

Erklärung der Planzeichen Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA¹: Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 - 0,4: Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
 - 0,8: Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
 - II: Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
 - II-III: Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
 - 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 Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.)
 - TH 6,0 m - 7,0 m: Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO, Bezugspunkt für die Mindest- und Höchstgrenze der zulässigen Traufhöhe ist die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. (Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schrittkante 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.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
 - Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO
 - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Verkehrsräume sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsräume gem. § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsräume
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünfläche
- Spielplatz

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
- Anpflanzen von Bäumen (vorgeschlagener Standort)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung innerhalb eines Gebietes des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 und (5) BauGB
- Leitungsrecht
- Bemessung von Abständen

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- SD: nur Satteldächer zulässig
- ZD: nur Zeltdächer zulässig
- z.B. 35°-45°: Zulässige Dachneigung des vorherrschenden Dachkörpers bei Satteldächern und Zeltdächern

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- vorhandene Gebäude
- Grenze vorhandener Flurstücke

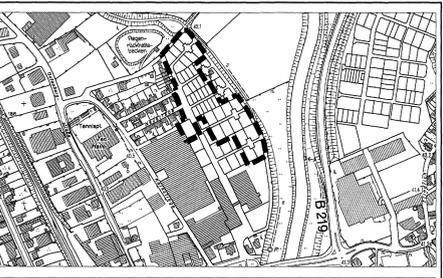


Textliche Festsetzungen

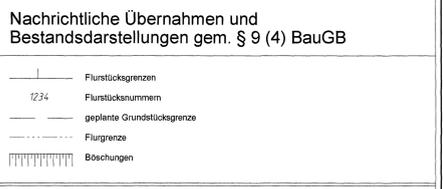
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Allgemeine Wohngebiete WA1-2 gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 - Baumhecke:** Auf den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende 3-reihige Hecken anzulegen. Die Pflanzen sind aus der unten stehenden Liste 2,5 m 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.
 - Hecke:** Auf den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende 2-reihige Hecken anzulegen. Die Pflanzen sind aus der unten stehenden Liste 2,5 m in der Reihe im Abstand von 1,00 m zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt ebenfalls 1,00 m.
 - Baumpflanzung im Straßenraum:** Entlang der mit der Maßnahme gekennzeichneten Jürgen-Hornemann-Straße sind 4 Bäume der Art Stieleiche (*Quercus robur*) in der Pflanzqualität H, 3xv, m.B., 18 bis 20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in eine mindestens 6 cm große, offene Baumscheibe zu pflanzen.
 - Baumpflanzung auf Stellplätzen:** Zur Begrünung der Stellplätze und öffentlichen Parkplätze (Maßnahme) ist pro 5 Stellplätze ein Baum in eine mindestens 6 cm große, offene Baumscheibe zu pflanzen.
 - Pflanzliste:**
Sträucher: (Pflanzqualität: Str., 2xv., o.B., 60 - 100 cm)
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus ovata
Hortensie
Cotoneaster integerrimus
Ligustrum
Scheuchzeria
Prunus spinosa
Hundsrose
Sambucus nigra
Schneeball
Viburnum opulus
Bäume: (Pflanzqualität: H., 2xv., o.B., 150 - 200 cm)
Stieleiche
Quercus robur
Vogelkirsche
Carpinus betulus
Traubenkirsche
Prunus padus
Acer composte
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
Die mit dem L gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**
 - Dachgestaltung:** In den WA - Gebieten sind nur Zeltdächer zulässig. Zeltdächer sind, wie in der Schemaskizze, auch gekappt zulässig, sodass ein Flachdach entsteht. In den WA - Gebieten sind nur Satteldächer zulässig. Satteldächer im Sinne dieser Festsetzung (WA - Gebiete) ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung, gemeinsamen horizontalem First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird. Für die Dachdeckung sind nur hellgraue, graue, dunkelgraue und schwarze Dachziegel sowie Metalldächer zulässig. Glänzende und reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig.
 - Fassadengestaltung:** In den WA1- und WA2-Gebieten sind für die äußere Gestaltung der Fassaden nur Sichtmauerwerk und Putz zu verwenden. Der Anteil an Sichtmauerwerk muss mindestens 50 Prozent betragen. Für das Sichtmauerwerk sind nur glatte, unbeschaltete und unglasierte Klinker in rot und dunkelrot oder unglasierter Kalksandstein zulässig. Reflektierende Fassadenmaterialien sind unzulässig.
- 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.
- Aflasten- und Verdachtsflächen**
In dem so gekennzeichneten Bereich sind alle Tiefbauarbeiten gem. § 86 BauO NRW durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten und zu dokumentieren. Bei der Verwertung bzw. Entsorgung der Aushubmassen ist der Sanierungsplan vom 29.05.1998 zu beachten. Eine Unterkerterung der Gebäude ist nicht zulässig. Die innerhalb der gekennzeichneten Fläche befindliche öffentliche Grünfläche = Spielplatz - ist mit 20 cm Mutterboden aufzufüllen. Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet ist nur nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig.
- Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB**
Ausnahmsweise können abweichend von den Festsetzungen zu 4. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW andere Materialien zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien notwendig ist.

Hinweise

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



Übersichtsplan M 1 : 5000



Kartengrundlage: Messungszellen, Katasterkarte, Topographie
Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bestätigt.

Greven, 05.03.2004
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.

Greven, 08.03.2004
Der Bürgermeister
I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / Rat der Stadt Greven am 17.08.2004 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven vom 17.08.2004 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.07.2004 bis 06.08.2004 öffentlich ausgestellt.

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 15.12.2004 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Dr. Gerlicke
Bürgermeister
Schriftführer

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

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. , Ercheinungstag , öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven,
Dr. Gerlicke
Bürgermeister

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

Greven,
Dr. Gerlicke
Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/53/2002).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 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 am 9. Mai 2003 (GV. NRW. S. 439).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanVZO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erziehung einer Gemeindeprüfungsanstalt vom 30. April 2002 (GV. NRW. S. 190/12/2002).
 - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Innenbereich bedeutsame Abstände (Abstandsrichtlinien) - BGI 4 Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2. April 1998 (MBL. NW. S. 744, SMI: NW. 283).

STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 22.23

"Emsaue II"

Anlage zur Vorlage
Nr. 325/2004

Aufgestellt durch Planungsbüro Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: planbuero@planungsbuero-dortmund.de
Tel. 0231/55 71 14-4 Fax 0231/55 71 14-99
Güterbergstraße 34 - 44139 Dortmund

Greven, Juni 2004

Maßstab 1 : 500