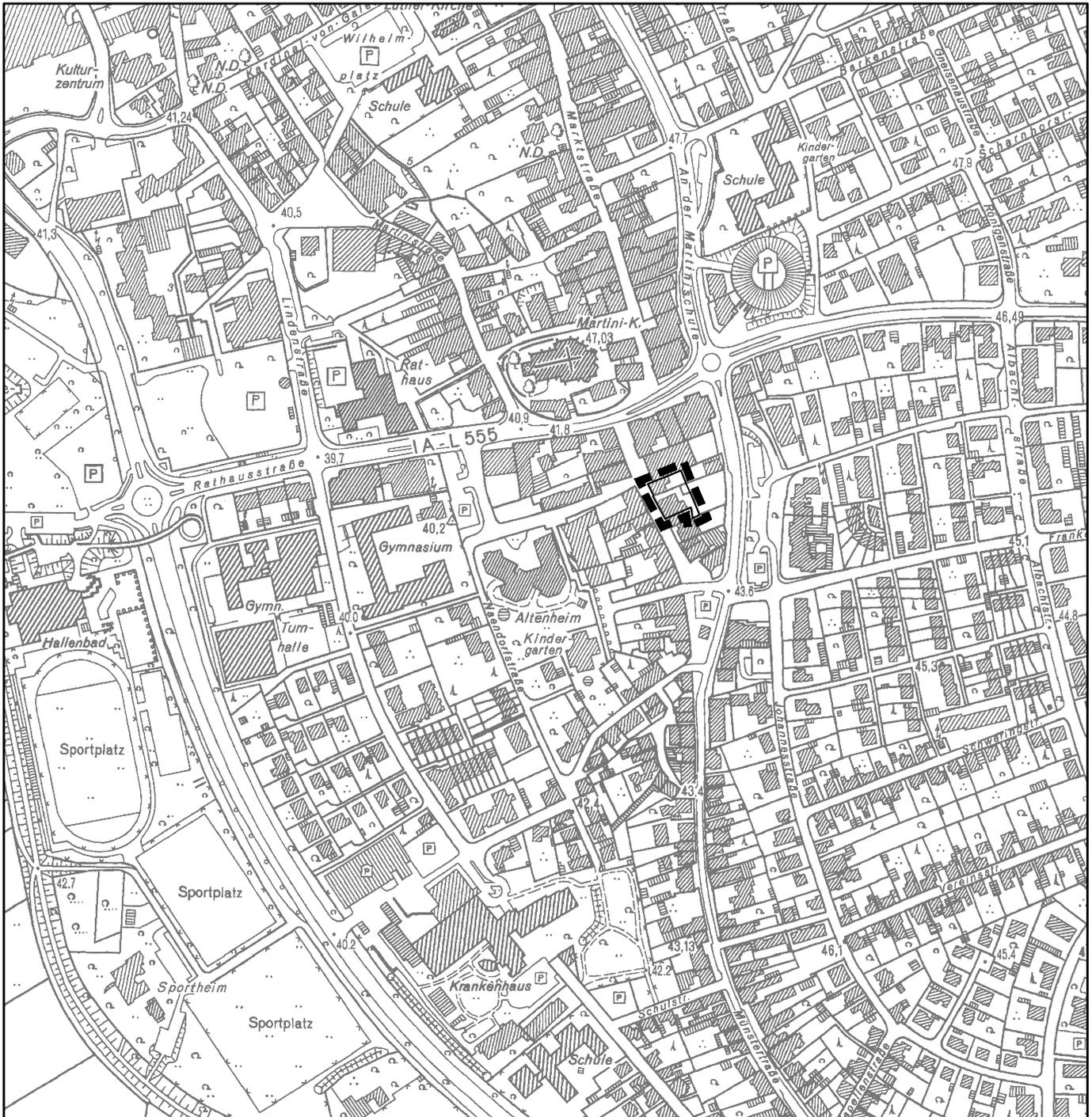


# Stadt Greven

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43.61 "WGH Alte Münsterstraße 7-9"

### Satzungstext



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Telefon (0541) 1819 - 0  
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)



Stadt Greven –  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43.61  
„WGH Alte Münsterstraße 7-9“

Satzungstext

**Planungsbüro Hahm**

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Sc-15108011-33 / 25.05.2016

Inhalt:

Satzungstext.....	3
§ 1 – Geltungsbereich .....	3
§ 2 – Vorhabenbezogene Festsetzungen .....	3
§ 3 – Inkrafttreten.....	6
Verfahrensvermerke .....	7

## Satzungstext

Gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950), der §§ 2, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), beschließt der Rat der Stadt Greven in seiner Sitzung am 25.05.2016 folgende Satzung:

## § 1 – Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Greven, Flur 13 die Flurstücke Nr. 132, 204, 350, 351 und 363 in Gänze (postalisch zurzeit geführt unter der Adresse: 48268 Greven, Alte Münsterstraße 7 und 9 sowie Nr. 379 (Alte Münsterstraße) vor Haus Nr. 9 in einem kleinen Teilbereich.

Der Geltungsbereich ist grafisch dargestellt auf dem Deckblatt zu diesem Satzungstext im Maßstab 1:5.000.

## § 2 – Vorhabenbezogene Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Kerngebiet (MK) gemäß BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind:

- die Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten aller Art

Im ersten Obergeschoss sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Ab dem 2. Obergeschoss sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässig.

Mindestens 10 % des Wohnraumes (auf Basis von § 9 (1) Nr. 7 BauGB) sind als Teile der Fläche des Vorhabens als Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, zu errichten.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO wird auf maximal 1,0 GRZ begrenzt.

Die Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO wird auf maximal 3,0 GFZ beschränkt.

Die Anzahl der Geschosse wird auf maximal vier Vollgeschosse<sup>1</sup> festgesetzt (Tiefgaragen und Keller bleiben bei der Ermittlung der Vollgeschosse unberücksichtigt).

Die Traufhöhe<sup>2</sup> wird auf max. 53,75 m ü NN zur Alte Münsterstraße und max. 56,00 m im rückwärtigen Bereich, die Firsthöhe<sup>3</sup> wird auf max. 59,50 m ü NN begrenzt.

### **Bauweise**

Es wird eine geschlossene<sup>4</sup> Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise wird ein Zurückweichen von der Grundstücksgrenze um max. 0,3 m zugelassen, sofern dies zur Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich ist und gleichzeitig eine Anbaubaulast zur Herstellung der geschlossenen Bauweise im Falle einer nachbarlichen Neubebauung durch das Nachbargebäude eingetragen wird.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO sind durch die bereits bebaute Grundfläche des Gebäudes Nr. 7 sowie durch die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan fixierte hochbaulich genutzte Fläche begrenzt.

### **Gestaltung**

Als Dachform werden für die an die Verkehrsfläche Alte Münsterstraße angrenzenden Baukörper „Satteldach“ als zulässig festgesetzt. Nur im untergeordneten Umfang und in den rückwärtigen Bereichen ist gemäß der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Flachdach“ zulässig.

---

<sup>1</sup> Definition eines Vollgeschosses gem. § 2 BauO NRW

<sup>2</sup> Definition des maßgeblichen Traufpunktes: Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut

<sup>3</sup> Definition des maßgeblichen Firstpunktes: Oberkante First

<sup>4</sup> Definition einer geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

### **Verkehrerschließung**

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Bewohner und Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Bedarf an Stellplätzen für Kunden, Patienten, Klienten ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Greven abzulösen.

Unter dem Baukörper des Gebäudes Nr. 9 (in erdgeschossiger Lage) und entlang der Grenze zu Flurstück Nr. 204 bis zum Nachbarflurstück Nr. 299 wird ein Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

### **Sonstige Festsetzungen**

Die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und seine äußere Erscheinungsform ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers. Die Planungsdarstellungen für die Räume innerhalb des Gebäudes (Grundrissaufteilung, Nutzungsbelegung) sind darin nur nachrichtlich und ohne Verbindlichkeit.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil dieser Satzung. Der VEP besteht aus folgenden Plänen, die dieser Satzung angeheftet sind:

Planunterlagen, bestehend aus 10 Blättern, erstellt vom Architekturbüro Hillebrand und Welp, An der Münsterstraße 9, 48268 Greven, sowie Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Burkhard Quatmann, Krögerweg 29, 48155 Münster, mit den Inhalten:

- a) Grundrisse i. M. 1:100 (Stand 29.03.2016)
- b) Schnitte, Ansichten i. M. 1:100 (Stand 29.03.2016)
- c) Lageplan i. M. 1:250 (Stand 06.04.2016)

### | § 3 – Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 25.05.2016 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 9, Erscheinungstag 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, 27.05.2016

Der Bürgermeister  
(Vennemeyer)

## Verfahrensvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), mit den Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Greven vom 03.09.2015 aufgestellt worden.

Diesfeld  
Vorsitzende(r)

Beinker  
Schriftführerin

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB und §§ 7 und 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 16/2015 Erscheinungstag 08.09.2015 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister  
i.A. Jakob

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 25.05.2016 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Greven, 25.05.2016  
Peter Vennemeyer  
Der Bürgermeister

Plagemann  
Schriftführerin