



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete

1.2 Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,35	Grundflächenzahl
z.B. (0,8)	Geschäftszahl
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze	
o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
DR	nur Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

■	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie

1.5 Verkehrsflächen

8	Öffentliche Grünflächen
E _{VKE}	Zweckbestimmung: siehe textliche Festsetzungen XIII

1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

1.7 Grünflächen

8	Öffentliche Grünflächen
E _{VKE}	Zweckbestimmung: siehe textliche Festsetzungen XIII

1.8 Pflanz- und Erhaltungsgebote

1.9 Sonstige Festsetzungen

■	Grenze des Bebauungsplanes
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-----	Abgrenzung unterschiedlicher ökologischer Wertigkeiten
⊙ Wert	Verrechnungsfaktor in Abhängigkeit der ökologischen Wertigkeit
⋮	siehe textliche Festsetzungen XIII

2. Bauordnungsrechtl. Gestaltungs-festsetzungen gem. § 81 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW

SD	Satteldach
z.B. 35-45°	Dachneigung
← →	Firstrichtung

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

▨	vorhandene Gebäude
○	Flurstücksgränze
229	Flurstücksnummer
---	geplante Grundstücksgrenzen

Kartengrundlage: Messungszahlen und Katasterkarten
 Die Eignung der Planunterlagen (im Hinblick auf Inhalt und Zweck) und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bescheinigt.
 Greven, 15.06.1994
 Bürgermeister: [Name] Ratsherr: [Name] Vermessungsrätin z.A. [Name]

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 15.06.1994 aufgestellt worden.
 Rat: Dr. Kortsmeier stellv. Bürgermeister, Kock Ratsherr, Diesfeld Schriftführer/in

Der Beschluß zur Aufstellung des vorstehenden Planes wurde ortsüblich gemäß §§ 7 u. 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) - SGV NW 2023 im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 14/1994, Erscheinungstag 23.08.1994, bekannt gemacht.
 Greven, den 23.08.1994
 Der Stadtdirektor: I. A. Hornemann

Es wird bestätigt, daß die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 31.8./19.94 stattgefunden hat.
 Greven, den 01.09.1994
 Dr. Ing. Leroy Techn. Beigeordneter, Greven, 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 25.01.1995 angenommen. Die Offenlegung wurde angeordnet.
 Binde Bürgermeister: [Name] Diesfeld Schriftführer/in

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Greven vom 25.01.1995 hat dieser Plan nebst textlicher Ergänzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Entwurf in der Zeit vom 27.02. bis 27.03.1995 öffentlich ausgelegen.
 Der Stadtdirektor: I. V. Dr. Ing. Leroy

Dieser Bebauungsplan, einschließlich der baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 (4) BauO NW, wurde vom Rat der Stadt Greven am 31.05.1995 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Steingrube Bürgermeister: [Name] Diesfeld Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom [Datum] genehmigt worden.
 Bezirksregierung Münster

Dieser Bebauungsplan ist der Bezirksregierung Münster gemäß § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt worden. Die Bezirksregierung hat am 09.10.1995 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.
 Die Bezirksregierung hat bis zum [Datum] die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
 Bezirksregierung Münster, I. A. Fehmer, Obereignungsbaust

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 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NW.
 Greven, den 31.10.1995
 Steingrube Der Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geänd. durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW S. 419), zul. geänd. durch Gesetz vom 21.06.1988 (GVNW S. 319)
 - Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) - SGV NW 2023
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zul. geänd. durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623)
 - Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen vom 21. März 1990, SMBl. W. S. 283 (Abstandserlaß)

STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 29.2	Aufgestellt durch das Planungsamt der Stadt Greven. Greven, den 05.08.1994
Schützenstraße Süd II	
Maßstab 1 : 500	

Textliche Festsetzungen

I. Ausschluß von Nutzungen

Im Plangebiet sind Nutzungen i.S. des § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
 (§ 9 (6) Nr. 1 BauNVO)

II. Höhenlage baulicher Anlagen

Für die OK des Fußbodens EG ist eine Höhe bis max. 50 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 abgesehen werden.
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 9 (2) BauGB)

III. Höhe baulicher Anlagen

Drempel
 Bei Gebäuden mit einem Vollgeschöß und zweigeschossigen Gebäuden, deren zweites Vollgeschöß ein Geschöß mit geneigten Dachflächen i. S. d. § 2 (5) S. 3 BauO NW ist, sind Drempel bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
 Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
 Als Drempelhöhe anzuhalten ist der Abstand zwischen OK Rohfußboden des mit dem Drempel versehenen Geschosses und OK Sparren, gemessen im Lot der Außenkante des traufseitigen Außenwands.
 (§ 9 (1) Nr. 1 i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 u. (5) BauNVO)

IV. Bezugspunkt

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

V. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:
 a) Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO
 (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) S. 3 BauNVO)
 b) Bauliche Anlagen, die nach § 6 (1) Nr. 2 u. (12) Nr. 2 u. 3 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 überdeckte und überdeckte Stellplätze
 b) Garagen
 Die Vorschriften des § 19 (4) BauNVO bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

VI. Dach- u. Fassadenbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Stellplatzüberdachungen mit einer Dachneigung unter oder gleich 20 ° sind zu begrünen.
 (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
Hinweis:
 Zur Minderung der Eingriffsfolgen sollten im Plangebiet mindestens 30 % der Außenwandflächen baulicher Anlagen (Gebäude i.S. des § 2 (2) BauO NW) mit standortgerechten Kletterpflanzen begrünt werden.

Für die Fassadenbegrünung werden folgende Arten empfohlen:
 Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
 Lonicera caprifolium - Gelbblatt
 Hedera helix - Efeu
 Hydrangea Petiolaris - Kletterhortensie
 Parth. viticup. var "Engelst" - Wilder Wein
 Parth. tricusp. "Veltch" - Wilder Wein
 Rosen - div. Sorten

VII. Einfriedungen

Sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen als auch zwischen privaten Grundstücken sind Einfriedungen nur zulässig:
 1. Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Maschen- drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, jedoch nur in Verbindung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen
 2. Trockenmauern, bis maximal 1,00 m Höhe
 Als Arten für Heckenpflanzungen werden empfohlen:
 Farnhölzer
 Die Farnhöhe wird auf 90,0 cm als Höchstmaß über Bezugspunkt festgesetzt.
 (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

IV. Bezugspunkt

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

V. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:
 a) Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO
 (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) S. 3 BauNVO)
 b) Bauliche Anlagen, die nach § 6 (1) Nr. 2 u. (12) Nr. 2 u. 3 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 überdeckte und überdeckte Stellplätze
 b) Garagen
 Die Vorschriften des § 19 (4) BauNVO bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

VIII. 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 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 Verdichtung zu schützen.
 (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

IX. Versickerung von Regenwasser

Soweit es die vorhandenen Bodenverhältnisse zulassen, ist Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten oder befestigten Flächen unmittelbar am Ort zu versickern. Die Beurteilung der Bodenverhältnisse obliegt der Stadt Greven.
 Insbesondere sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Flächen der nicht überdachten Stellplätze in ihrer Bauart so herzustellen, daß anfallendes Regenwasser unmittelbar am Ort versickern kann.
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Anlagen von Bodenentläufen und Entwässerungsrinnen oder in die öffentliche Kanalisation abzuleiten, sind unzulässig.
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind öffentliche Verkehrsflächen für den Kraftfahrzeugverkehr und die unmittelbar parallel verlaufenden Rad- und Fußwege.
Hinweis:
 Möglich ist ggf. auch die Anlage einer dezentralen Versickerung. Hierbei können die Niederschlagsablässe mehrerer Grundstücke oder kleinerer Siedlungseinheiten einschließlich der öffentlichen Flächen über ein verdecktes oder offenes Leitungssystem zusammengeführt und über Mäulden, Gräben, Schächte entsprechender Dimension und kleiner Versickerungssteine versickert werden.

X. 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. 20 BauGB)

XI. Rad- und Fußwege

Rad- und Fußwege, die nicht Bestandteil einer Erschließungsstraße sind, müssen in ihrer Bauart so hergestellt werden, daß anfallendes Niederschlagswasser unmittelbar am Ort versickern kann.
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

XII. Energieversorgungsanlagen

Im gesamten Plangebiet sind nur Heizungsanlagen zulässig, die die Brenntechnik verwenden. Darüberhinaus sind grundsätzlich alle Anlagen oder ergänzenden Anlagen zulässig, die regenerative Energien verfügbar machen. Nicht zulässig jedoch sind genehmigungsbedürftige Windkraftanlagen.
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

XIII. Eingriffsregelung
 (§ 8a BNatSchG i. V. m. § 9 BauGB)

Kompensationsflächenbedarf
 Der Gesamtkompensationsflächenbedarf für den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 843 m².
 Planbereich Fläche
 1. WA - Flächen 523 m²
 2. Verkehrsflächen -320 m²
Kompensationsflächenbedarf 843 m²

Eingriffe auf den Baufächern
 Eingriffe in Natur und Landschaft durch bauliche oder sonstige Maßnahmen sind auf den Baugrundstücken auszugleichen. Die Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche ist nach folgender Formel zu berechnen:

$$A = (F_{B0} \times GRZ_{zul.} - GF_{vorh.}) \times V_{Wert.}$$

Hierbei sind:
 A - die erforderliche Ausgleichsfläche in m²
 F_{B0} - die Fläche des Baugrundstückes in m²
 GRZ_{zul.} - die max. zul. Grundflächenzahl
 GF_{vorh.} - die Grundfläche vorhandener baul. Anlagen in m²
 V_{Wert.} - der Verrechnungsfaktor in Abhängigkeit der ökologischen Wertigkeit des Baugrundstückes
 Bei Durchführung der unter VI. der textl. Festsetzungen vorge-schlagenen Begrünung der Außenwände können die er-mittelte Ausgleichsfläche um 30 % vermindert werden.
 Der verbleibende Bedarf ist durch eine naturnahe Gestaltung eines entsprechend großen Grundstücksteiles auszugleichen.
 Als naturnahe Gestaltungselemente werden anerkannt:
 1. flächenhafte Pflanzungen aus einheimischen Gehölzen gemäß der unter VII. der textlichen Festsetzungen auf-gelieferten Arten
 2. Feuchtblottpfe
 3. Trockenmauern (mind. 3,00 m Länge)
 Die genannten Gestaltungselemente können wahlweise einzeln oder in Kombination eingesetzt werden.
 (§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25a BauGB)

Eingriffe durch Verkehrsflächen

Der im Plangebiet durch den Straßenneubau / Straßenausbau vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt einen Kompensationsflächenbedarf von 320 m². Der Ausgleich erfolgt auf der mit E_{VKE} gekennzeichneten, 5m breiten, öffentlichen Grünfläche.
 Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen Gehölzen. Innerhalb des 2 m-Streifens sind nur vereinzelt maximal Bäume 2. Ordnung bzw. bevorzugt Sträucher anzupflanzen. Auf dem innerh. jB der öffentlichen Grünfläche mit ----- umgrenzten, 3 m breiten Streifen ist nur eine lichte Anpflanzung von Sträuchern zulässig. Über Pri-gemaßnahmen bzw. ess notwendige auf den Stock setzen entscheidet der Unterhaltungspflichtige des Ems-Deiches in Abstimmung mit der zuständigen Aufsichtsbehörde.

XIV. Sonstiges

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

XV. Bodendenkmäler

1. Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallburgen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder dem Stadt Greven als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. Die Lage solcher Funde im Gelände darf nicht verändert werden.
 (§§ 15 u. 16 DSchö NRW)
 2. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Seauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestalten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchö NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
 3. Erste Entdeckungen sind rechtzeitig, mind. 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftl. A mitzuteilen.

