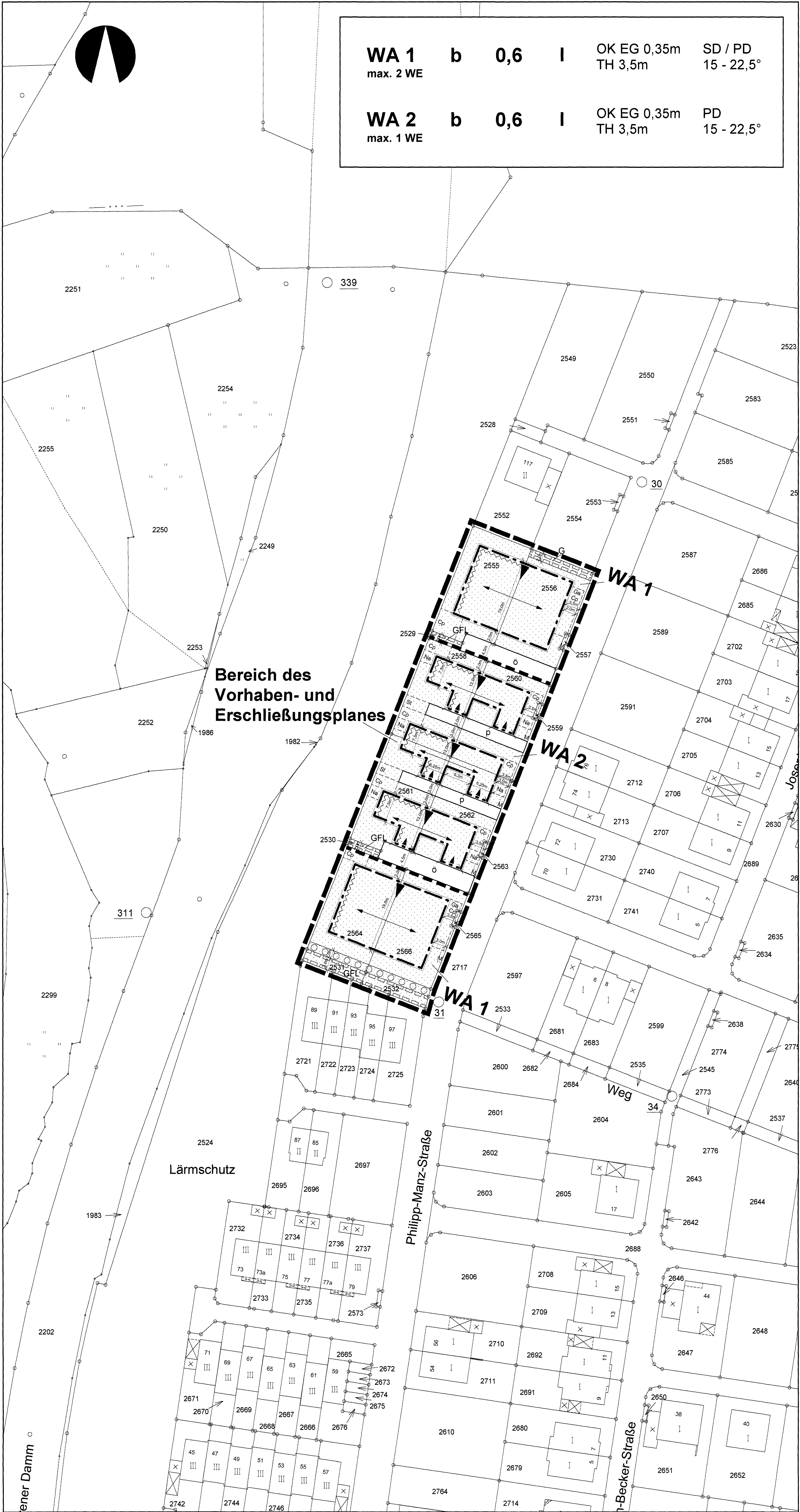




WA 1 max. 2 WE	b	0,6	I	OK EG 0,35m TH 3,5m	SD / PD 15 - 22,5°
WA 2 max. 1 WE	b	0,6	I	OK EG 0,35m TH 3,5m	PD 15 - 22,5°

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

WA
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl z.B. 0,6
2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. I
2.3 Höhe baulicher Anlagen
Oberkante Fußboden Erdgeschoß z.B. OK EG 0,35m
Traufhöhe als Höchstmaß z.B. TH 3,5m
(Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen unter A 2.)
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§22 u. 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise
(siehe textliche Festsetzungen unter A 3.)
3.2 Baugrenze
3.3 Baulinie

b
4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
4.2 Private Straßenverkehrsflächen
4.3 Straßenbegrenzungslinie

ö
P
5. MASSNAHMEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

○ ○ ○ ○
6. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen
(siehe textliche Festsetzungen unter A 8)
- Lärmpegelbereich II

~~~~~
7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, oder Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
  
Zweckbestimmung:  
- Stellplätze  
- Carports  
- Garagen  
- Nebenanlagen  
- Abfallbehälter  
7.2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
siehe textliche Festsetzungen unter A 7.  
7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24.1  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
7.4 Abgrenzung des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und unterschiedlicher Bauweisen innerhalb eines Baugebietes  
7.5 Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
7.7 Dachformen  
- Satteldach  
- Pultdach  
7.8 Neigungsrichtung des Pultdaches

St  
Cp  
Ga  
Na  
M

GFL

SD  
PD

oben  
unten
10. BESTANDSDARSTELLUNGEN

10.1 Flurstücksgrenzen  
10.2 Flurstücksnummern  
10.3 Grundstücksgrenze  
10.4 Flurgrenze

1246

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Rechtsplan
- Textlichen Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten und Schnitte)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
  
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
  
Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
  
Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)  
  
Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt definiert. Als Traufe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der die Dachhaut tragenden Konstruktion.  
Für die Oberkante des Fußbodens EG ist eine Höhe bis max. 35 cm über Bezugspunkt zulässig. Der Fußboden des EG ist der Fußboden des Geschosses, das vollständig über Bezugspunkt liegt.  
Im WA 1 kann für Gebäude, die als „split-level“ errichtet werden, für Teile des Gebäudes ausnahmsweise eine andere Höhenlage des Fußbodens EG zugelassen werden.  
Für die Oberkante des Fußbodens EG ist eine Höhe bis max. 1/3 der Geschöfthöhe.  
Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen sind die Oberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.  
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO)  
  
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude in Winkelform mit südwestorientierten Gartenhöfen oder als Atriumhäuser an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Überlagerung der Grenzwälde kann innerhalb des WA 1 bis zu 8 m, innerhalb des WA 2 bis zu 5 m abweichen.  
Innerhalb des WA 1 ist ausnahmsweise auch die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.  
4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im WA 1 auf zwei Wohneinheiten und im WA 2 auf eine Wohneinheit beschränkt. Das Doppelhaus innerhalb des WA 1 wird als zwei Wohngebäude definiert.  
5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)  
  
Innerhalb des WA 1 sind Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudelfucht) mit Ausnahme von Abfallbehältern unzulässig.  
Innerhalb des WA 2 sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Abfallbehältern nur in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Flächen für Abfallbehälter für die an den Stichstraßen gelegenen Baufenster dienen der Bereitstellung der Abfallbehälter am Tage der Abholung.  
6. Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO)  
  
Innerhalb des WA 1 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Innerhalb des WA 2 sind Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Stellplätze sind innerhalb der WA 1 und WA 2 zwischen hinterer Grundstücksgrenze und hinterer Baugrenze nicht zugelassen. Ausgenommen sind Flächen für Stellplätze und Flächen für Carports, die im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet sind.  
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
  
Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt:  
GFL - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit  
G - Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger  
G - Gehrecht zugunsten der Anlieger  
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
  
Im Bereich der gekennzeichneten Gebäudefronten sind in Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schallmaß gemäß dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich nach DIN 4109/11.89 zu erfüllen.  
Im Bereich der gekennzeichneten Gebäudefronten sind überwiegend zum Schlafen genutzte Räume, deren Fenster ausschließlich der Lärmquelle zugewandt sind, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.  
9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
  
Auf der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche sind in der Pflanzdichte 1 Pfl./1,5m² freiwachsende Hecken aus einheimischen Sträuchern gemäß Anlage 1 und 2 zu pflanzen.
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen  
  
1.1 Fassadengestaltung  
  
Innerhalb eines Baufensters sind bei Gebäuden mit gemeinsamen Grenzwänden für alle Hauseinheiten die gleichen Fassadenmaterialien zu verwenden.  
1.2 Dachgestaltung  
  
Die Dachflächen sind mit naturrotten, braunroten, grauen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen, Pultdächer und Dachaufbauten auch mit Zink oder zinkähnlichem Material einzudecken.  
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Dachbegrünungen oder Verglasungen für Wintergärten sind zulässig.  
Innerhalb eines Baufensters sind bei Gebäuden mit gemeinsamen Grenzwänden die Dächer mit gleicher Dachneigung zu errichten und für die Dachdeckung die gleichen Materialien im gleichen Farbton zu verwenden.  
Untergeordnete Gegenpulte zu den vorgeschriebenen Neigungsrichtungen sind zulässig.  
1.3 Dachaufbauten  
  
Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig. Bei Satteldächern innerhalb des WA 1 darf die Summe der Dachaufbauten, Dachschneitte oder Dachflächenfenster 45% der Traufbreite nicht überschreiten.  
In der abweichenden Bauweise oder bei Doppelhäusern gilt die Festsetzung für die Dachaufbauten und Dachschneitte jeweils für jede Hauseinheit.

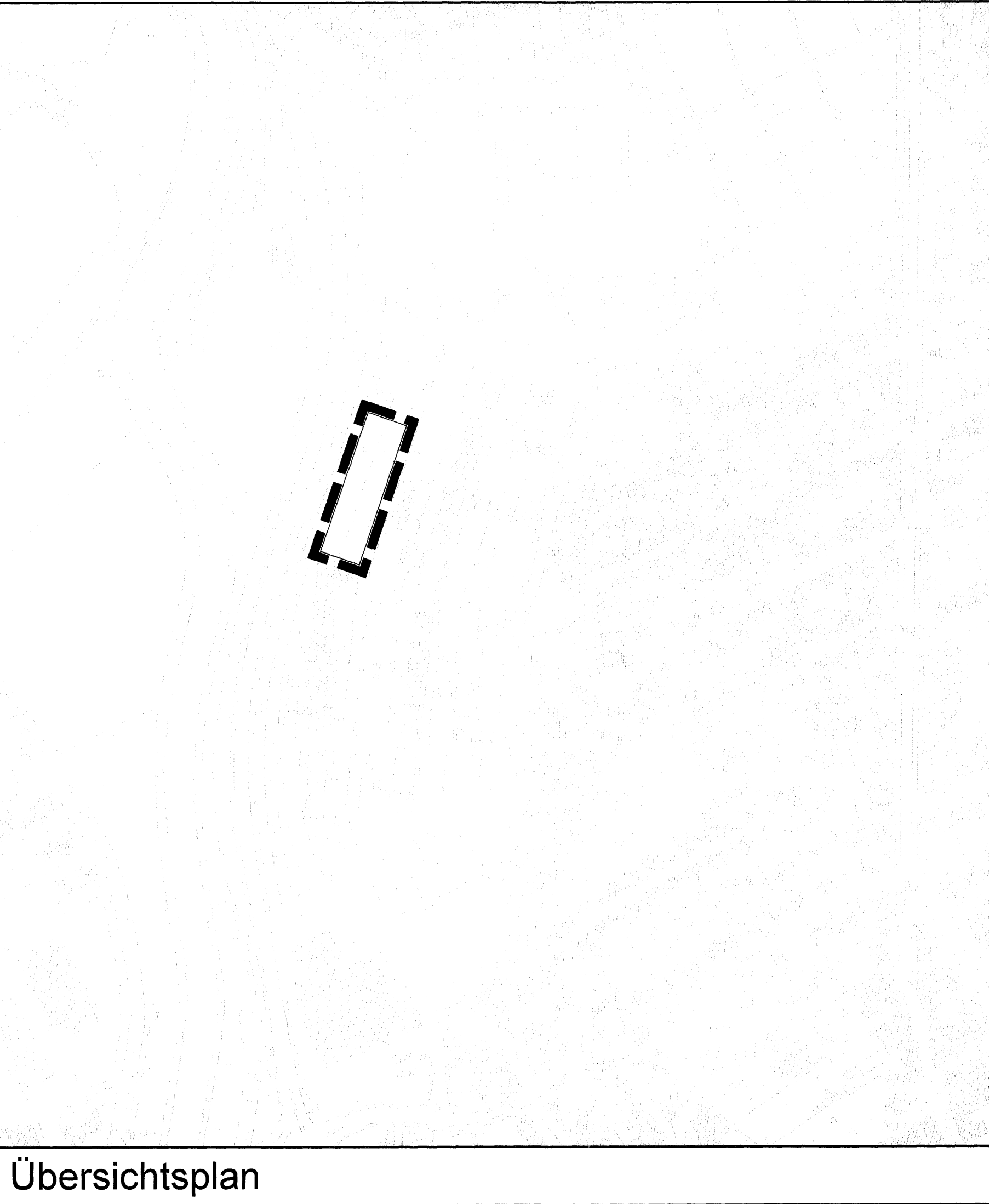
2. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Freiflächen  
  
Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind in wassergebundener Decke, versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.  
2.2 Einfriedungen  
  
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen in maximal 1m Höhe vorzusehen.  
Gitterzaune sind in Verbindung mit Hecken zugelassen.  
Im WA 2 können zu rückwärtig gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen höhere Heckenpflanzungen zugelassen werden.  
C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)  
  
1. Bodendenkmäler  
  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz der Stadt Greven und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen.  
2. Altlasten  
  
Das Plangebiet ist zurzeit als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Die Bodenverhältnisse sind durch die ehemalige Nutzung als Textilstandort und Bundeswehrdepot durch Aufschüttungen und Versiegelung anthropogen überformt.  
1. Im gesamten Plangebiet sind bei allen Erd- und Tiefbauarbeiten die Bestimmungen des Bodenmanagement- und Sanierungskonzeptes anzuwenden.  
2. Soweit bei Bau- und Erdarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die UBB unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter oder Bauherren zu beschriftigen.  
3. Verdacht auf Kampfmittel  
  
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.  
4. Niederschlagswasser  
  
Da aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes eine Versickerung oder ein oberflächiges Abfließen von Regenwasser nicht möglich ist, wird das anfallende Oberflächenwasser dem im Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 24 gelegenen Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 2523 zugeführt.

| ANLAGE 1: Pflanzliste                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bäume:</b><br>Acer campestre<br>Alnus glutinosa<br>Sorbus aucuparia<br>Sorbus aria<br>Carpinus betulus<br>Betula pendula<br><b>Sträucher:</b><br>Amelanchier ovalis<br>Cornus sanguinea<br>Corylus avellana<br>Crataegus monogyna<br>Weißdorn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Pflanzliste:</b><br>Euonymus europaeus<br>Sambucus nigra<br>Lonicera xylosteum<br>Prunus spinosa<br>Prunus padus<br>Ligustrum vulgare<br>Rhamnus cartharticus<br>Salix caprea<br>Fraxinus alnus<br>Viburnum opulus<br>Rosa canina<br>Rosa arvensis<br>Pfaffenhütchen<br>Holunder<br>Rote Heckenkirsche<br>Schliehe<br>Traubenkirsche<br>Liguster<br>Kreuzdorn<br>Salweide<br>Faulbaum<br>Schneeball<br>Hundrose, ohne Ballen, mind. 2x verpflanzt<br>Feldrose, ohne Ballen, mind. 2x verpflanzt |
| ANLAGE 2: Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten"</li><li>- Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 90/80, 80/100 oder 100/150 hoch</li><li>- Je 100m² je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher</li><li>- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen</li><li>- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2004 Nr. 52 vom 01.10.2004, S. 2414) geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (BGBl. I S. 2986)
- 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. 496)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert am 28. Oktober 2008 (GV. NRW. Nr. 29 vom 10.11.2008, S. 644)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Errichtung einer Gemeindeprüfungsanstalt vom 30. April 2002 (GV. NW. S. 160 12/2002)



Übersichtsplan

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Kartengrundlage:                                                                                                                                                                                                                                                                          | Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie |
| Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bescheinigt.                                                                                                                                                            |                                            |
| Greven, 24.11.2009                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vogt<br>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 08.12.2009 aufgestellt worden.                                                       |                                            |
| Prof. Dr. Korfmeier<br>Vorsitzender                                                                                                                                                                                                                                                       | Makowka<br>Schriftführerin                 |
| Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24.1 wurde gemäß § 2 (1) BauGB und §§ 7 u. 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ersichtlich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 1/10, Erscheinungstag 13.01.2010, bekannt gemacht.                                 |                                            |
| Greven, 13.01.2010                                                                                                                                                                                                                                                                        | Der Bürgermeister<br>i. A. Hannemann       |
| Der Bebauungsplan Nr. 24.1 mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / Rat der Stadt Greven am 08.12.2009, als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen                                                                                                       |                                            |
| Prof. Dr. Korfmeier<br>Vorsitzender                                                                                                                                                                                                                                                       | Makowka<br>Schriftführerin                 |
| Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven vom 08.12.2009, hat der Bebauungsplan Nr. 24.1 mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.03.2010 bis 09.04.2010 öffentlich ausgelegen.                           |                                            |
| Der Bürgermeister<br>i. A. Hannemann                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            |
| Der Bebauungsplan Nr. 24.1 wurde vom Rat der Stadt Greven am 19.05.2010 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.                                                                                                                                                                      |                                            |
| Greven, den 19.05.2010                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |
| Vennemeyer<br>Der Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                           | Bücker<br>Schriftführer                    |
| Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 24.1 als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 9/2010 Erscheinungstag 20.05.2010, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. |                                            |
| Greven, den 20.05.2010                                                                                                                                                                                                                                                                    | Vennemeyer<br>Der Bürgermeister            |

# STADT GREVEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24.1

ÖSTLICHE EMSTERRASSE EHEMALIGES MOB-GELÄNDE

Aufgestellt durch RaumPlan Aachen

Maßstab 1: 500

Traggeber:  
WGZ Immobilien + Treuhand

Aachen, 25. Februar 2010