



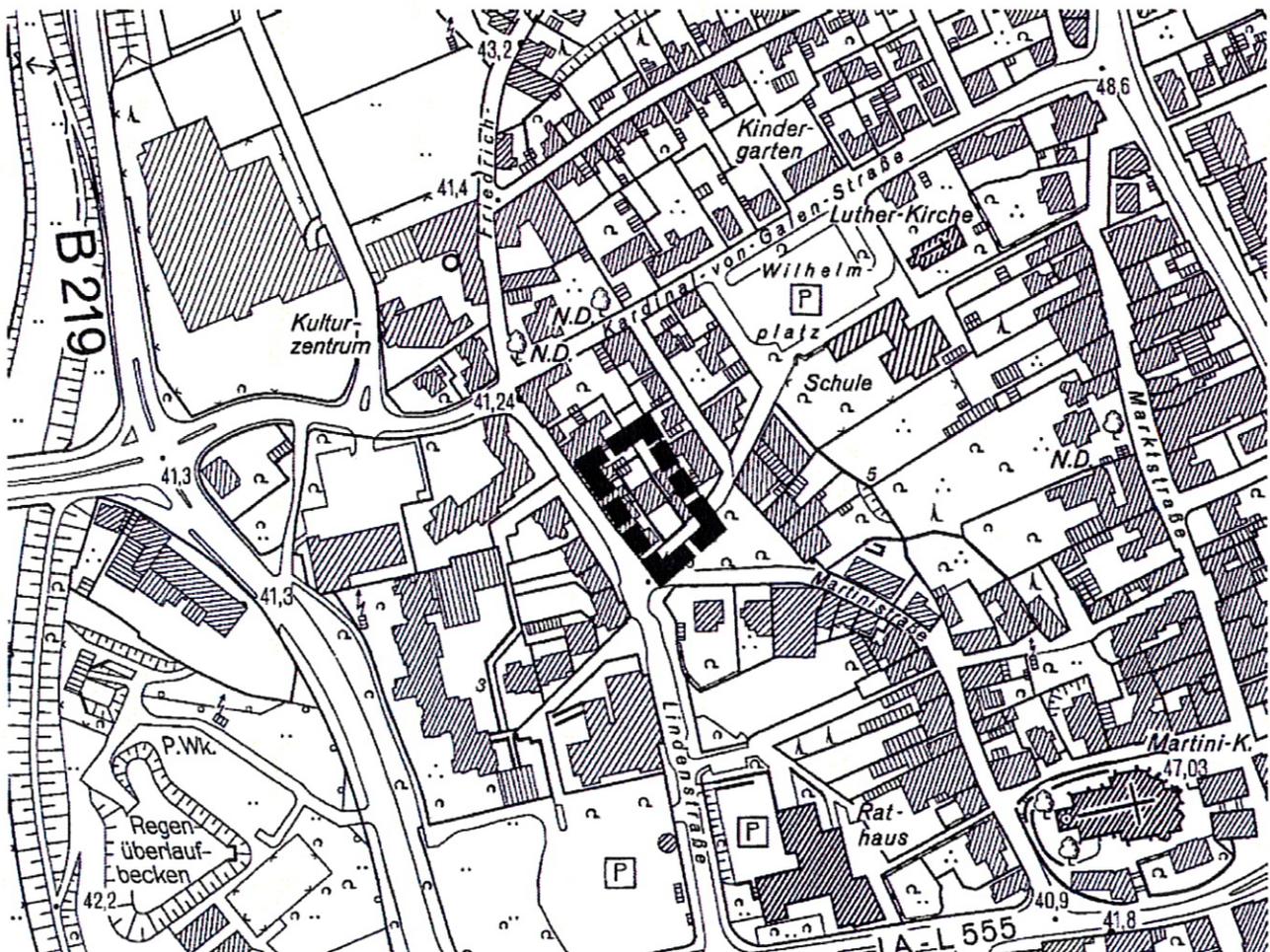
stadt greven

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22.51

"Wohn- und Geschäftshaus Niederort"

## Satzungstext

Stand: Satzungsbeschluss



Übersichtsplan - unmaßstäblich

# Rechtsgrundlagen:

---

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
2. 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)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514)

# Satzungstext

---

Gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380), der §§ 2, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) und der 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), beschließt der Rat der Stadt Greven in seiner Sitzung am 24.06.2009 folgende Satzung:

## § 1 – Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Greven, Flur 9 das Flurstück Nr. 305 in Gänze und in geringen Teilflächen das nordöstlich angrenzende Flurstück Nr. 348; postalisch zurzeit geführt unter der Adresse: 48268 Greven, Niederort 8.

Der Geltungsbereich ist grafisch dargestellt in dem anliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1:5000.

## § 2 – Vorhabenbezogene Festsetzungen

### **Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Im Erdgeschoss ist zur öffentlichen Verkehrsfläche „Niederort“ hin orientiert<sup>1</sup> eine gewerbliche Nutzung vorzusehen, die das Wohnen nicht wesentlich stört.
- In den übrigen Bereichen sind Wohnnutzungen zulässig.

Ausnahmsweise können in dem Wohn- und Geschäftshaus darüber hinaus gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in entsprechender Anwendung des §§ 9 Abs. 2 BauGB auch folgende Nutzungen gestattet werden, sofern sie dem jeweils aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Imbiss- und Gastronomiebetriebe
- Büro- und Verwaltungsnutzungen, sowie Räume für freiberufliche Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- sonstige Dienstleistungsangebote und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten aller Art sind in jedem Fall unzulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die GRUNDFLÄCHE im Sinne des § 19 BauNVO wird auf maximal 250 m<sup>2</sup> begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

---

<sup>1</sup> Im vorderen Gebäudeteil, der im anliegenden VEP (Lageplan) mit der Hausnummer 8a gekennzeichnet ist

Die GESCHOSSFLÄCHE im Sinne des § 20 BauNVO wird auf maximal 500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Anzahl der Geschosse wird zwingend auf zwei Vollgeschosse<sup>2</sup> festgesetzt. Die zwingende Vorgabe betrifft nur die Hauptbaukörper, untergeordnete Baukörper dürfen auch mit einem Vollgeschoss ausgeführt werden.

Die TRAUFHÖHE<sup>3</sup> wird begrenzt auf 7,5 m, die FIRSHÖHE<sup>4</sup> wird begrenzt auf 12,5 m. Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe der fertigen Erschließungsstraße „Niederort“, Straßenbegrenzungslinie mittig des Vorhabengrundstücks.

Die DACHNEIGUNG der Hauptbaukörper beträgt mindestens 45° und höchstens 48°. Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist giebelständig zur Straße „Niederort“ auszubilden.

### **Bauweise**

Es wird eine ABWEICHENDE BAUWEISE gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

- auf der nordöstlichen Grenze (zum Flurstück 348) wird eine Grenzbebauung im Sinne einer geschlossenen Bauweise<sup>5</sup> vorgeschrieben
- auf der südwestlichen Seite sind Abstände im Sinne einer offenen Bauweise<sup>6</sup> zu den Grundstücksgrenzen der Flurstücken 14 und 15 einzuhalten. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind gemäß § 6 BauO NRW wie in einem *Kerngebiet* zu bemessen.

### **Verkehrerschließung**

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Nutzungen sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Stellplätze sind ausschließlich in einer Tiefgarage oder Halbtiefgarage zulässig.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Die Vorgaben der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern der Stadt Greven vom 13.04.1981 in der Fassung vom 30.06.2005 sind unabhängig von diesem Bebauungsplan weiterhin zu beachten.

### **Sonstige Festsetzungen**

Die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und seine äußere Erscheinungsform ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers. Die Planungsdarstellungen für die Räume innerhalb des Gebäudes (Grundrissaufteilung, Nutzungsbelegung) sind nur nachrichtlich und ohne Verbindlichkeit.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil dieser Satzung. Der VEP besteht aus folgenden Plänen, die dieser Satzung angeheftet sind:

Planunterlagen, erstellt vom Architekturbüro Jerzinowski, Drosselweg 30 a, 48268 Greven,

Stand 29.01.2009 bestehend aus vier DIN-A3-Blättern mit den Inhalten:

- a) Lageplan i. M. 1:500
- b) Lageplan mit Dachaufsicht i. M. 1:250
- c) Grundriss Erdgeschoss i. M. 1:200
- d) Grundriss 1. Obergeschoss i. M. 1:200
- e) Grundriss Kellergeschoss i. M. 1:200
- f) Straßenabwicklung (Südostansicht) i. M. 1:200
- g) Ansicht Traufe (Südwestansicht) i. M. 1:200

---

<sup>2</sup> Definition eines Vollgeschoss gem. § 2 BauO NRW

<sup>3</sup> Definition des maßgeblichen Taufpunktes: Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut

<sup>4</sup> Definition des maßgeblichen Firstpunktes: Oberkante First

<sup>5</sup> Definition einer geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

<sup>6</sup> Definition einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

### **§ 3 – Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 24.06.2009 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. §10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 12/09, Erscheinungstag 25.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, 25.06.2009

  
Der Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), mit den Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Greven vom 26.02.2009 aufgestellt worden.

Hoppe  
Vorsitzende/r



Makowka  
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. 06/2009 Erscheinungstag 27.02.2009 bekannt gemacht.

Greven, 24.06.2009

Der Bürgermeister  
I. A. Jakob



Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Greven vom 26.02.2009 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.03.2009 bis 20.04.2009 öffentlich ausgelegen.

Greven, 24.06.2009

Der Bürgermeister  
I. A. Jakob



Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 24.06.2009 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Greven, 25.06.2009  
Peter Vennemeyer  
Bürgermeister



Bücker  
Schriftführer

**Geltungsbereich**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22.51**  
**"Wohn- und Geschäftshaus Niederort"**

13. 02. 2009

Maßstab 1 : 5000

