Textliche Festsetzungen

I. Ausschluß von Nutzungen

I.1 Allgemeines Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen i.S. des § 4 (3) Nr. 1,2 u. 3 BauNVO allgemein zulässig.
(§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig jedoch sind Nutzungen i. S. des § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO.
(§1 (6) Nr. 1 BauNVO)

I.2 Sondergebiet

Für das Sondergebiet werden die Zweckbestimmungen "Bau- und Heimwerkermarkt" (SO 1) und "Gartencenter" (SO 2) festgesetzt.
(§11 (2) BauNVO)

Im **SO 1** sind zulässig:
Ein (1) Bau- und Heimwerkermarkt mit maximal **3.200 m²** Nettoverkaufsfläche.
In diesem Geschäftbereich sind folgende Sortimente zulässig:

- Bodenbeläge
- Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel und ähnliches
- Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoffen (ohne Öfen, Herde, elektronische Erzeugnisse und Schneidwaren)
- Balkon-, Terrassen- und Gartenmöbel, Badezimmermöbel und ähnliche Kleinmöbel
- Tapeten
- Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung
- Hölzwaren und Holzbaustoffe (Platten, Leisten, Paneelen, Profilhölzer und ähnliches)
- Bauelemente aus Holz
- Fassadenelemente aus Holz, Kunststoff oder Aluminium
- Innenausbaustoffe aus Holz
- Holzbearbeitungsmittel (Klebstoffe, Holzschutzmittel oder ähnliches)
- Elektrotechnische Erzeugnisse
- Leuchten (ohne Wohnraumleuchten)
- Feinseifen, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren
- Lacke, Farben
- Kraftwagenteile und -zubehör
- Zweiradteile, -zubehör und -reifen
- Holzkohle und Gaskartuschen

Folgende Sortimente sind nicht zulässig:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel
- Glaswaren und Porzellan
- Musikalien, Schallplatten und ähnliches
- Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Autoradios
- Schreibwaren und Bücher
- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Nahrungs- und Genußmittel

Im **SO 2** sind zulässig:
Ein (1) Gartencenter mit max. **1.000 m²** Nettoverkaufsfläche. Die Freiverkaufsfläche wird auf maximal **800 m²** (zusätzlich) festgesetzt.
In diesem Geschäftsbereich sind folgende Sortimente zulässig:

- Gartenwerkzeuge aller Art
- Balkon-, Terrassen- und Gartenmöbel und Zubehör
- Pflanzen aller Art und Zubehör
- Pflanzenpflege- und Düngemittel
- Saaten und Pflanzenschutzmittel
- Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel)
- Blumenschalen, Blumentöpfe und ähnliches
- Fachbücher, Zeitschriften und Tonträger mit Informationen zum Thema Garten
- Wintergärten, Gartenhäuser

Nicht zulässig sind alle Sortimente, die im SO 1 als nicht zulässig festgesetzt sind.

II. Höhenlage baulicher Anlagen

Für die gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzte Firstrichtung (Stellung der baulichen Anlage) werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende **Firsthöhen** als Höchstmaß über Bezugspunkt festgesetzt.
(§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1. Gebäude mit zwei Vollgeschossen und dreigeschossige Gebäude, deren drittes Vollgeschoß ein Geschoß mit geneigten Dachflächen i. S. d. § 2 (5) S. 3 BauO NW ist: **Firsthöhe = 12,00 m**
2. Gebäude mit drei Vollgeschossen: **Firsthöhe = 15,00 m**
3. Für Gebäude mit weniger als zwei Vollgeschossen wird keine max. Firsthöhe festgesetzt.
4. Für Gebäude mit Flachdächern gelten die angegebenen Firsthöhen entsprechend der Geschossigkeit als absolute Höhen.

Für die **OK des Fußbodens EG** ist eine Höhe bis max. 80 cm über Bezugspunkt zulässig. Der Fußboden des EG ist der Fußboden des Geschosses, das vollständig über Bezugspunkt liegt. Für Gebäude, die als "split-level" errichtet werden, kann für Teile des Gebäudes von der Festsetzung der Höhenlage des Fußbodens EG befreit werden.

Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet sind die Oberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen (HK Gehweg / Mischfläche) zur Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.
(§ 18 (1) BauNVO)

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Anzuhalten ist der Abstand zwischen OK Rohfußboden des mit dem Drempel versehenen Geschosses und OK Sparren, gemessen im Lot der Aussenkante der traufseitigen Außenwand.

III. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Fassaden der baulichen Anlagen sind als Ziegelverblendmauerwerk in der Farbtönung Rot bis Rotbraun herzustellen. Für die Aussenwände von Garagen und anderen untergeordneten baulichen Anlagen ist das gleiche Material wie für die Hauptgebäude zu verwenden.
Für untergeordnete Flächen der Fassaden können andere Materialien zugelassen werden.

Für die Dacheindeckung geneigter Dachflächen sind ausschließlich Tondachziegel oder Betondachsteine in der Farbtönung Rot bis Rotbraun zulässig.
(§ 81 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

IV. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Ausserhalb überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig:

a) Garagen und Kfz-Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

b) Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) S. 3 BauNVO)

c) Bauliche Anlagen, die nach § 6 (11) u. (12) BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind jedoch zulässig:

a) Offene, nicht überdachte Stellplätze, jedoch ausschließlich auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen (ST).

b) Garagen / Garagengeschosse als geschlossene, unterirdische Anlage i.S. des § 1 GarVO, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (GuG).

✶ c) Eingangsüberdachungen

Unterflurgaragen (Garagen, Garagengeschosse) sind, soweit sie nicht überbaut werden bzw. überbaut werden dürfen, mit einer mindestens 80 cm dicken Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Zulässigkeit / Nichtzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gem. der textlichen Festsetzungen bleibt hiervon unberührt.
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB u. § 81 (1) Nr. 4 i.V.m. (4) BauO NW).

V. Drainagen

Drainagen im Bereich der Gründungen und im Bereich der Kellergeschosse sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Grundwasserabsenkungen sind nur während der Bauzeit zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 2o BauGB)

VI. Rad- und Fußwege

Rad- und Fußwege, die nicht Bestandteil einer Erschließungsstraße sind, müssen in ihrer Lauart so hergestellt werden, daß anfallendes Niederschlagswasser unmittelbar am Ort versickern kann.
(§ 9 (1) Nr. 2o BauGB)

VII. Einfriedungen

Als Arten für Heckenpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden

- Acer campestre
- Ilex aquifolium
- Rosa canina
- Carpinus betulus
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Cytisus scoparius
- Euonymus europaea
- Lonicera xylosteum
- Malus communis
- Pyrus communis
- Rhamnus cathaticus
- Populus tremula
- Salix aurita
- Salix cinerea
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus
- Taxus baccata
- Feldahorn
- Hülse
- Hundsrose
- Hainbuche
- Hartriegel
- Haselnuß
- Besenginster
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Holzapfel
- Wildbirne
- Kreuzdorn
- Zitterpappel
- Ohrweide
- Grauweide
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
- Eberesche
- Schneeball
- Eibe

Überhälter, Heister oder Hochstämme:

- Betula pendula
- Quercus robur
- Fraxinus excelsior
- Sorbus aucuparia
- Acer pseudoplatanus
- Fagus silvatica
- Sandbirke
- Stieleiche
- Esche
- Vogelkirsche
- Bergahorn
- Rotbuche

VIII. Fassadenbegrünung

Für die Fassadenbegrünung sind folgende Arten zu verwenden:

- Clematis vitalba
- Lonicera caprifolium
- Hedera helix
- Hydrangea Petiolaris
- Parth. tricusp. var "Engelm."
- Parth. tricusp. "Veitchii"
- Rosen
- Gem. Winkhrebe
- Geißblatt
- Efeu
- Kletterhortensie
- Wilder Wein
- Wilder Wein
- div. Sorten

IX. Eingrünung sonstiger Flächen

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzugrünen, so daß die Behälter von der Erschließungsfläche nicht einzusehen sind.
(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Je 4 offene Kfz-Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 25 cm zu pflanzen und mit einer mind. 10 m² großen Baumscheibe zu versehen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Das Eintreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdichtung zu schützen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

X. Sonstiges

In Bereichen von Fußgängerüberwegen, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sind die Hochborde abzusenken, um den Bedürfnissen Behinderter, Müttern mit Kinderwagen und Personen mit ähnlichen Belangen im Straßenverkehr gerecht zu werden.

XI. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen der Genehmigung gem. § 9 Fernstraßengesetz durch die Straßenbauverwaltung.

XII. Grundwasserentnahmestellen

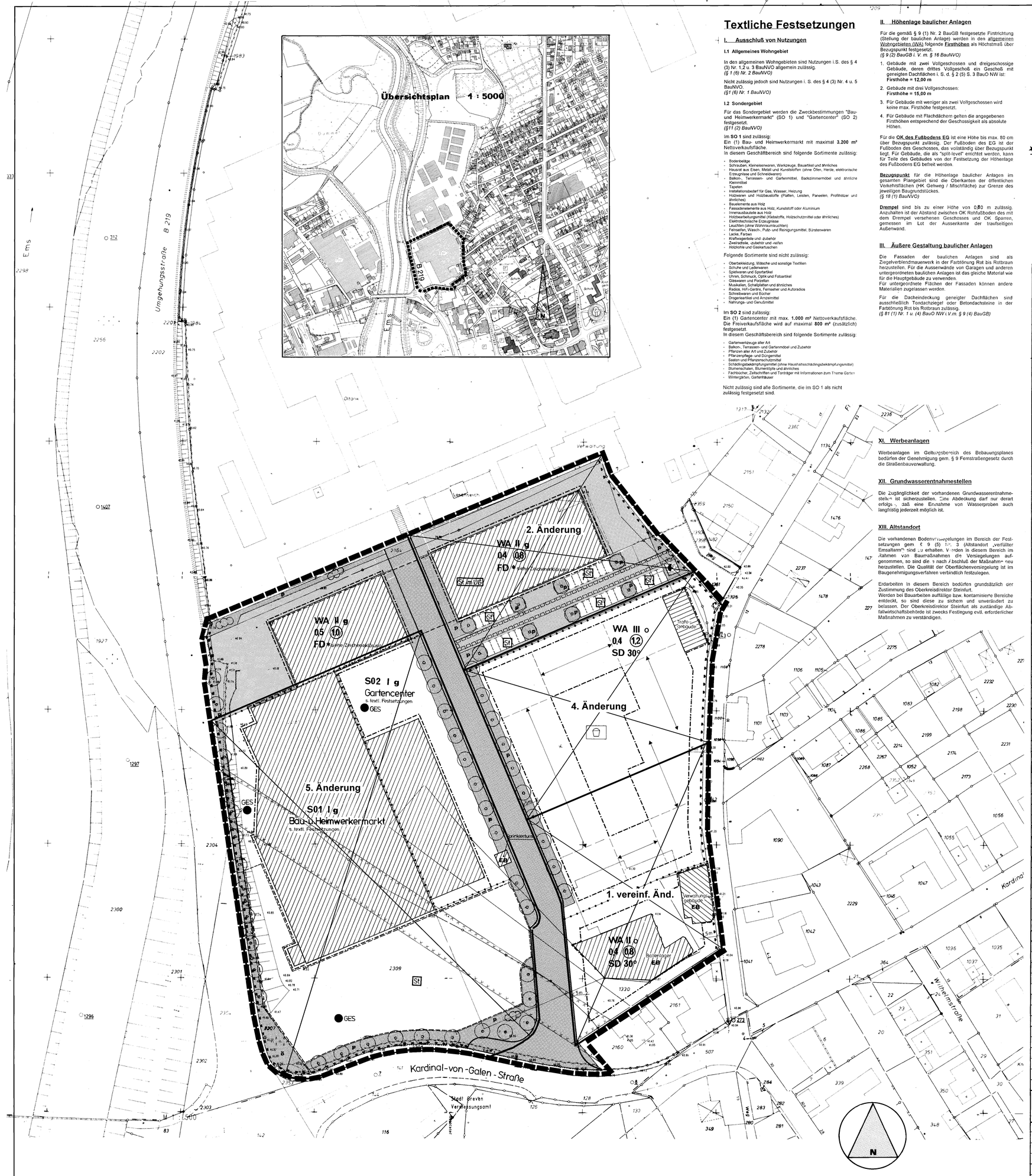
Die Zugänglichkeit der vorhandenen Grundwasserentnahmestellen ist sicherzustellen. Eine Abdeckung darf nur derart erfolgen, daß eine Entnahme von Wasserproben auch langfristig jederzeit möglich ist.

XIII. Altstandort

Die vorhandenen Bodenversiegelungen im Bereich der Festsetzungen gem. § 9 (5) Nr. 3 (Altstandort „verfüllter Emsaltarm") sind zu erhalten. Werden in diesem Bereich im Rahmen von Baumaßnahmen die Versiegelungen aufgenommen, so sind die 3 nach Abschluß der Maßnahme neu herzustellen. Die Qualität der Oberflächenversiegelung ist im Baugenehmigungsverfahren verbindlich festzulegen.

Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen grundsätzlich der Zustimmung des Oberkreisdirektor Steinfurt.
Werden bei Bauarbeiten auffällige bzw. kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Der Oberkreisdirektor Steinfurt als zuständige Abfallwirtschaftsbehörde ist zwecks Festlegung evtl. erforderlicher Maßnahmen zu verständigen.

✶ Ergänzt durch Beitrittsbeschluß des Rates der Stadt Greven vom 25.10.1995 zur Auflage der Bezirksregierung Münster anläßlich des Anzeigeverfahrens gemäß § 11(1) BauGB vom 09.10.1995



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- SO — Sonstige Sondergebiete

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- (12) — Geschoßflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

1.5 Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- (T) — Zweckbestimmung: Trafostation

1.7 Grünflächen

- p — Private Grünfläche
- ö — Öffentliche Grünfläche

1.8 Pflanz- und Erhaltungsgebote

- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Pflanzgebot für Sträucher

1.9 Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Zweckbestimmung: Stellplätze
- St im UG — Zweckbestimmung: Stellplätze im Untergeschoß (Tiefgarage)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Spielplatz
- Leitungsrecht für Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altstandort verfüllter Emsaltarm). Siehe textl. Festsetzungen XIII.
- Abgrenzung des Bebauungsplanes

2. Bauordnungsrechtl. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW

- SD — Satteldach
- 30° — Dachneigung
- FD — Flachdach ✶ Für Staffelgeschosse ist eine Dachneigung bis 25° zulässig.
- Firstrichtung

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

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 2309 — Flurstücksnummer
- Böschung
- Zaun
- Mauer
- EB — Erhaltenswerte Bausubstanz
- GES = Grundwasserentnahmestellen (siehe textl. Festsetzungen XII)

Kartengrundlage: **Messungszahlen und Katasterkarten**

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

Greven, den 28.09.1993 — Börger, **Vermessungsrätin** z. A.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl S. 2253), mit den Festsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluß des Rates der Stadt Greven vom 29.09.1993 **aufgestellt worden.**

Binder, **Bürgermeister** — Block, **Ratsherr** — Diesfeld, **Schriftführerin**

Der Beschluß zur Aufstellung des vorstehenden Planes wurde ortsüblich gemäß §§ 4 u. 37 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Bekanntmachung der Neufassung vom 13. 08. 1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 17 /1993 **, Erscheinungstag** 28.10.1993 **bekannt gemacht.**

Greven, den 28.10.1993 — **Der Stadtdirektor** i. A. Hannemann

Es wird bestätigt, daß die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der vom Rat der Stadt Greven am 08. 03. 1977 beschlossenen Form am 09. 08. 1994 **stattgefunden hat.**

Greven, den 10.08.1994 — Dr. Leroy, **Techn. Beigeordneter**

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB hat der Rat der Stadt Greven am / **von der Bürgerbeteiligung abgesehen.**

Greven, den — **Techn. Beigeordneter**

Dieser Plan nebst textlicher Ergänzung und Begründung wurde im Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Greven am 21.09.1994 **angenommen. Die Offenlegung wurde angeordnet.**

Binder, **Bürgermeister** — Prof. Dr. Korfsmeier, **Ratsherr** — Diesfeld, **Schriftführerin**

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Greven vom 21.09.1994 **hat dieser Plan nebst textlicher Ergänzung und Begründung im Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom** 21.11. **bis** 21.12.1994 **offengelegen.**

Der Stadtdirektor i. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan, einschl. der baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW, wurde vom Rat der Stadt Greven am 05.07.1995 **gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**

Steingrube, **Bürgermeister** — Diesfeld, **Schriftführerin**

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom / **genehmigt worden.**

Bezirksregierung Münster

Dieser Bebauungsplan ist der Bezirksregierung **Münster gemäß § 11 (3) BauGB angezeigt worden. Die** Bezirksregierung **hat am** 09.10.1995 **erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.**
~~Die Bezirksregierung hat bis zum die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.~~

Bezirksregierung Münster
i. A. Fehmer
Oberregierungsbaurat

Dieser Plan liegt gemäß § 12 BauGB mit Begründung seit dem 31.10.1995 **zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Erteilung der Genehmigung / Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind im Amtsblatt der Stadt Greven,** Nr. 16/1995 **Erscheinungstag** 31.10.1995 **ortsüblich bekannt gemacht worden. Ebenso erging ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 u. 2 und Abs. 4 und § 214 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 BauBG sowie § 4 Abs. 6 GONW.**
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Steingrube
Greven, den 31.10.1995 — **Der Bürgermeister**

Rechtsgrundlagen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB) v. 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zul. geänd. d. Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)**
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. d. Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)**
3. **Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 26.06.1984 (GVNW S. 419), zul. geänd. d. Gesetz v. 21.06.1988 (GVNW S. 319).**
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)**
5. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Neufassung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zul. geänd. d. Verordnung v. 20.06.1989 (GV NW S. 362)**
6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatschG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zul. geänd. d. Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)**
7. **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623)**
8. **Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen v. 21. März 1990, SMBl. W S. 283 (Abstandserlaß)**

STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 23

Ehem. Betriebsgel. der GBS

Aufgestellt durch das Planungsamt der Stadt Greven.

Greven, den 08.05.1994
geändert 20.10.1994

Maßstab 1 : 500