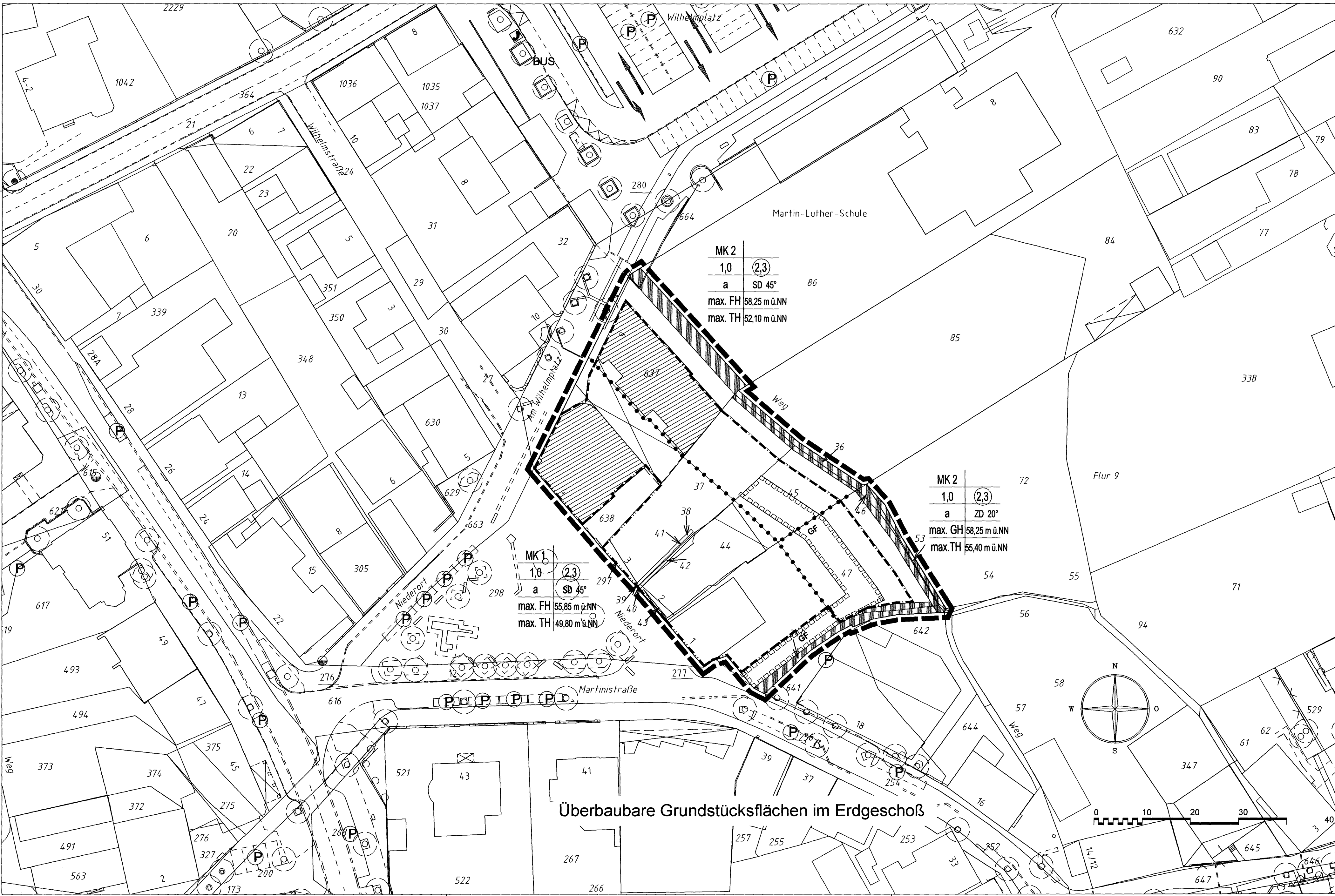
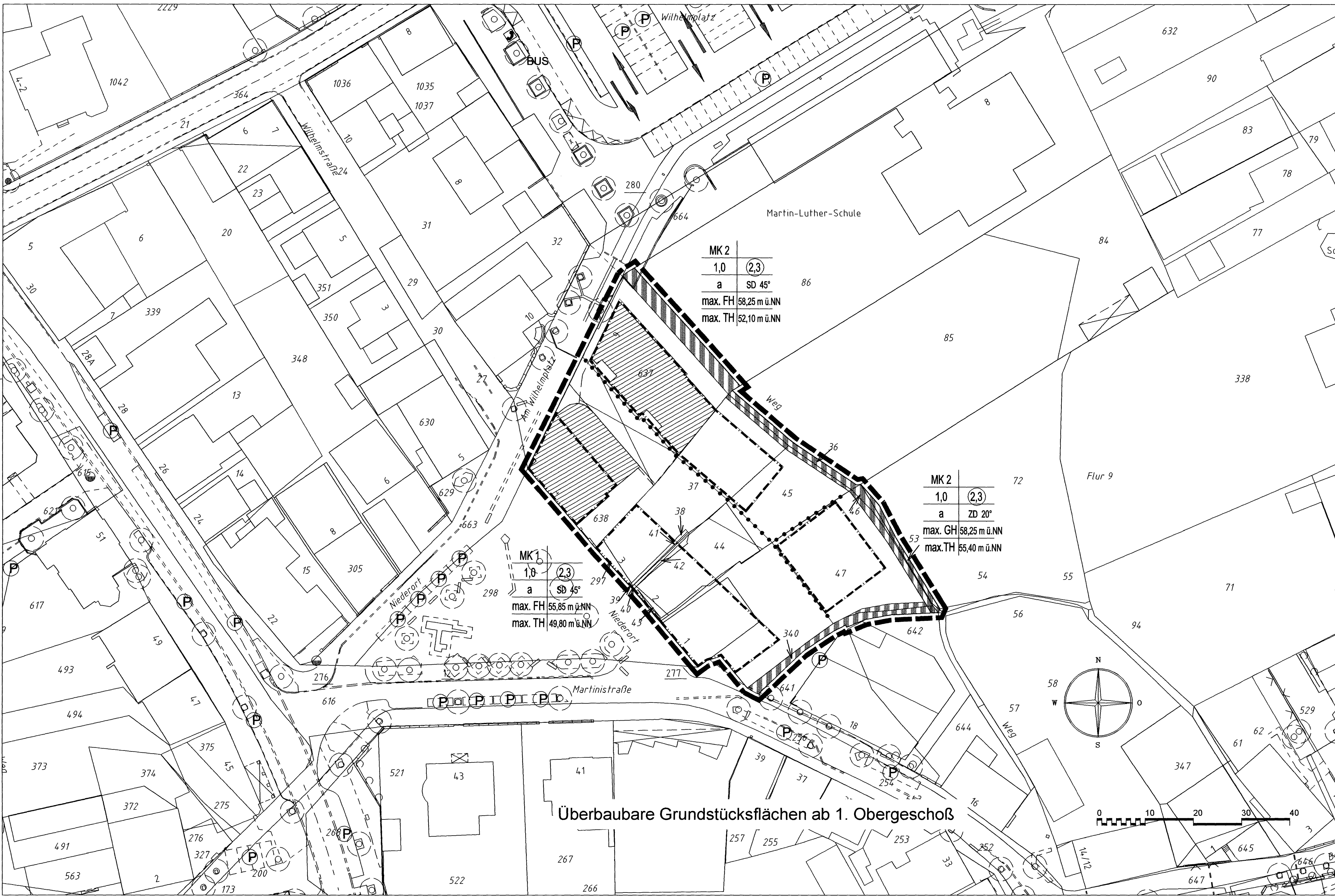




Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MK

1,0

(2,3)

FH

TR

GH

SD

ZD

Füllschema der Nutzungsschablone

MK	III	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
1,0	(2,3)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
a	SD 35-40°	Bauweise	Satteldach, Dachneigung
z.B. max. FH 58,25 m ü. NN		Höhe baul. Anlagen	max. Firsthöhe u. Bezugspunkt
z.B. TH in m 52,10 m ü. NN		Höhe baul. Anlagen	max. Traufhöhe u. Bezugspunkt

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise s. textl. Festsetzungen

Baugrenze

Baulinie

3. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des Grundstücks
Flur 9, Flurstück 37

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung - Ausschluss von Nutzungsarten
Im Kerngebiet sind Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und Vergnügungstätigkeiten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (5) BauNVO)

Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehene Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
Im Kerngebiet sind nur in Geschossen mit OKFF < 43,00 ü. NN die Nutzungen des § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO)

Im Kerngebiet sind nur in den Geschossen mit OKFF > 43,00 m ü. NN sonstige Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig.
(§ 7 (2) Nr. 1 BauNVO)

Im Kerngebiet MK1 sind in den Geschossen mit OKFF= 46,00 m ü. NN nur Wohnungen zulässig.
(§ 7 (4) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Im Kerngebiet MK2 sind in den Geschossen mit OKFF > 43,00 m ü. NN nur Wohnungen zulässig.
(§ 7 (4) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB)

II. Abweichende Bauweise

In den Bereichen, in denen der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festsetzt, darf innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche vollständig bis an die vorderen, hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.
In Wänden, Wandteilen und Dachaufbauten mit einem Abstand von weniger als 2,50 m zur benachbarten Grundstücksgrenze sind Öffnungen unzulässig, sofern das benachbarte Grundstück keine öffentliche Fläche ist. Dachflächenfenster sind von dieser Regelung ausgenommen.

III. Abstandsflächen

Abweichend vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen des Bauordnungsrechts dürfen die baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ohne Abstandsfläche zueinander und auch im Sinne einer geschlossenen Bauweise errichtet werden.
(§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

IV. Bezugspunkt

Bezugspunkt für Höhen-Festsetzungen ist "Normalnull" (NN).
(§ 18 (1) BauNVO)

V. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Mit Ausnahme der Grundstücke Niederort 4 / Wilhelmplatz 9 + 9a (Flur 9, Flurstücke 637 und 638), sind außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen unzulässig:

- Garagen und Kfz-Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO
- Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) S. 3 BauNVO)

Kfz-Stellplätze sind nur in Geschossen mit OKFF < 39,00 m ü. NN zulässig.

VI. Gestaltung

Auf der Baulinie entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Flur 9, Flurstück 638 und Flur 9, Flurstück 37 ist auf der gesamten Länge des Gebäudes eine Traufe auszubilden.

VII. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB

Ausnahme zur Art der baulichen Nutzung
Ausnahmebereiche können in den Geschossen, in denen der Bebauungsplan nur Wohnungen zulässt, auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i. S. des § 7 (2) Nr. 3 BauNVO oder Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO zugelassen werden.

Ausnahme zur Traufenhöhe
Für Teile des Gebäudes kann ausnahmsweise von der Einhaltung der festgesetzten Traufenhöhe abgesehen werden. Diese Ausnahme gilt nicht für die Traufe entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Flur 9, Flurstück 638 und Flur 9, Flurstück 37.

Ausnahme zur Dachform
Abweichend von der Gestaltungsatzung der Stadt Greven über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern der Stadt Greven in der Fassung vom 30.6.2005 kann für Teile der Gebäude ausnahmsweise auch die Dachform „Flachdach“ zugelassen werden.

Hinweise:

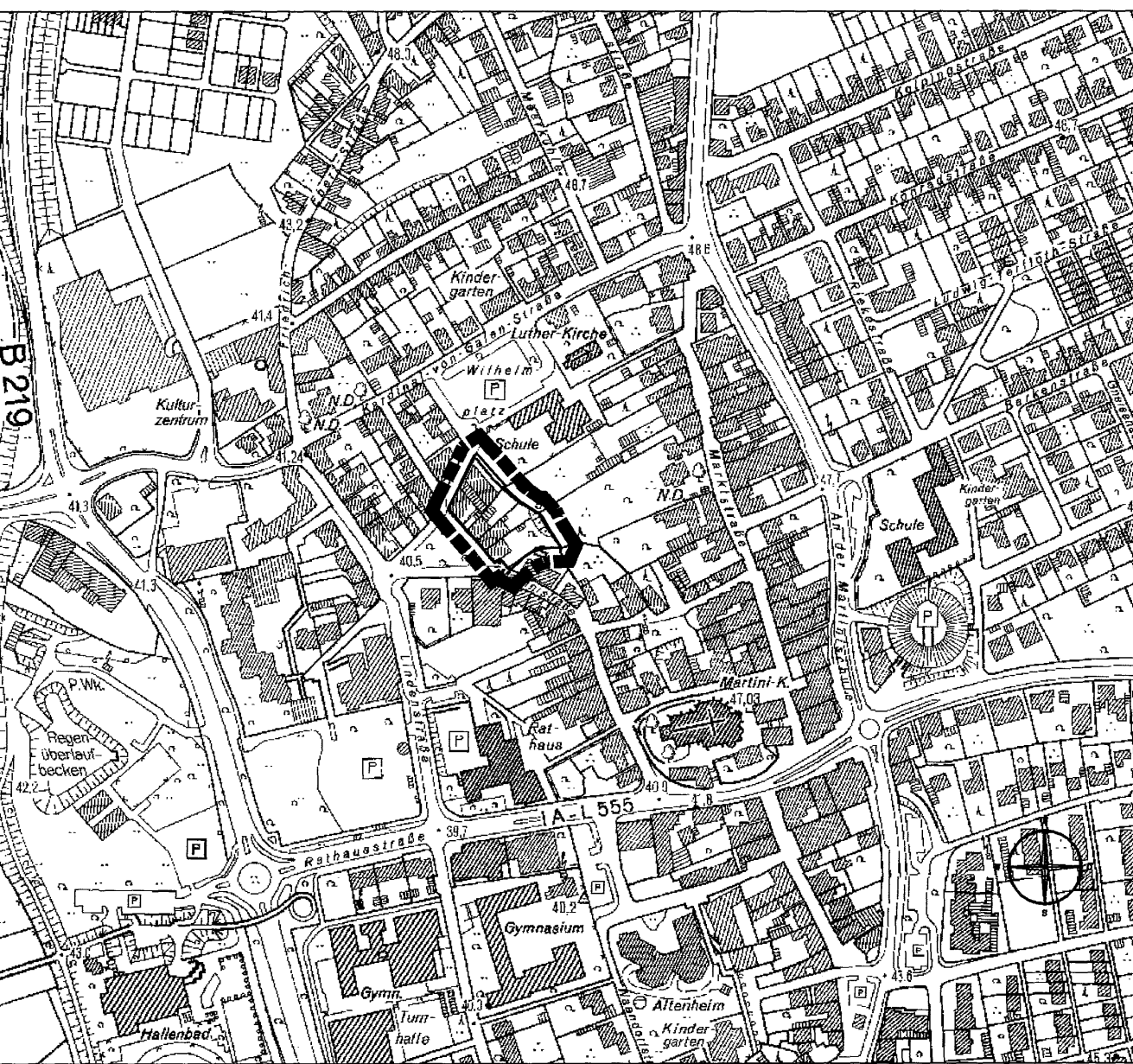
1. Bodendenkmäler
Bodendenkmäler (Kulturgeschichtl. Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt Greven als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. Die Lage solcher Funde im Gelände darf nicht verändert werden.
(§§ 15 u. 16 DSchG NRW)

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
(§ 19 DSchG NRW)

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig, mind. 3 Monate vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

2. Gestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Greven über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern der Stadt Greven, in der Fassung der Änderung vom 30.06.2005



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

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

	Flurstücksgrenzen		vorhandene Gebäude
	Flurstücksnummern		
	geplante Grundstücksgrenze		
	Flurgrenze		
	Böschungen		

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

Greven, 08.07.2008 Vogt Grundstücks- und Geodatenmanagement

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 23.06.2008 aufgestellt worden.

Hoppe Vorstzender Schneidereit Schriftführerin

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. 16/2008, Erscheinungstag 02.12.2008 bekannt gemacht.

Greven, 02.12.2008 Der Bürgermeister i. A. Jakob

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / Rat der Stadt Greven am 18.03.2010 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Prof.-Dr.Korfmeier Vorstzender Schneidereit Schriftführerin

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven vom 18.03.2010 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.03.2010 bis 20.04.2010 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister i. A. Jakob

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 07.07.2010 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Vonnemeyer Bürgermeister Korfmeier Schriftführerin
Greven, 07.07.2010

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. Erscheinungstag 07.12.2010 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.23/2010, Erscheinungstag 07.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Vonnemeyer Bürgermeister
Greven, 08.12.2010

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 866) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950)



Bebauungsplan Nr. 22.5

"Niederort"

Aufgestellt durch
Stadt Greven
Fachdienst Stadtentwicklung
Greven, 08.07.2008

Maßstab 1: 500