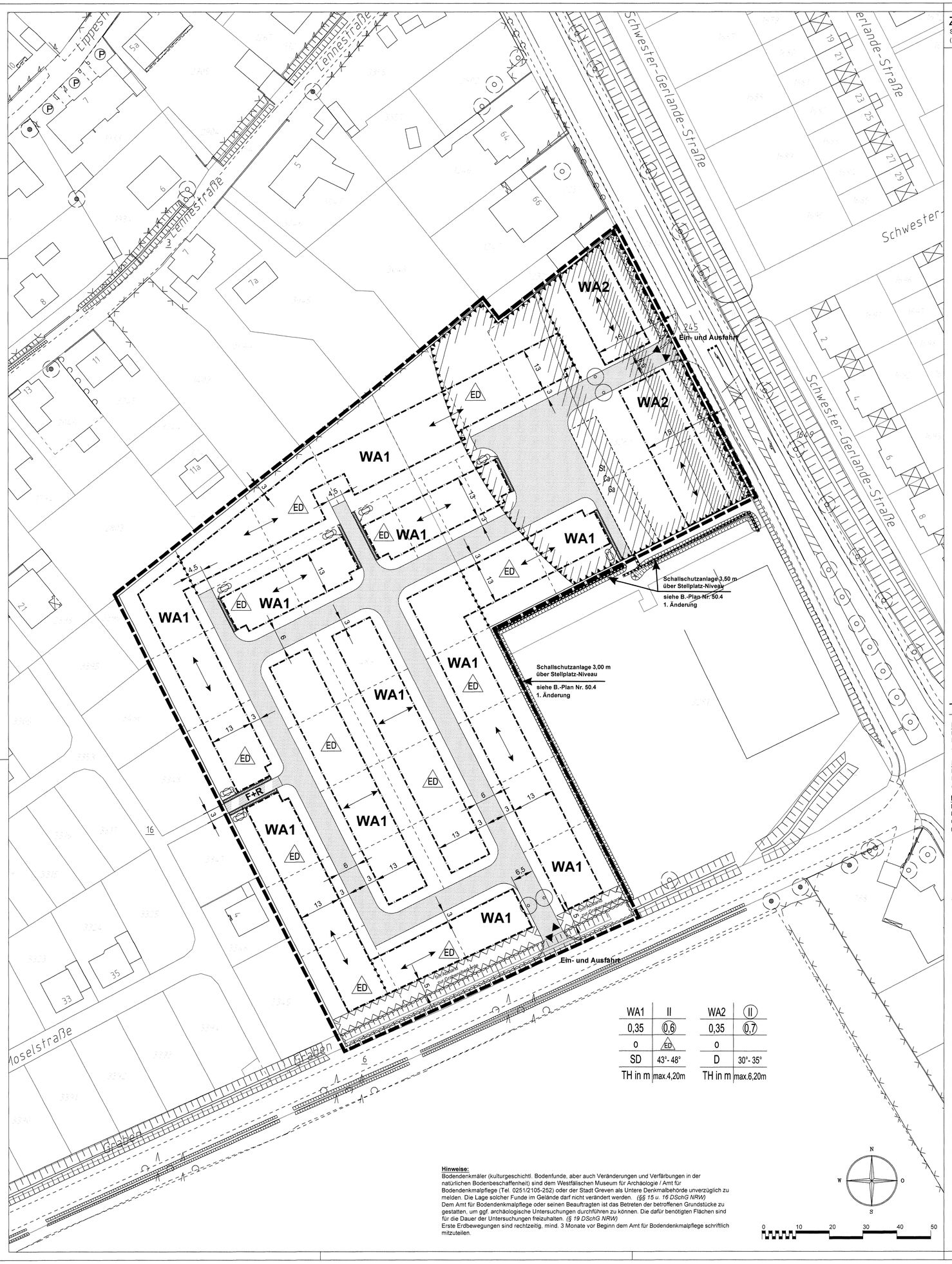


Hinweise:
Bodendenkmäler (kulturgeschichtl. Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt Greven als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. 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. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. *(§ 19 DSchG NRW)*
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig, mind. 3 Monate vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
z.B.: 0,4 — Grundflächenzahl
z.B.: (0,6) — Geschossflächenzahl
z.B.: (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B.: II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH — Traufhöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	III	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,35	0,6	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
o	ED	Bauweise	nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
TH	max. 4,20m	Traufhöhe	Höhe in m ü. Bezugspunkt
D SD	30°-35°	geneigtes Dach Satteldach	Dachneigung

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 — Offene Bauweise
Baugrenze
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur Boden und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzgebot für Einzelbäume
Pflanzgebot für Hecken

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Firstrichtung
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
Lärmpegelbereich IV
Lärmpegelbereich III
Lärmpegelbereich II
St Ca Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) u. Garagen
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Sichtdreiecke) Die Flächen sind ständig von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, Bebauung oder Beplanzung von 0,80 m bis 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhaltenden sind. Der Uferstreifen ist ist in einer Breite von 5 m, gemessen von Böschungsoberkante, von baulichen Anlagen jeglicher Art (Zäune, Pflasterungen, etc.) sowie Geländeaufhöhungen vollständig freizuhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

I. Ausschluss von Nutzungen
Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S. des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

II. Baugrenzen
Für die Errichtung von notwendigen Treppen als offene Treppenanlage zur Erschließung der nicht zu ebener Erde liegenden Vollgeschosse dürfen die vorderen Baugrenzen bis max. 1,00 m überschritten werden.
(§ 23 (3) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB).

III. Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist durch die Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt definiert. Als Traufe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der die Dachhaut tragenden Konstruktion.
(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Der Fußboden des EG ist der Fußboden des Geschosses, das vollständig über dem Bezugspunkt liegt.
(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Für Gebäude, die als "split-level" errichtet werden, kann für Teile des Gebäudes ausnahmsweise eine andere Höhenlage des Fußbodens EG zugelassen werden. Gebäude die als "split-level" errichtet werden, sind Gebäude mit einem Höhenversatz innerhalb eines Geschosses von mindestens 1/3 der Geschosshöhe, wobei dieser Höhenversatz durchgehend durch alle oberirdischen Geschosse vorhanden sein muss.
(§ 31 (1) BauGB)

IV. Bezugspunkt
Soweit nicht anders angegeben ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (HK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.
(§ 18 (1) BauNVO)

V. Garagen und Stellplätze
Im **WA1**-Gebiet sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze zwischen hinterer Grundstücksgrenze und hinterer Baugrenze sind nicht zulässig.

Im **WA2**-Gebiet sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.
(§9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB, §21a Abs.1 und 4 BauNVO)

VI. Ausnahmen
Für die Errichtung von Solaranlagen ist im **WA1**-Gebiet eine Optimierung der Firstrichtung zulässig.
(§ (1) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

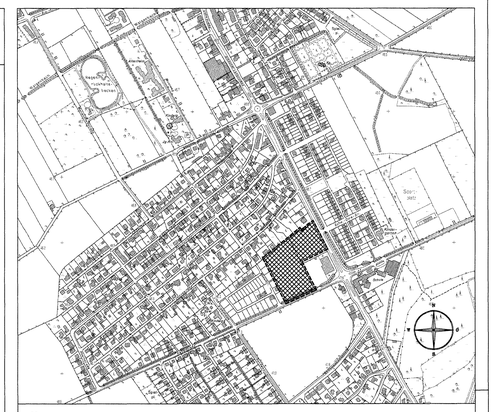
VII. Einfriedungen
Entlang der Grundstücksgrenzen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.
(§ 81 (1) Nr. 4 i.V.m. (4) BauO NW)

VIII. Immissionsschutz
In den mit ▲▲▲▲ gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.R´w,res) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung,Dächer etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich II
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und Büroräume, erf. R´w,res=30 dB
Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume und Unterrichtsräume,
erf. R´w,res=35 dB, in Büroräumen erf. R´w,res=30 dB
Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume und Unterrichtsräume
erf. R´w,res=40 dB, in Büroräumen erf. R´w,res=35 dB

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" gemäß der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.
Für sonstige Minderungen des "maßgeblichen Außenlärmpegels" ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.
Weiterhin wird empfohlen, im nordöstlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit Nacht-Beurteilungspegeln von Lr > 50 dB(A), für Schlafräume schalldämmende, ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass die resultierende Schalldämmung der gesamten Außenfassade (Fenster, Lüftungseinrichtung, Wand) den Vorgaben entspricht.



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

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

Flurstücksgrenzen
1234 — Flurstücksnummern
geplante Grundstücksgrenze
Flurgrenze
Böschungen

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie

Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bescheinigt.

Greven, 10.04.2007 — Vogt, Fachdienstleiter - FD Vermessung

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), mit den Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / ~~Rates~~ der Stadt Greven vom 24.08.2006 aufgestellt worden.

Hoppe, Vorsitzender — Schneidereit, Schriftführerin

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB und §§ 7 u. 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 14/2006, Erscheinungstag 31.08.2006 bekannt gemacht.

Greven, 31.08.2006 — Der Bürgermeister, I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / ~~Rat~~ der Stadt Greven am 25.10.2007 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hoppe, Vorsitzender — Schneidereit, Schriftführerin

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven vom 25.10.2007 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.11.2007 bis 06.12.2007 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister, I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 12.12.2007 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Vennemeyer, Bürgermeister — Bücker, Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom ~~genehmigt~~ worden.

Bezirksregierung Münster

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes durch die höheren Verwaltungsbehörde ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. Erscheinungstag ~~ortsüblich~~ bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, — Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. §10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr.25/2007 , Erscheinungstag 13.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, 13.12.2007 — Bürgermeister, Vennemeyer

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316)
2. 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)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1des Ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005

STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 50.3
"Kanalstraße - Grevener Landstraße"

Aufgestellt durch
Stadt Greven
Fachdienst Stadtentwicklung

Greven, 10.04.2007

Maßstab 1: 500