

Textliche Festsetzungen

I. Ausschluss von Nutzungen

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i. S. des § 4 (3) BauVVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 1 (6) Nr. 1 BauVVO

II. Baugrenzen

Für die Errichtung von notwendigen Treppen sind offene Treppentritte zur Erschließung der nicht zu ebener Erde liegenden Vollgeschosse dürfen die vorderen Baugrenzen bis max. 1,00 m überschritten werden.
§ 23 (3) Satz 3 BauVVO i. V. m. § 31 (1) BauGB

III. Abweichende Bauweise

In den Bereichen in denen der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festsetzt, darf die Länge der Gebäude entsprechend der festgesetzten Hausform die folgenden Masse nicht über- bzw. unterschreiten.
Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Gebäude im Sinne dieser Festsetzung, die aneinander gebauten Erische in ihrer Gesamtheit:
a) Einzel- und Doppelhäuser Gebäudelänge max. 20,00 m
b) Hausgruppen Gebäudelänge mind. 18,00 m max. 40,00 m
§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 BauVVO

IV. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist durch die Traufhöhe (TH) als Höchstmaß und / oder zugleich auch als Mindestmaß in Meter über Bezugspunkt definiert. Als Traufe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufstehenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut tragender Konstruktion.
§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 BauVVO

Für die Höhe der OK des Fußbodens EG ist eine Höhe bis max. 50 cm über Bezugspunkt zulässig. Die Höhe der OK des Fußbodens EG muß jedoch mindestens 40,70 m ü. NN betragen. Sofern zum Erreichen dieser Mindesthöhe eine größere Höhe der OK des Fußbodens EG als die in Satz 1 festgesetzten 0,50 m über Bezugspunkt erforderlich wird, ist diese zulässig.
Der Fußboden des EG ist der Fußboden des Geschosses, das vollständig über dem Bezugspunkt liegt.
§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 BauVVO

Für Gebäude, die als "split-level" errichtet werden, kann für Teile des Gebäudes ausnahmsweise eine andere Höhenlage des Fußbodens EG zugelassen werden. Gebäude die als "split-level" errichtet werden, sind Gebäude mit einem Höhenversatz innerhalb eines Geschosses von mindestens 1/3 der Geschosshöhe, wobei dieser Höhenversatz durchgehend durch eine oberirdischen Geschosse vorhanden sein muss.
§ 31 (1) BauGB

Für die Höhe der OK von Kellertrittschichten, Kelleraufentritten, etc. wird im gesamten Plangebiet eine Mindesthöhe von 40,70 m ü. NN festgesetzt.
Für die Höhe der UK von Kellerfenstern ohne Lichtschart wird eine Mindesthöhe von 40,70 m ü. NN festgesetzt.
§ 18 (1) BauVVO

V. Bezugspunkt

Soweit nicht anders angegeben ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (HK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.
§ 18 (1) BauVVO

VI. Veranlegungsgrad

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl i. S. des § 19 (4) S. 2 ist auch im Einzelfall nicht zulässig.
§ 19 (4) S. 3 BauVVO

VII. Einfriedungen

Einfriedung der Grundstücksgrenzen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.
§ 81 (1) Nr. 4 i. V. m. (4) BauO NRW

VIII. Eingrünung sonstiger Flächen

Je 4 öffentliche Stellplätze ist ein großkröniger Baum zu pflanzen und mit einer 4 qm großen Baumscheibe zu versehen. Das Erreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdriftung zu schützen.
§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

IX. Eingriffsregelung

Den Eingriffen durch Verkehrsflächen und Wohnbebauung auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden folgende Ausgleichsflächen zugerechnet:

Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft im Sinne des Paragraphen	Zugerechneter Anteil für Eingriff durch Verkehrsflächen	Zugerechneter Anteil für Eingriff durch Wohnbebauung
Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft im Sinne des Paragraphen	2.910 qm	1.970 qm
Bereich des maximal auszustandenden Wasserlaufes Nr. 201 in der Abgrenzung der wasserrechtlichen Festsetzung	11.340 qm	-
Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes (Gemarkung Greven, Flur 24, Flur 53 Nr. und 74 Nr./ Gemarkung Greven, Flur 23, Flur 189, 191)	-	43.180 qm
Summe	14.250 qm	43.180 qm

Die auf diesen Flächen geplanten Maßnahmen sind im Landschaftspflegeplan zum diesem Bebauungsplan bzw. im Erläuterungsbericht zum Wasserrechtswort nach § 31 WHG (Naturhaushalt des Gewässers 201) enthalten.
§ 16 (3) BauGB und § 9 (1) BauGB

X. Immissionsschutz

Auf den Grundstücken mit gekennzeichneten Bauflächen werden durch den Verkehrslärm auf der Nordwalder Straße die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau überschritten. Die Immissionen liegen jedoch unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete.

Bei Wohngebäuden auf diesen Bauflächen müssen Fenster zu Wohn- und Schlafräumen ein bewertetes Schalldämmmaß $R_{w} > 22$ dB aufweisen. Ausserdem müssen die Fenster die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 entsprechend der VDI Richtlinie 2119 - Tabelle 3 erfüllen. Sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist, müssen die Dachflächen ein bewertetes Schalldämmmaß $R_{w} > 45$ dB aufweisen. Auf die Konstruktionsbeispiele der Tabelle 39, Zeile 3 des Beiblattes 1 der DIN 4109 wird hingewiesen.

XI. Bodendenkmäler

1. Bodendenkmäler (altersgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0257/2105-252) 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

2. 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

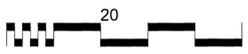
3. Erste Erhebungen sind rechtzeitig, mind. 3 Monate vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Hinweise:

In Bereichen von Fußgängerüberwegen, Straßenkreuzungen und Straßenmündungen sind die Hochbord abzusenken, um den Bedürfnissen Behinderter, Müttern mit Kinderwagen etc. gerecht zu werden.

Nutzungsschablonen der Festsetzungen in der Planzeichnung

WA1	II
0,4	0,8
a	bis max. 20m
D	38- 43°
TH in m	5,50 - 7,00
WA2	II
0,3	0,5
a	bis max. 20m
D	43- 48°
TH in m	max. 4,00
WA3	II
0,4	0,8
o	
D	38- 43°
TH in m	5,50 - 7,00



Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- z.B.: 0,4 Grundflächenzahl
- z.B.: 0,8 Geschosflächenzahl
- TH Traufhöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1	II	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
0,4	0,8	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
a	bis max. 20m	Bauweise	Festsetzungen zur Bauweise
D	38- 43°	Dach	Dachneigung
TH in m	5,50 - 7,00	Traufhöhe	Höhenangabe in m

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ⊕ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ⊕ nur Hausgruppen zulässig
- a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen
- o offene Bauweise
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen

4. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

- Natürliches Überschwemmungsgebiet Temmingen/Niedbach auf Grundlage HW 100 = 49,20 m über NN, § 9 (1) Nr. 16 BauGB in Verbindung mit § 32 WHG
- Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Zweckbestimmung: Regenwasserteichebecken

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltungsgelände für Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
- Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Schallschutzmaßnahmen, siehe textliche Festsetzungen
- Firstrichtungen



Übersichtsplan M 1 : 5000

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

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Büscharungen

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

Greven, 06. 05. 2002
Vogt
Fachdienstleiter - FD Vermessung

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB), mit den Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven vom 20.03.2002 aufgestellt worden.

Hoppe
Vorstandsvize
Grund
Schriftführer

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB und § 7 u. 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ersatzlich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 6/2002 - Erscheinungstag 21.03.2002 bekannt gemacht.

Greven, 21.03.2002
Der Bürgermeister
I. A. Hamann

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / Rat der Stadt Greven am 15.08.2002 als Entwurf / S. 3 § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hoppe
Vorstandsvize
Matkowiak
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 20.11.2002 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Köling
Bürgermeister
Behrendt
Schriftführer

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

Greven,
Der Bürgermeister
Köling
Bürgermeister

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde ist gem. § 10 (2) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 2/2002, Erscheinungstag 12.12.2002 ersatzlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, den 19. 12. 2002
Köling
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:
1. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 256)
4. Planzeichnerverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 88)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) - SGV NW 2023
6. Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen vom 02. April 1998, S. 688, NW. S. 144 (Apostrophen)

STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 26.5
"Stockkamp"

Aufgestellt durch
Stadt Greven
Fachdienst Stadtentwicklung

Greven, 06. 05. 2002

Maßstab 1: 1000