sind mit Rasen einzugrünen. Rabatten mit Ziersträuchern bzw. Ziergewächsen sind zulässig. Werbeplakate und dgl. dürfen weder an Einfriedigungen zur Straße hin noch in den Vorgärten angebracht werden.

24. Ausnahmen

Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Geschossigkeit, auf die Abweichung von der festgelegten Dachneigung und Dachgestaltung sollen nur dann zugelassen werden, wenn die Eigentümer benachbarter Grundstücke sich verpflichten, einheitliche Baugruppen zu bilden. Hierzu ist erforderlich, daß mindestens drei benachbarte Grundeigentümer der Gemeinde gegenüber sich verpflichten, eine einheitliche Planung der Bebauung ihrer Grundstücke vorzunehmen. Eine Überschreitung der Baulinie zur Straßenseite hin kann nur dort zugelassen werden, wo eine Einengung bzw. Zerreißung der Vorgartenflächen nicht zu erwarten ist. Von den Festlegungen der vorgenannten Ziffer soll nur dann abgewichen werden, wenn auch hier eine einheitliche Gestaltung eines Straßen- bzw. Wegezuges gewährleistet ist.

~~25. Ordnung des Grund und Bodens.~~

~~Zur Ordnung des Grund und Bodens wird ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BBauG angeordnet. Die Grenzen des Umlegungsgebietes sind im Plan besonders dargestellt.~~

Vorstehender Satzungsentwurf ist in der Sitzung der Stadtvertretung vom 1. Juni 1962 beschlossen worden.

Greven, den 2. Juni 1962


Bürgermeister


Stadtverordneter


Schriftführer

Der vorstehende Entwurf der Ortssatzung zur Regelung der Bebauung im Baugebiet " Ost I " - Ergänzung (Bestandteil des Bebauungsplanes " Ost I ") hat zusammen mit dem Plan in der Zeit vom 9. Juli 1962 bis einschl. 8. August 1962 öffentlich ausgelegen.


Stadtdirektor

Die vorstehende Ergänzung als Bestandteil des Bebauungsplanes " Ost I " wird nach Genehmigung durch den Herrn Regierungspräsidenten bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 12 BBauG die Rechtsverbindlichkeit dieser Satzung ein.

X = nicht Bestandteil d. Genehm. R.P.