



Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 und § 81 Abs. 4 BAUO NW i. V. m. § 9 BauVG

- Dachform
Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird die Festsetzung "Satteldach" getroffen mit einer Dachneigung von 35-45°.
- Firstrichtung
Durch das Vorschreiben der Firstrichtung soll die Bebauung eine einheitliche Struktur erhalten und ein ungestörtes Nebeneinander vorkommen werden. Die im Plan eingetragene Firstrichtung und die daran gebundene Richtung der Hauptgebäudeaußenwände ist zwingend.
- Firshöhe
Maximale Firshöhe bei I Vollgeschoss die Höhe von 9 m bei II Vollgeschossen die Höhe von 11,5 m nicht überschreiten.
- Drempe
Drempe bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Gemessen von Oberkante Fundament, oberstes Geschoss bis Oberkante Sparren an Außenkante Mauerwerk gemessen.
- Bauweise
Im Plangebiet ist offene und geschlossene Bauweise festgesetzt.
Einsiedlungen
Sowohl zu öffentlichen Straßen als auch zwischen privaten Grundstücken sind als Einriedung nur Hecken mit einreihigen Hecken, oder Maschendrahtzäune bis maximal 1 m Höhe in Verbindung mit Hecken zulässig.
Material und Farbe
Fassaden sind in Ziegelverkleidung herzustellen, Farbe: rot bis rot-braun. Dächer erhalten eine naturfarbene Ziegeldachdeckung.
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzusichern oder abzupflanzen, daß die Behälter von der Eisschmelzfläche nicht einzusehen sind.
- Kfz-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- Fassadenbegrünung
Im Mischgebiet (Mi) sind mindestens 30 % der Wandflächen baulicher Anlagen mit standortgerechten Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen.
- Versiegelungsgrad
Im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet darf der max. Versiegelungsgrad 50 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Rad- und Fußwege sind in wassergebundener Decke anzulegen.
- Dränagen im Bereich der Gründung sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- Versickerung
Soweit es aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse möglich ist, sind Niederschlagswasser von privaten Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Heizanlagen
Es sind nur Heizanlagen mit Brenntechnik oder regenerativer Energie zulässig.

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 (2), Nr. 6, § 5 (4) BauBG)

An den Gebäudesetzen, an denen nach schalltechnischem Nachweis Werte von nachts 45 dB (A) überschritten werden, müssen alle Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, mind. die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 erfüllen.

Dimensionierung des Lärmschutzwalles gemäß Lärmgutachten des TÜV Hannover vom 19.11.1990.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNGO
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig:
1. Stellplätze und Garagen auf der Grundfläche des § 12 (6) BauNGO
2. Nebenanlagen i. S. § 14 (1) BauNGO
3. Bauliche Anlagen, die nach § 6 (1) u. 12) BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
Zulässig sind jedoch:
1. Offene, nicht überdeckte Stellplätze auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen (St).
In den Bereichen mit der Festsetzung "Garagen unter Geländeoberkante" (GuG) sind zusätzliche, oberdeckte Stellplätze und Garagen unzulässig.

Geschäftfläche § 20 (3) BauNGO
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschl. ihrer Umfassungswände sind auf die Geschäftszahl mit auszuzeichnen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1), Nr. 25a BauVG)
Auf den notwendigen öffentlichen PKW-Stellplätzen ist nach je 4 Stellplätzen je 1 großkroniger Baum zu pflanzen und mit einer Baumstammhöhe von 4 m zu versehen und gegen Verletzungen zu schützen.

Hinweise

1. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251 / 2105-252) oder der Stadt Greven als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmal (alturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallstufen in der natürlichen Bodenschichtung) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
2. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Behalten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
3. Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der Baulichen Nutzung (§9 (1), Nr. 1 BauVG)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNGO, nicht zulässig sind § 4 (3), Nr. 1-5
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Mi** Mischgebiet gemäß § 6 BauNGO
- Mess der baulichen Nutzung (§9 (1), Nr. 1 BauVG)**
- GFZ** Grundflächenzahl
 - GRZ** Geschosshöhezahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse
 - II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Bauweise, Baugrenzen (§9 (1), Nr. 2, BauVG)**
- Baugrenze**
 - O** Offene Bauweise
 - G** Geschlossene Bauweise
 - △** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Nur Reihenhäuser zulässig
Firstrichtung
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1), Nr. 11 BauVG)
 - P** Straßenverkehrsflächen
 - P** Öffentliche Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauVG)**
- ⚡** Elektrizität
 - ♻️** Abfall
- Grünflächen (§ 9 (1), Nr. 15 BauVG)**
- Öffentliche Grünfläche
 - Wald (§ 9 (1), Nr. 18b BauVG)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1), Nr. 16, § 9 (6) BauVG)**
- Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Umgrenzung der Flächen für die wasserrechtlichen Festsetzungen
 - R** Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1), Nr. 20, 25, § 9 (6) BauVG)**
- T** Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Vorgeschlagerter Einzelbaumstandort
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 (2), Nr. 2, § 5 (4), § 9 (1), Nr. 5, § 9 (6) BauVG)**
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, z.B. Kindergärten
 - Flächen für Spielanlagen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauVG)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 2-11, 16-21a BauVG)
 - Spielplatz
 - Abgrenzung schallbelasteter Flächen
- S1** Stellplätze (§ 9 (1), Nr. 4, 22 BauVG)
- GuG** Garage unter Geländeoberkante
- Für die Planerarbeitung:**



Wahrgangsjahr	Mitglied	Abgang
1991	16.12.1991	
1992	16.12.1992	
Binder	Reidegeld	Niermann
1993	30.01.1993	
1994	16.02.1994	
1995	30.09.1995	
Binder	Wedehage	Niermann
1996	09.11.1996	
1997	24.03.1997	
Binder	Prof. Dr. Zuchner	Diesterfeld
1998	23.07.1998	
1999	26.08.1999	
2000	26.08.1999	

STADT GREVEN

Bebauungsplan - Nr. Greven Wentrup I - Ost Nr. 35.4 Teil I

geändert: 29.6.1992
geändert: 26.8.1992
geändert: 03.11.1992

Mafstab 1:500