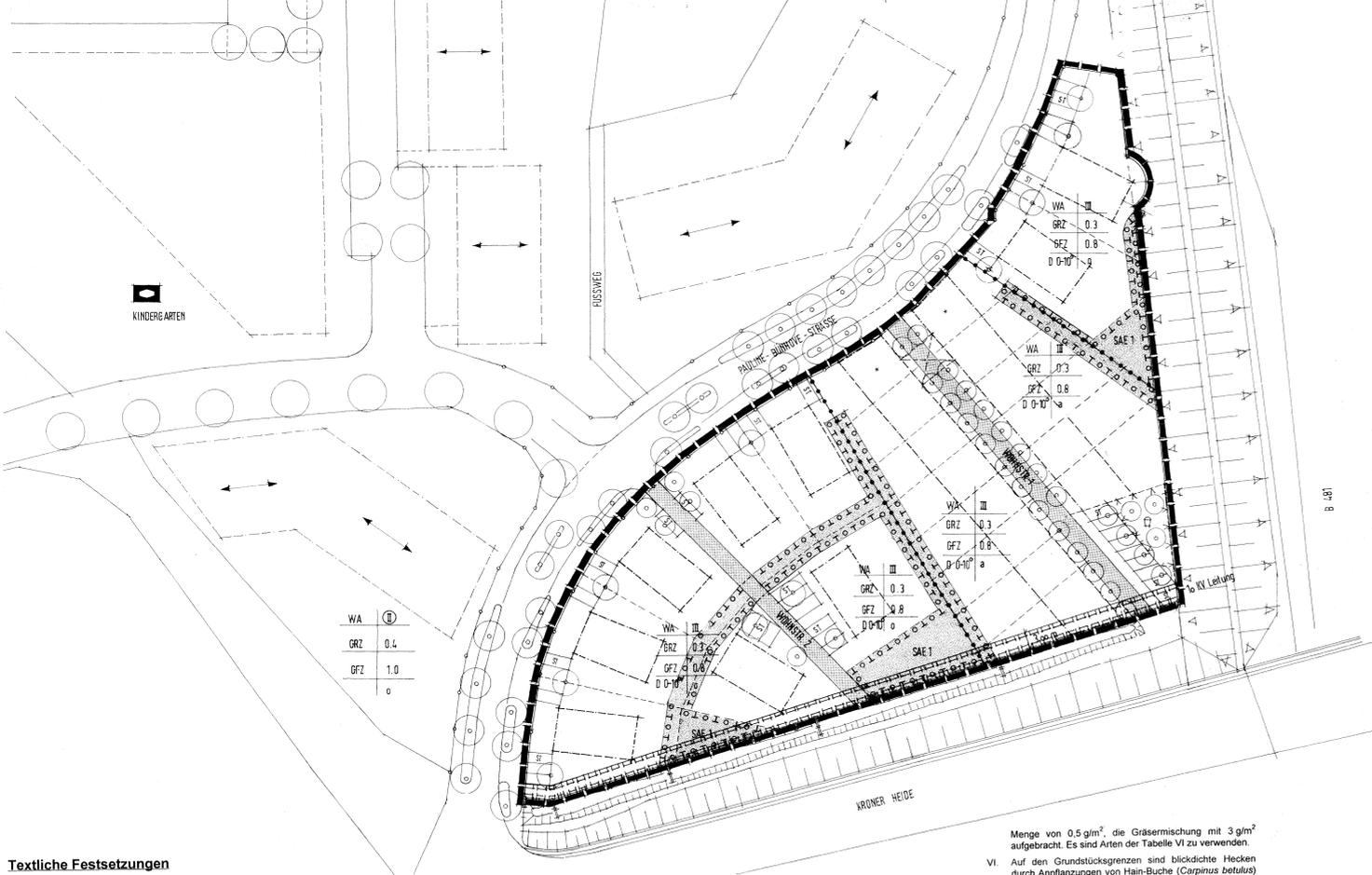


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN M. 1:500 - A1

ZUKUNFTSWEISENDES WOHNEN AN DER- PAULINE- BÜNHÖVE-STRASSE IN GREVEN

SÜDÖSTLICHER TEIL DES B-PLANS NR. 35.4 WENTRUP I - OST, Teil II



WA	0.4
GRZ	0.4
GFZ	1.0
	0

Textliche Festsetzungen

I. Ausschluss von Nutzungen

Im Plangebiet sind Nutzungen i. S. des § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht zulässig.

II. Baugrenzen

Für die Errichtung von notwendigen Treppen als offene Treppenanlage zur Erschließung der nicht zu ebener Erde liegenden Vollgeschosse dürfen die seitlichen Baugrenzen überschritten werden.

III. Abweichende Bauweise

Die Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten, soweit sie nicht aneinander gebaut sind. Garagen und überdachte Stellplätze einschließlich an diese angrenzende Abstellräume können an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von 10,00 m errichtet werden. Auf den Dachflächen von Garagen oder überdachten Stellplätzen sind Dachterrassen und Dachgärten auch bis an die Grundstücksgrenze zulässig.

IV. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die äußere Gestaltung der Gebäude wird festgesetzt:

- Die Fassaden sind in Ziegelverblendsbauweise herzustellen. Hierbei sind weiße Verblender (NF) zu verwenden.
- Als Dachform ist ausschließlich das flachgeneigte Dach zulässig (Absorberdächer aktive Solarnutzung).
- Die Dachneigung ist auf 0-10° festgesetzt.
- Für die Dacheindeckung ist ausschließlich vorbewittertes graues Zinkblech zu verwenden.
- Für Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO ist nur das "Flachdach" zulässig.

V. Höhe baulicher Anlagen

Für die beiden Torhäuser (*) ist eine Firsthöhe von max. 12,00 m, für die anderen geplanten Gebäude ist im gesamten Plangebiet max. 10,00 m über Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet sind die Oberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

VI. 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 (Absorber-Dächer, kontrollierte Lüftung). Nicht zulässig sind jedoch genehmigungsbedürftige Windkraftanlagen.

VII. Ableitung von Regenwasser

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist, soweit es nicht gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt wird, einer offenen Entwässerungsmulde zuzuleiten und dort zu versickern. Die Entwässerungsmulde ist so anzulegen, daß die Sohle der Mulde mindestens 0,30 m unter dem Bezugspunkt liegt.

Zufahrten zu Garagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind in ihrer Bauart so herzustellen, daß anfallendes Regenwasser unmittelbar am Ort versickern kann. Das Anlegen von Bodeneinläufen, die dazu dienen, das überschüssige Regenwasser (Platzregen), das auf diesen Flächen anfällt, unmittelbar in die öffentliche Kanalisation abzuliefern, ist zulässig.

VIII. Drainagen

Drainagen im Bereich der Gründungen und im Bereich der Kellergeschosse sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Grundwasserabsenkungen sind nur während der Bauzeit zulässig.

IX. Verkehrsflächen/Rad- und Fußwege

Wohnstraßen sowie Fuß- und Radwege müssen in ihrer Bauart so hergestellt werden, daß eine größtmögliche Menge des anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar am Ort versickern kann (offenporiges Betonsteppflaster, Rasengittersteine etc.). Das Anlegen von Bodeneinläufen, die dazu dienen, das überschüssige Regenwasser (Platzregen), das auf diesen Flächen anfällt, unmittelbar in die öffentliche Kanalisation abzuliefern, ist zulässig.

X. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Sicht- und Schallschutzmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Stahlgitterzäune nur in Verbindung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Anlage (ag) zum VEP zu entnehmen.

XI. Eingrünung sonstiger Flächen

Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen und mit einer 4 m² großen Baumscheibe zu versehen. Das Erdreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdichtung zu schützen.

XII. Eingriffregelungen

Eingriffe in Natur und Landschaft durch bauliche oder sonstige Maßnahmen sind nach Maßgabe dieses Planes auf den Baugrundstücken auszugleichen. Hierzu sind die auf den Baugrundstücken festgesetzten Flächen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verkehrsflächen Der im Plangebiet vorgesehene Straßenneubau/Straßenbau erzeugt einen Eingriff in Natur und Landschaft. Der Ausgleich i. S. d. § 8 a BNatSchG erfolgt auf der mit SAE 1 gekennzeichneten Fläche.

- Die Anlage der Versickerungsgräben und -mulden sowie die Gehölzpflanzungen sind entsprechend der Pflanzpläne nach Abschluß der Bautätigkeit durchzuführen. Im Bereich der Versickerungsgräben und -mulden (Tiefe 0,30 bzw. 0,50m) ist der humose Oberboden abzuschichten, das Einbringen von Mutterboden ist auf der gesamten Ausgleichsfläche nicht zulässig. Die Anpflanzung der Gehölze auf den Ausgleichsflächen ist mit Arten der Tabelle I 1 (Ökologischer Fachbeitrag, Agl. Greven) vorzunehmen; die Ansaat im Bereich der Hecken erfolgt mit Arten der Tabelle I 2 (0,3 g/m²). Die Straucher werden als verpflanzte Straucher mit Ballen, Höhe ca 1m die Bäume und Kopfweiden als Hochstämme, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammdurchmesser 10-12 cm gesetzt.

- Die Krone der angelegten Natursteinmauer ist mit *Sedum*, *Sempervivum* und *Saxifraga*-Arten zu bepflanzen. Die südexponierte Böschung ist mit Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*) entsprechend des Pflanzplans zu bepflanzen, auf die offene Fläche ist direkt auf den angeschuteten Boden eine Saatgutmischung mit Arten der Tabelle II (Ökologischer Fachbeitrag, Agl) aufzubringen (0,2 g/m²).
- Das Anpflanzen von fremdländischen Gehölzen ist im gesamten Geltungsbereich des Versorgungs- und Entwicklungsplans nicht zulässig. Standortgerechte heimische Arten, die sich in besonderem Maße zur Anpflanzung eignen, sind in Tabelle I 1 aufgeführt und zu verwenden (Siehe auch Begleitplan).

- Die Fassaden sind in den markierten Bereichen und die Begrenzungsmauern zur Straßenseite hin zu begrünen. An den Begrenzungsmauern sind zu den Straßen hin Efeu (*Hedera helix*) und Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) anzupflanzen. Als Kletterpflanzen werden für die Fassadenbegrünung Arten der Tabelle V (Ökologischer Fachbeitrag, Agl) verwendet.

- Die Flachdächer der Abstellräume sowie ca. 30% der Dachgärten werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Sie wird mit einem Unterbau aus wurzelfester Abdichtung (300g/m²), 10 cm Mineralwolle (Lava-Bins, FLL-geprüft) und 10 cm Substratschicht gestaltet. Die Kräuter-Sedumsprossen-Mischung wird in einer

Menge von 0,5 g/m², die Gräsermischung mit 3 g/m² aufgebracht. Es sind Arten der Tabelle VI zu verwenden.

- Auf den Grundstücksgrenzen sind blickdichte Hecken durch Anpflanzungen von Hain-Buche (*Carpinus betulus*) oder Eingrifflichem Weidorn (*Graesega monogyna*) anzulegen.

- Als Bäume sind entsprechend der Pflanzpläne im Bereich der Stellplätze je ein Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zu pflanzen. Die Einzelbäume sind als Solitär, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Höhe 3 m, zu setzen.

- In den Wohnstraßen sind Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Eber-Esche (*Corylus avicularia*) zu pflanzen. Die Einzelbäume sind als Solitär, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Höhe 3 m, zu setzen.

- Der geplante Spielplatz ist mit einer naturnahen Hecke zu umplanzen, weiterhin sind je ein Apfel-, ein Birn- und ein Kirschbaum (Solitär, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Höhe 2,5 m) anzupflanzen. Die Arten der Hecken entsprechen denen der Tabelle I 1. (Ökologischer Fachbeitrag, Agl), wobei die mit G1 gekennzeichneten Arten aufgrund ihrer Giftigkeit entfallen.

XIII. Emissionsschutz

Alle Gebäude bzw. Wohnungen sind mit kontrollierten Lüftungen auszustatten (Vorgriff auf die ESWO 2000, Niedrigenergiehausstandard 30-70 kWh/m²a). Fenster von Wohn- und Schlafläufen, die unmittelbar zur § 481 orientiert sind, müssen als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gem. VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, Zeile 2 ausgeführt werden.

Bei Nichtausstattung der Gebäude und Wohnungen mit kontrollierter Lüftung/Niedrigenergiehaustechnik werden in einzelnen Bereichen des Plangebietes während der Nachtstunden die allgemein vertraglichen Außenlämpenpegel überschritten, so daß dann bei leicht geöffneten Fenstern ein störungsfreies Schlafen nicht grundsätzlich gewährleistet ist.

XIV. Bodendenkmäler

- Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/ 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)
- Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig, mind. 14 Tage vor Beginn vom Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

I. Festsetzung nach BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§9, Abs.1, Nr.1, BauGB, §§1 ff BauNVO)**
WA allgemeine Wohngebiete

- Maß der baulichen Nutzung (§9, Abs.1, Nr.1, BauGB, §§16 ff BauNVO)**
III Zahl der Vollgeschosse
0,3 Grundflächenzahl -GRZ
0,8 Geschosflächenzahl -GFZ

- Bauweise überbaubare Grundstücksfläche (§9, Abs.1, Nr.11 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)**
Baugrenze
geplante Grundstücksgrenzen (Parzellierung)
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

- Verkehrsflächen (§9, Abs.1, Nr.11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
Geh- und Leitungsrecht
zugunsten des Versorgungsträger

- Grünflächen (§9, Abs.1, Nr.15 u. 25 BauGB)**
Spielplatz
private Grünfläche
Pflanzgebot für Bäume

- Randsignatur SAE Flächen**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**

- Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9, Abs.1, Nr.4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81, Abs.1, Nr.1 BauONW)

- D 0-10° flach geneigtes Dach
zulässige Neigung

II. Erläuternde Eintragungen

1.	Zum Bestand
Flur 142	Flurnummer
292	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze

Bestandteil des VEP sind weiterhin die Pläne:

- A2 - Städtebaulicher Entwurf M. 1:500
- A3 - Entwurf Erdgeschoß/Gestaltungsplan/Ansichten M. 1:200
- A4 - Entwurf Obergeschoß/Ansichten M. 1:200
- A5 - Entwurf Dachgeschoß/Ansichten M. 1:200

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

Nachrichtliche Übernahmen und Bestandsdarstellungen

Kartengrundlage: Messungszahlen und Katasterkarten

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

Greven, den 04. 09.1997
Bürgermeister
i. A. Hönemann

Das Satzungsverfahren für diesen Plan ist aufgrund § 7 (1) des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) durch Beschluß der Bezirksregierung Münster vom 04. 09.1997 eingeleitet worden. *Plan-u. Umweltausschusses

Steingrube
Der Bürgermeister

Der Beschluß zur Einleitung des Satzungsverfahrens 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. 15 /1997, Erscheinungstag 02.10.1997 bekannt gemacht.

Greven, den 02. 10.1997
Der Bürgermeister
i. A. Hönemann

Die von der Planung berührten Träger öffentl. Belange sind mit Schreiben vom 01.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Für die von der Planung berührten Träger öffentl. Belange hat am ein Anhörungs-termin stattgefunden.
Greven, den 01. 10.1997
Dr. Ing. Lery
Techn. Beigeordneter

Es wird bestätigt, daß die Bürgerbeteiligung gemäß § 7 (3) Satz 2 BauGB-MaßnahmenG am stattgefunden hat.
Greven, Techn. Beigeordneter
Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde als Entwurf in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Greven am 04.09.1997 angenommen. Die öffentl. Auslegung wurde angeordnet.
Steingrube
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans hat in der Zeit vom 10.10.1997 bis zum 10. 11. 1997 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 15 /1997, Erscheinungstag 02.10.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
i. A. Hönemann

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, wurde vom Rat der Stadt Greven am 17.12.1997 gemäß § 7 Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) als Satzung beschlossen.

Steingrube
Der Bürgermeister
Behrnt
Schriftführer

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Bezirksregierung Münster gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom angezeigt worden. Die Bezirks-regierung hat am erklärt, daß sie eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend macht.

Die Bezirksregierung hat bis zum eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Bezirksregierung Münster

Dieser Plan liegt gemäß § 12 BauGB mit Begründung seit dem 13. 05. 1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 12 /1998, Erscheinungstag 13. 05. 1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ebenso erging ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 u. 2 und Abs. 4 und § 215 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GONW. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft getreten.

Greven, den 13. 05. 1998
Steingrube
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geänd. durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218)
- 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. 468)

STADT GREVEN



Aufgestellt durch
Architektbüro
Jürgen Hönemann
Königsberger Str. 21
48268 Greven
Greven, den 04. 09. 1997

Maßstab 1 : 500