

**Bebauungsplan Nr. 22.23
"Emsaue II"**

WA ³	III
GR <= 940qm	GF <= 2.800qm
a	SD/PD/FD 0°-15°
TH 9,50 m	GH max. 10,50 m

WA ²	II
0,4	0,8
ED	SD 35°-45°
TH max. 7,0 m	GH max. 10,5 m

WA ²	II-III
0,4	1,2
ED	SD 35°-45°
TH max. 7,0 m	GH max. 10,5 m

bereits realisierte gewerbliche Nutzung gemäß VEP

Fläche für Schallschutzmaßnahme
Höhe mind. 9,50m

ehemalige Spinnerei

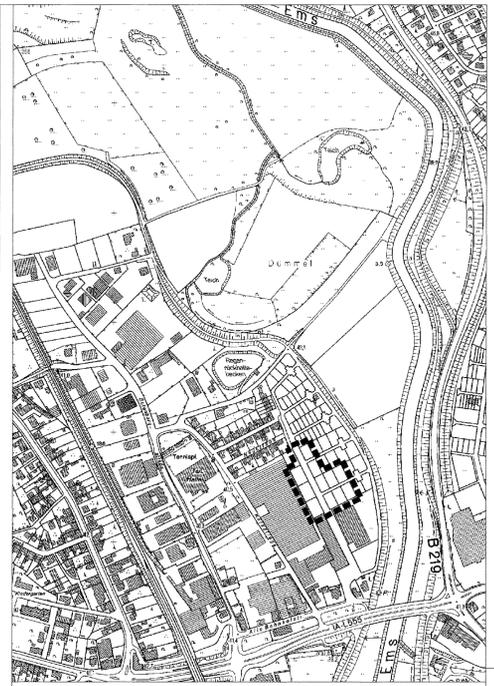
**Bebauungsplan Nr. 22.21
"Gewerbegebiet Schründer"**

Zeichenerklärung

- Signaluren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontextes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90)
- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA²⁻³ Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
 - z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
 - GR <= 940 qm maximal zulässige Grundfläche gem. § 16 BauNVO
 - GF <= 2.800 qm maximal zulässige Geschossfläche gem. § 16 BauNVO
 - II-III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 BauNVO
 - TH max. 7,0 m Traufhöhe als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO, Bezugspunkt für die Höchstgrenze der zulässigen Traufhöhe ist die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. (Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.)
 - TH 9,5 m Traufhöhe zwingend gem. § 16 BauNVO, Bezugspunkt für die Höchstgrenze der zulässigen Traufhöhe ist die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. (Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.)
 - GH max. 10,5 m Gebäudehöhe als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO, Bezugspunkt für die Höchstgrenze der zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.
 - LH mind. 6,00 m Lichte Höhe als Mindestgrenze über Oberkante der angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
 - a abweichende Bauweise zulässig gem. § 22 (4) BauNVO
 - Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO
 - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsstrichen zugunsten der zulässigen Versorgungssträger zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Fläche für eine Schallschutzmaßnahme in einer Höhe von mindestens 9,50 m gem. § 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB
 - Bemaßung von Abstüpfen
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**
- z.B. 35°-45° Zulässige Dachneigung des vorherrschenden Dachkörpers bei der angegebenen Dachform
 - SD nur Satteldächer zulässig
 - SD/PD/FD nur Sattel-, Putz- und Flachdächer zulässig
- Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter**
- vorhandene Gebäude
 - Grenze vorhandener Flurstücke
 - Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Allgemeine Wohngebiete WA²⁻³ gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
 - Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Im WA²-Gebiet ist die Errichtung des Gebäudes nur in abweichender Bauweise mit einer Länge von mind. 77,50 m zulässig.
 - Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 - Baumhecke:** Auf den mit dem Planzeichen ED gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende 3-reihige Hecken anzulegen. Die Pflanzen sind aus der unten stehenden Liste 2,3 in der Reihe im Abstand von 1,50 m zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt ebenfalls 1,50 m. In der mittleren Pflanzreihe sind zusätzlich Bäume der unten stehenden Liste in einem Abstand von 6 m zu pflanzen.
 - Baumpflanzung im Straßenraum:** Entlang der Hauptverkehrsstraße ist die mit der Maßnahme ED gekennzeichnete Baumreihe der Art Stieleiche (*Quercus robur*) in der Pflanzqualität Heister, Zw., mit Bölen, 18 bis 20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in eine mindestens 6 qm große, offene Baumschleife zu pflanzen.
 - Pflanzliste**
Strücker: (Pflanzqualität: Str., Zvw., o.B., 60 - 100 cm)
Kornelkirsche *Cornus mas*
Hasel *Cornus sanguinea*
Hornveilchen *Corallorhiza innominata*
zweifelhafte Weißdorn *Corallorhiza innominata*
eingriffeliger Weißdorn *Corallorhiza innominata*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Schlehe *Prunus spinosa*
Händchen *Rosa canina*
schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Schneeball *Viburnum opulus*
 - Bäume:** (Pflanzqualität: Hei., Zvw., o.B., 150 - 200 cm)
Stieleiche *Quercus robur*
Vogelkirsche *Prunus avium*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Traubeneiche *Prunus pedis*
Feldahorn *Acer campestre*
- Bedingte Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB**
Die Bebauung der Grundstücke nördlich der Jürgen-Hornemann-Straße (1045, 1023 bis 1026 und 1031 bis 1033) ist erst dann zulässig, wenn die festgesetzte überbaubare Fläche südwestlich der Jürgen-Hornemann-Straße (853 bis 854) vollständig bebaut ist, sowie die südlich auf dem Grundstück festgesetzte Schallschutzmaßnahme errichtet worden ist. Eine zeitliche Erleichterung der Bebauung auf den nördlich gelegenen Grundstücken und der Bebauung auf den Grundstücken südwestlich der Jürgen-Hornemann-Straße einschließlich der Schallschutzmaßnahme ist zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**
 - Dachgestaltung:** In den WA²-Gebieten sind nur Satteldächer zulässig. In dem WA²-Gebiet sind Putzdächer, Flachdächer und Satteldächer zulässig. Satteldächer im Sinne dieser Festsetzung (WA²- und WA³-Gebiete) ist ein Dach, das von zwei Flächen gleicher Dachneigung, gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird. Für die Dachdeckung sind nur hellgrüne, grüne, dunkelgrüne und schwarze Dachziegel sowie Metallziegel zulässig. Glänzende und reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig. **Ausnahmen:** Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.
 - Fassadengestaltung:** In den WA² und WA³-Gebieten sind für die äußere Gestaltung nur Sichtmauerwerk und Putz zu verwenden. Der Anteil an Sichtmauerwerk muss mindestens 50 Prozent betragen. In den WA² und WA³-Gebieten sind für das Sichtmauerwerk nur glatte, unbesandete und unglasierte Klinker zulässig. Im WA²-Gebiet sind nur rote und dunkelrote Klinker oder unglasierter Kalksandstein zulässig. Im WA³-Gebiet sind nur rote und braune Klinker oder unglasierter Kalksandstein zulässig.
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Positive Schallschutzmaßnahmen: Im allgemeinen Wohngebiet WA² sind für den Gebäuderiegel südwestlich der Jürgen-Hornemann-Straße durch entsprechende Grundriestellung die Aufenthaltsräume (wie Wohn- und Schlafräume) an der lüftungsseitigen Gebäudeseite – der nördlichen Gebäudeseite – anzuordnen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB**
Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über der Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche an der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks liegen.
- Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB**
In dem gekennzeichneten Bereich sind alle Tiefbauarbeiten gemäß dem Abschlussbericht zur Bodenuntersuchung des Büros Dr. Welling vom 18.12.2001 durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begutachten und zu dokumentieren. Betreffend der Verwertung bzw. Entsorgung der Aushubmassen ist ebenfalls der Sanierungsplan vom 29.05.1998 zu beachten. Vor Baubeginn sind im Grundstücksbereich westlich der Hauptverkehrsstraße im Bereich des Gutachters die obersten 30 cm Boden aufzunehmen, zu klassieren und mindestens 80 cm unbelastetes Erdreich wieder einzubauen. Eine Grundwasseruntersuchung im Plangebiet ist nur nach Abstimmung mit der Unteren Bodenbehörde zulässig.



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Nachrichtliche Übernahmen und Bestandsdarstellungen gem. § 9 (4) BauGB

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Böschungen

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie
Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Plankontextes werden bescheinigt.

Greven, 08.03.2004 Vogt Fachdienstleiter - FD Vermessung

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), mit den Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven vom 04.03.2004 aufgestellt worden.

Hoppe Vorsitzender Grund Schriftführer

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB und §§ 7 u. 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 05/2004, Erscheinungstag 08.03.2004 bekannt gemacht.

Greven, 08.03.2004 Der Bürgermeister I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven am 29.05.08 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hoppe Vorsitzender Makowka Schriftführerin

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven vom 29.05.2008 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.06.2008 bis 18.07.2008 öffentlich ausgestellt.

Der Bürgermeister I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 29.10.2008 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

29.10.2008 Bürgermeister Schriftführer
Vennemeyer Bucker

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.

Bezirksregierung Münster

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes durch die höheren Verwaltungsbehörde ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 15/08, Erscheinungstag 30.10.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 15/08, Erscheinungstag 30.10.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, 30.10.2008 Bürgermeister Vennemeyer

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 296) zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontextes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 5)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Mai 2005
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen) - RdESt.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6. Juni 2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659)

STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 22.22 "Emsaue I"

Aufgestellt durch
Planquadrat Dortmund
Greven, 26.02.2008

Maßstab 1: 500