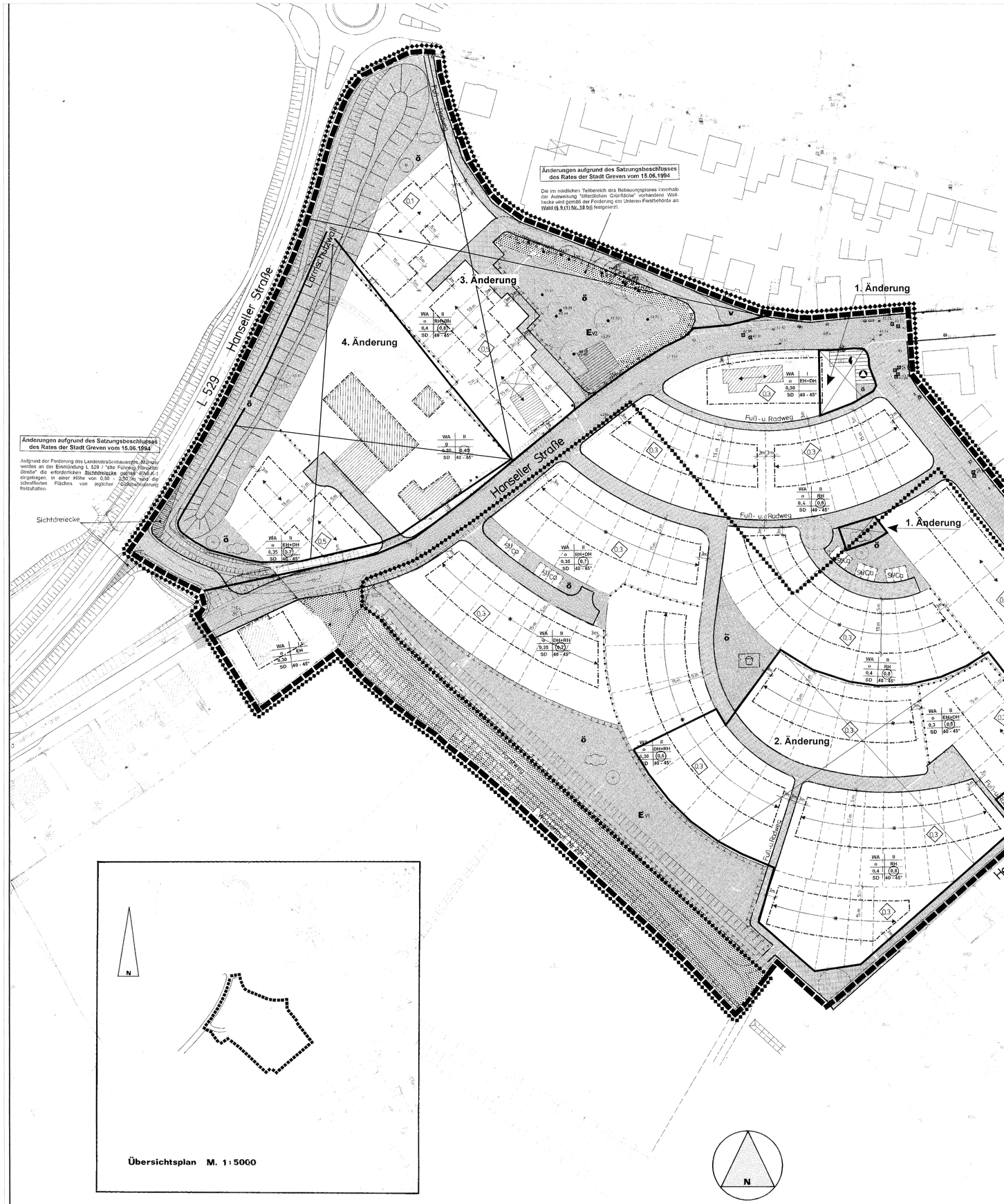

Textliche Festsetzungen

I. Ausschluß von Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen i.S. des § 4 (3) Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

II. Höhenlage baulicher Anlagen

Für die gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzte Firstrichtung (Stellung baulicher Anlagen) werden folgende Firsthöhen als Höchstmaß über Bezugspunkt festgesetzt:
(§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1. Gebäude mit einem Vollgeschoß und zweigeschossige Gebäude, deren zweites Vollgeschoß ein Geschoß mit geneigten Dachflächen i. S. d. § 2 (5) S. 3 BauO NW ist:
   Firsthöhe = 9,00 m

2. Gebäude mit zwei Vollgeschossen:
   Firsthöhe = 12,00 m

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 befreit werden.

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

III. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:

a) Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

b) Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) S. 3 BauNVO)

c) Bauliche Anlagen, die nach § 6 (11) u. (12) 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 überdachte Stellplätze

b) Garagen / Garagengeschosse als geschlossene, unterirdische Anlage i.S. des § 1 GarVO, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Unterflurgaragen (Garagen, Garagengeschosse) sind, soweit sie nicht überbaut werden bzw. überbaut werden dürfen, mit einer mindestens 80 cm dicken Bodenaufschichtschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Zulässigkeit / Nichtzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gem. III. der textlichen Festsetzungen bleibt hiervon unberührt.
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB u. § 81 (1) Nr. 4 i.V.m. (4) BauO NW)

Zufahrten zu Garagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind in ihrer Bauart so herzustellen, daß anfallendes Regenwasser ungehindert am Ort versickern kann.
Das Anlegen von Sammelrinnen und Entwässerungsrinnen oder das Durchführen sonstiger Maßnahmen, die dazu geeignet sind, Regenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen oder in die öffentliche Kanalisation abzuleiten, sind unzulässig.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

IV. Versickerung von Regenwasser

Soweit es die vorhandenen Bodenverhältnisse zulassen, sind Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten oder befestigten Flächen unmittelbar am Ort zu versickern. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind öffentliche Verkehrsflächen für den Kraftfahrzeugverkehr und die unmittelbar parallel verlaufenden Rad- und Fußwege. Die Beurteilung der Bodenverhältnisse obliegt der Fachbehörde der Stadt Greven.

Hinweis:
Möglich ist ggf. auch die Anlage einer dezentralen Versickerung. Hierbei können die Niederschlagsabflüsse mehrerer Grundstücke oder kleinerer Siedlungseinheiten einschließlich der öffentlichen Flächen über ein verdecktes oder offenes Leitungssystem zusammengeführt und über Mulden, Gräben, Schächte entsprechender Dimension oder kleiner Versickerungsteiche versickert werden.

V. 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. 2o BauGB)

VI. 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. 2o BauGB)

VII. Fassadenbegrünung

Im Plangebiet sind mindestens 3o % der Außenwandflächen baulicher Anlagen (Gebäude i.S. des § 2 (2) BauO NW) mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.
(§ 9 (1) Nr. 25 i. V. m. Nr. 25 a) BauGB)

Für die Fassadenbegrünung werden folgende Arten empfohlen:

- Clematis vitalba
- Lonicera caprifolium
- Hedera helix - Efeu
- Hydrangea Petiolaris
- Parth. tricusp. var "Engelm."
- Parth. tricusp. "Veitchii"
- Rosen
- Gem. Waldrebe
- Gaißblatt
- Kletterhortensie
- Wilder Wein
- Wilder Wein
- div. Sorten

VIII. Einfriedungen

Sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen als auch zwischen privaten Grundstücken sind als Einfriedungen nur Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Maschendrahtzäune bis maximal 1,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig.
(§ 81 (1) Nr. 4 i.V.m. (4) BauO NW)

Als Arten für Heckenpflanzungen werden empfohlen:

- Acer campestre
- Ilex aquifolium
- Rosa canina
- Carpinus betulus
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Cytisus scoparius
- Euonymus europaea
- Lonicera xylosteum
- Malus communis
- Pyrus communis
- Rhamnus carthaticus
- Populus tremula
- Salix aurita
- Salix cinera
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus
- Taxus baccata
- Feldahorn
- Hülse
- Hundsrose
- Hainbuche
- Hartriegel
- Haselnuß
- Besenginster
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Heizapfel
- Wildbirne
- Kreuzdorn
- Zitterpappel
- Ohrweide
- Grauweide
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
- Eberesche
- Schneeball
- Eibe

Überhälter, Heister oder Hochstämme:

- Betula pendula
- Quercus robur
- Fraxinus excelsior
- Sorbus aucuparia
- Acer pseudoplatanus
- Fagus silvatica
- Sandbirke
- Stieleiche
- Esche
- Vogelkirsche
- Bergahorn
- Rotbuche

IX. 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 großkroniger Baum zu pflanzen und mit einer 4 qm großen Baumscheibe zu versehen. Das Erdreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdichtung zu schützen. *(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)*

X. Energieversorgungsanlagen

Im gesamten Plangebiet sind nur Heizungsanlagen zulässig, die die Brennwerttechnik verwenden. Darüberhinaus sind grundsätzlich alle Anlagen oder ergänzenden Anlagen zulässig, die regenerative Energien verflüssiger einsetzen. Nicht zulässig jedoch sind genehmigungsbedürftige Windkraftanlagen.
(§ 9 (1) Nr. 2b BauGB)

XI. Bodenbelastungen

Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Altlastenverdachtsfläche "Ehemaliges Munitionslager Gronenburg", Altlastenkataster Nr. o6 3911/53, ist das gesamte Plangebiet als Bebauungsplanes **Bodenbelastungsfläche**.

Bauvoranfragen / Bauanträge in dem mit ◆◆◆◆◆◆◆◆ umgrenzten Bereich des Bebauungsplanes sind dem Regierungspräsidenten Münster "Kampfmittelräumdienst" zur Stellungnahme vorzulegen. Baumaßnahmen in dem betroffenen Bereich dürfen erst bei Vorlage der Freigabe durch die o.a. Behörde begonnen werden.

Werden bei Bauarbeiten kontaminierte Bereiche oder Kampfmittel entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Der Oberkreisdirektor Steinfurt ist zwecks Festlegung evtl. erforderlicher Maßnahmen zu verständigen.

Hinweise:

In Bereichen von Fußgängerüberwegen, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sind die Hochborde abzusenken, um den Bedürfnissen Behinderter, Mütterm mit Kinderwagen etc. gerecht zu werden.

Xll. Eingriffsregelung (§ 8a BNatschG)

Eingriffe auf den Baufläc:en

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

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

Hierbei sind:

- A - die erforderliche Ausgleichsfläche in m²
- F_{Bg} - 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

Aufgrund der unter VII. der textl. Festsetzung vorgeschriebene Begrünung der Außenwandflächen kann z.B. ermittelte Ausgleichsfläche um 30 % vermindert werden.
Der verbleibende Defizit ist durch eine naturnahe Gestaltung eines entsprechend großen Grundstücksteiles auszugleichen. Als naturnahe Gestaltungselemente werden anerkannt:

1. flächenhafte Pflanzungen aus einheimischen Gehölzen gem. d. I. der VIII. aufgeführten Arten
2. Teich-Biotope
3. Begrünung der Dachflächen
4. Trockenmauern (mind. 3,00 m Länge)
5. Wildblumenwiese

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 vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt einen Kompensationsflächenbedarf von **2500 m²**.
Der Ausgleich erfolgt auf der mit

E_{V1} gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit einer anrechenbaren Kopensationsflächengröße von 2385 m².

Der Fehlbedarf ist durch eine Optimierung des Gehölzbestandes auf der mit

E_{V2} gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche auszugleichen.

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

11 Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

12 Maß der baulichen Nutzung

z.B. (08) — Geschoßflächenzahl
z.B. 04 — Grundflächenzahl
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse
Baugrenze

13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O — Offene Bauweise
g — Geschlossene Bauweise
EH — nur Einzelhäuser zulässig
DH+EH — nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig
RH — nur Reihenhäuser zulässig
DH-RH — nur Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig

14 Flächen für den Gemeinbedarf

15 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

16 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung: Elektrizität
Zweckbestimmung: Abfall (Containerabstellplatz)

17 Grünflächen

Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz
Öffentliche Grünfläche
Verkehrsgrün

18 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
Erhaltungsgebot für Einzelbäume
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

19 Sonstige Festsetzungen

Flächen für Wald
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
St/Cg — Zweckbestimmung: Stellplätze / Carport
Grenze des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Bodenbelastungsfläche, siehe textliche Festsetzungen
6A — V_{Wert} — Verrechnungsfaktor in Abhängigkeit der ökologischen Wertigkeit des Baugrundstückes

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

SD — Satteldach
40–45° — Dachneigung
Firstrichtung
Hauptfirstrichtung, geringfügige Abweichungen können zugelassen werden

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

Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen
819 — Flurstücksnummern
Geplante Grundstücksgrenzen
Böschungen
Zäune

Kartengrundlage: Messungszahlen und Katasterkarten

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

Greven, den 22.03.1993 — Bürger, Vermessungsrätin z. A.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl S. 2253), mit den Festsetzungen aus § 30 BauGB, durch Beschluß des Rates der Stadt Greven vom 24.03.1993 aufgestellt worden.

Binder, Bürgermeister — Prof. Dr. Zuchner, Ratsherr — Diesfeld, Schriftführerin

Der Beschluß zur Aufstellung des vorstehenden Planes wurde ortsüblich gemäß §§ 4 u. 37 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Bekanntmachung der Neufassung vom 13. 08. 1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 9 /1993 Erscheinungstag 21. 05. 1993 bekannt gemacht.

Greven, den 21.05.1993 — Der Stadtdirektor, I. A. Hannemann

Es wird bestätigt, daß die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der vom Rat der Stadt Greven am 08. 03. 1977 beschlossenen Form am 02./03.05.1993 stattgefunden hat.

Dr.Ing. Leroy, Techn. Beigeordneter — Greven, den 04.05.1993

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB hat der Rat der Stadt Greven am ____ von der Bürgerbeteiligung abgesehen.

Greven, den ____ — 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 03.11.1993 angenommen. Die Offenlegung wurde angeordnet.

Binder, Bürgermeister — Brinkhoff, Ratsherr — Diesfeld, Schriftführerin

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Greven vom 03.11.1993 hat dieser Plan nebst textlicher Ergänzung und Begründung im Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04 bis 05.05.1994 offengelegen.

Der Stadtdirektor, I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan, einschl. der baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW, wurde vom Rat der Stadt Greven am 15.06.1994 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Prof. Dr. Kortsmeier, stellv. Bürgermeister — Kock, Ratsherrin — Diesfeld, Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom ____ genehmigt worden.

Der Regierungspräsident

~~Dieser Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidenten in Münster gemäß § 11 (3) BauGB angezeigt worden. Der Regierungspräsident hat von ____ erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.~~
Der Regierungspräsident hat bis zum 13.10.1994 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Der Regierungspräsident

Dieser Plan liegt gemäß § 12 BauGB mit Begründung seit dem 03.11.1994 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. 20/1994 Erscheinungstag 03.11.1994 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 BauBG sowie § 4 Abs. 6 GO NW.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Greven, den 03.11.1994 — Binder, Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geänd. d. Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. d. Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 26.06.1984 (GV/NW S. 419), zul. geänd. d. Gesetz v. 21.06.1988 (GV/NW S. 319).
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Neufassung vom 13.08.1984 (GV.NW S. 475), zul. geänd. d. Verordnung v. 20.06.1989 (GV.NW S. 362)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatschG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zul. geänd. d. Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
7. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623)
8. Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen v. 21. März 1990, SMBl. NW S. 283 (Abstandserlaß)

STADT GREVEN

Bebauungsplan - Nr. 40.1

"Hanseller Straße - Grotenkamp"

Aufgestellt durch das Planungsamt der Stadt Greven
Greven, den 24.04.1993

Maßstab 1 : 500