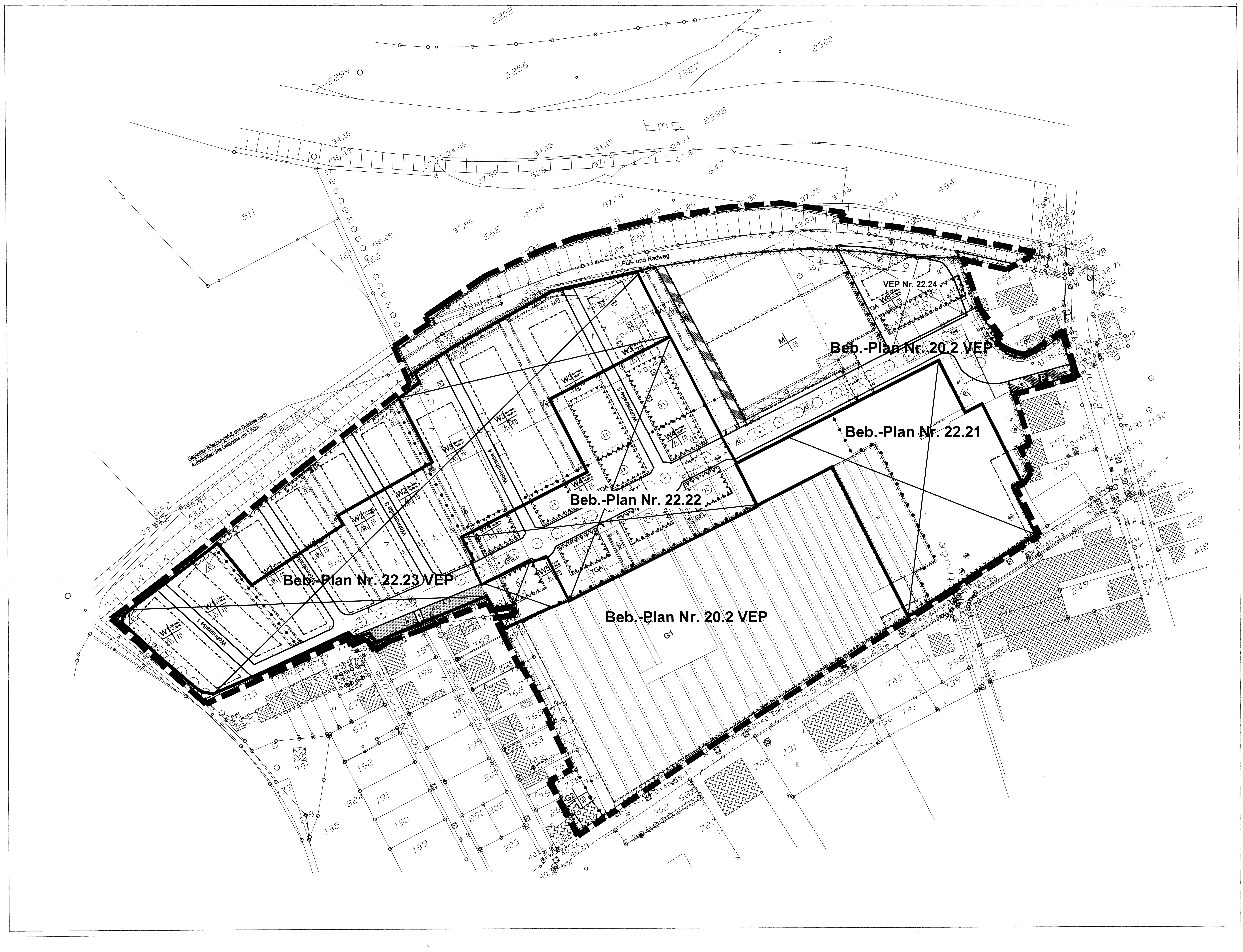

I. Erklärung der Planzeichen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

W1-6	Wohnen (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.1 u. 2)
M	Mischnutzung (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2)
G1-3	Gewerbe (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.3)

Maß der baulichen Nutzung

E	nur Einzelhäuser zulässig (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)
GH max.	Gebäudehöhe als Höchstgrenze, Bezugspunkt ist die angrenzende Straßengradiente
LH	lichte Höhe als Mindestgrenze bei Überbauung der Straße, Bezugspunkt bei Überbauung der Straße ist die Straßengradiente; lichte Höhe der Kolonade beträgt 6 m

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen, sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F + R Fuß- und Radweg
- P öffentliche Parkfläche
- Ein-/Ausfahrtbereich

Grünflächen

- private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses i.S.von § 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)
- Anpflanzen von Bäumen (mit vorgeschlagenem Standort), (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)

Gestalterische Festsetzungen i.S. von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

FD	Flachdach
SD	Satteldach

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
TGA	Tiefgaragen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i.S. von § 9 (1) Nr. 21 BauGB
G	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
G,F,L	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers
L	Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger
	Arkade, lichte Höhe LH 6 m
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.S.von. § 9 (1) Nr. 24 und Abs. 4 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)
I1	festgesetzte W-Gebiete mit baugebietsuntypischer Geräuschbelastung, d.h. hier werden Mischgebiets-Geräuschpegel erreicht (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)
I2	festgesetzte W-Gebiete, mit baugebietsuntypischer Geräuschbelastung, d.h. hier werden Mischgebiets-Geräuschpegel erreicht und zusätzlich sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend der textl. Festsetzung Nr. 5 vorzunehmen.
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind i.S. von § 9 (5) Nr. 3 und Abs. 6 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes i.S. von § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Überbauungen wie im Planteil festgesetzt mit Angabe der lichten Höhe als Mindestgrenze

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

	vorhandene Gebäude
	Grenzen vorhandener Flurstücke
8,00	Bemaßung von Abständen
◄ 8,00 ►	Bemaßung von Abständen
a	Pflanzgebot (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)
BR 1	Brunnenstandorte
GW	Grundwassermeßstellen

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnen
In den W1-6-Gebieten sind nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.

1.2 Mischnutzung
Im Gebiet mit Mischnutzung sind nur Wohnungen, Büros und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Räume für freie Berufe zulässig.

1.3 Gewerbe
In dem Gewerbegebiet G1 und G2 sind nur Büros und Dienstleistungsbetriebe sowie eine Bettwäschefabrik, Möbelrestauratoren, ein Alu- und Metallgußbetrieb, Betriebe für Putz- und Stuckarbeiten, ein Elektromontagebetrieb, Lagerbetrieb für Kinoausstattungen, ein Lagerbetrieb für ein Faltschachtelwerk, ein Betrieb zur Fensterherstellung aus Kunststoff, ein Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsbetrieb und ein Computer-Zubehör-Vertrieb zulässig (siehe hierzu Plan A5).
Ausnahmsweise können durch Nutzungsänderungen auch andere Betriebe zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den vorgenannten zulässigen Anlagen ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Im G3-Gebiet sind mit Ausnahme des Erdgeschosses auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

In dem Gewerbegebiet G2 sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter des Gewerbegebiets G1 zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen des
G1-, G2- und G3-Gebietes sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die Gebäudehöhen dürfen nur für betriebstechnisch notwendige Gebäudeteile überschritten werden. Im M-Gebiet darf der Gebäudebestand um ein Staffelgeschoß erhöht werden.

3. Bauweise

In den W1-Gebieten darf die Länge der Baukörper höchstens 10 m betragen.
In den W2-Gebieten darf die Länge der Baukörper für die Einzelhausbebauung höchstens 10 m, für die Doppelhausbebauung höchstens 14 m betragen.
In den W3-Gebieten darf die Länge der Baukörper höchstens 14 m betragen.
In den W4-Gebieten darf die Länge der Baukörper höchstens 16 m betragen.
In den W5-Gebieten darf die Länge der Baukörper höchstens 18 m betragen.
In den W6-Gebieten darf die Länge der Baukörper höchstens 35 m betragen.

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses i.S. von § 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Die mit ∿∿∿ Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen und entsprechend der Funktion einer Deichanlage zu pflegen.

5. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.S. von § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf den mit dem Planzeichen ▲ ▲ ▲ umgrenzten und mit (I1) und (I2) gekennzeichneten W-Gebieten werden Orientierungswerte für Mischgebiete erreicht.

Passive Lärmschutzmaßnahmen
In den mit dem Planzeichen ▲ ▲ ▲ umgrenzten und mit (I2) gekennzeichneten WA-Gebieten sind zusätzlich bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Gewerbelärm des angrenzenden Gewerbegebietes für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten,	30 dB (A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten,	35 dB (A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3. Kommunikations- u. Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI - Richtlinie 2719 zu verwenden.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.S. von § 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Pflanzgebot (a): Baumhecken
Die mit dem Pflanzgebot (a) gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende 3reihige Hecken anzulegen. Es werden je 3 bis 5 Sträucher gleicher Art zusammengepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m. In der mittleren Pflanzreihe sind zusätzlich Bäume in einem Abstand von 6 m zu pflanzen. Es ist eine Mischung aus Sträuchern und Bäumen folgender Arten zu verwenden:

Sträucher: (Pflanzqualität: Str., 2xv., o.B., 60-100 cm)	
Kornellkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

Bäume: (Pflanzqualität: Hei., 2xv., o.B., 150-200 cm)	
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Feldahorn	Acer campestre

Pflanzgebot (b): Hecken
Die mit dem Pflanzgebot (b) gekennzeichneten Flächen sind als freiwachsende 3reihige Hekken zu entwickeln. Es werden je 3 bis 5 Sträucher gleicher Art zusammengepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Es sind die unter Maßnahme a genannten Straucharten zu verwenden.

Pflanzgebot (c): Hecke
Auf den mit der Maßnahme (c) gekennzeichneten Flächen werden freiwachsende 2reihige Hecken gepflanzt. Es sind je 2 bis 4 Sträucher gleicher Art zusammen zupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 m. Es sind die unter Maßnahme a genannten Straucharten zu verwenden.

Pflanzgebot (d): Baumpflanzung im Straßenraum
Entlang der Hauptsammelstraße ist die mit der Maßnahme (d) gekennzeichnete Baumreihe der Art Stieleiche (Quercus robur) in der Pflanzqualität H, 3xv., m.B., 18 bis 20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in eine 6 m² große, offene Baumscheibe zu pflanzen.

Pflanzgebot (e): Baumpflanzung auf Stellplätzen
Zur Begrünung der Stellplätze und öffentlichen Parkplätze (Maßnahme (e)) ist pro 5 Stellplätze ein Baum in eine mindestens 6 m² große, offene Baumscheibe zu pflanzen.

Pflanzgebot (f): Baumpflanzungen zur Eingrünung
Zur Eingrünung der Bebauung ist die mit Maßnahme (f) gekennzeichnete Bepflanzung folgender Baumarten vorzunehmen.

Bäume: Pflanzqualität: H, 3xv., m.B., 18 - 20 cm	
Spitzahorn	Acer planatoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

7. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind i.S. von § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Im gesamten Plangebiet sind bei allen Hoch- und Tiefbauarbeiten die Bestimmungen des nach § 31 LAbfG aufgestellten Sanierungsplanes vom 29.05.1998 anzuwenden.

Eine Grundwassernutzung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nur nach Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt - Umweltamt zulässig.

III. Hinweise

1. Die in den Planteil eingetragenen Brunnen und Grundwassermeßstellen müssen nach Durchführung der Planung weiterhin zugänglich sein.

2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

Rechtsgrundlagen

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7.3.1995 (GV NW S. 218)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage: Messungszahlen und Katasterkarten

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

Greven, 16.12.1998 — Börger, Vermessungsrätin z.A.

Das Satzungsverfahren für diesen Plan ist aufgrund § 7 (1) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) durch Beschluß des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Greven vom 04.09.1997 eingeleitet worden.

Der Vorsitzende: Hoppe — Schriftführer: Hannemann

Der Beschluß zur Einleitung des Satzungsverfahrens wurde ortsüblich gemäß §§ 7 u. 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) - SGV NW 2023 im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 15/1997, Erscheinungstag 02.10.1997 bekannt gemacht.

Greven, 16.12.1998 — Der Bürgermeister, i. A. Hannemann

Die von der Planung berührten Träger öffentl. Belange sind mit Schreiben vom 05.02.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Greven, 16.12.1998 — Der Bürgermeister, i. A. Hannemann

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans hat in der Zeit vom 08.04.1998 bis zum 08.05.1998 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 7/1998 Erscheinungstag 31.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister, i. A. Hannemann

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, wurde vom Rat der Stadt Greven am 16.12.1998 gemäß § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister: Steingrube — Schriftführer: Behrendt

Dieser Plan liegt gemäß § 12 BauGB mit Begründung seit dem 29.12.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 25 /1998 Erscheinungstag 29.12.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ebenso erging ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 u. 2 und Abs. 4 und § 215 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GONW. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft getreten.

Greven, den 29.12.1998 — Der Bürgermeister, Steingrube

STADT GREVEN

Vorhaben- und Erschließungsplan

"Wohnen und Arbeiten an der Ems"

Aufgestellt durch

Greven, den

Maßstab 1 : 500

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Vorhabenträger:
Grevener Bettwäsche GmbH
Biederlackstraße 21
48268 Greven
Tel.: 02571/4947

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstr. 34 • 44139 Dortmund • Tel. 02 31 / 55 71 14 -0

23. November 1998

27.11.98 Stand SB 4