

TEIL B

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. 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)

2. Immissionsschutz

In den mit * gekennzeichneten Bauflächen sind alle Fenster der Wohn- und Schlafräume, die zur Greverer Landstraße orientiert sind, als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, Zeile 2 auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. Pflanzschemen im Pflanzverhaltensgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Maßnahme A:
Die mit der Maßnahme A gekennzeichneten Flächen sind mit einer mindestens 1,5 m breiten blüchlichen Hecke aus Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt max. 0,50 m. Es sind Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Sträucher:
Qualität: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm

Arten:
Hainbuche *Carpinus betulus*
eingriffeliger Weißdorn *Crataegus monogyna*
Hundsrose *Rosa canina*
Buche *Fagus sylvatica*
Stieleiche *Quercus robur*

Maßnahme B:
Die mit der Maßnahme B gekennzeichnete Fläche ist flächig in einem 1x1 m Raster zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der nachfolgenden Liste in unterschiedlichen Mengenteilen zu verwenden.

Sträucher:
Qualität: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm

Arten:
gemeiner Hartriegel *Cornus sanguinea*
Hundsrose *Rosa canina*
Kornelkirsche *Cornus mas*
wolliger Schneeball *Viburnum lantana*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Maßnahme Anpflanzung von Bäumen:
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind Bäume der Art Hainbuche *Carpinus betulus* - mindestens 6 m² offenen Baumscheiben zu pflanzen. Die Standorte sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind zulässig:

- Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)
- Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) S. 3 BauNVO)
- Bauliche Anlagen, die nach § 6 (11) u. (12) BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Offene, nicht überdachte Stellplätze. Sofern im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze (ST) auf dem Baugrundstück ausgewiesen sind, sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in diesen hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

5. 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 Dachhaut tragenden Konstruktion (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

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. (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

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

6. Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Bauflächen

Eingriffe in Natur und Landschaft durch bauliche oder sonstige Maßnahmen sind nach Maßgabe dieses Planes auszugleichen. Hierzu sind die auf den Baugrundstücken festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß der Anlage 4 zum Bebauungsplan zu bepflanzen und zu unterhalten. (§ 8 a BNatSchG u. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die externe Kompensationsmaßnahme ist gemäß der Anlage 4 zum Bebauungsplan zu bepflanzen und zu unterhalten. (§ 8 a BNatSchG)

7. Gewässerunterhaltung

Entlang des Gewässers Nr.2600 des Unterhaltungsverbandes "Greven" ist ein 2m breiter Uferstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung (Zäune, Pflasterungen etc.), Geländeaufhebungen und intensiver Nutzung freizuhalten

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauONW

Andere Dachneigungen, als die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt sind, können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung oder für eine Dachbegrünung notwendig ist. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauONW)

Für die auf den privaten Grundstücken zu versiegelnden Flächen wie Garagenzufahrten und Wege sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauONW)

Die Länge der Dacheinschnitte bzw. Gauben dürfen nicht mehr als 50 % der Traufhöhe betragen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauONW)

Hinweise

Vorhandene Luftbilder lassen keine Hinweise auf Kampfmittel erkennen. Sollten keine ergänzenden Hinweise auf Kampfmittel vorliegen, ist eine systematische Absuche aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes nicht geboten. Die Durchführung aller bodenunabhängigen Bodenmaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

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

Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Unterer Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgebietliche, sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DtschG NRW)

Bei der unmittelbaren Nachbarschaft zur "Greverer Landstraße" und dem Betriebsstandort des Nahversorgungsmarktes können Belästigungen durch Geräusche nicht ausgeschlossen werden.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegen-schaftskatasters zum Stichtag übereinstimmt und die Festsetzung der Planung geometrisch eindeutig ist. Steinfurt, den

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), mit den Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven vom 28.09.2000 aufgestellt worden.

Hoppe
Vorsitzender

Grund
Schriftführer

Der Beschluß der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB und §§ 7 u. 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 15/00, Erscheinungstag 26.10.2000 bekannt gemacht.

Greven, den 27.10.2000

Bürgermeister
i. A. Hannemann

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven am 08.03.01 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hoppe
Vorsitzender

Misch
Schriftführer

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt/Rates der Stadt Greven vom 08.03.01 hat dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.03.01 bis 25.04.01 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
i. A. Hannemann

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 27.06.01 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister
Koling

Schriftführer
Behrendt

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom

Bezirksregierung Münster

Die Genehmigung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die höheren Verwaltungsbehörde ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 13/01, Erscheinungstag 03.07.01 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven,

Der Bürgermeister

Der Beschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 13/01, Erscheinungstag 03.07.01 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, den 04.07.2001

Koling
Der Bürgermeister

Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

⊙ Geschosflächenzahl
Q₄ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max. 4,70m Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
↔ Firstrichtung
38°-48° Dachneigung
* Immissionsschutz siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

☐ Straßenverkehrsflächen
☐ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
F+R Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrt und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

▼ Ein- und Ausfahrt
● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

☐ private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

Zweckbestimmung:
VL 2600 Wasserlauf

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Anpflanzen:
● Baum
A, B Pflanzschema siehe Textliche Festsetzung Nr. 3

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

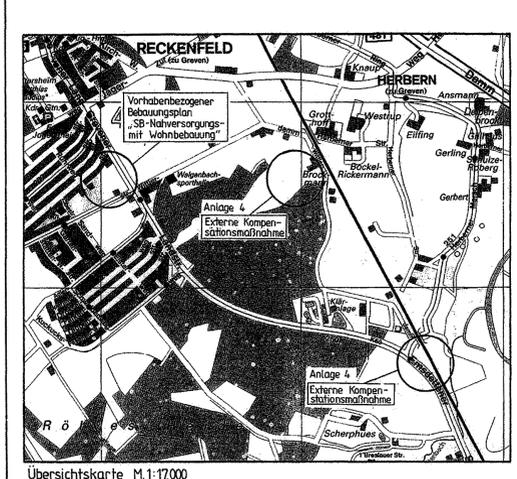
Zweckbestimmung:
ST Stellplätze
B behinderten geeigneten Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Lärmschutzwand

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

Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
vorh. Gebäude
Wasserlauf Nr. 2600

Rechtsgrundlagen

- Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zur. geänd. durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) – SGV NW 2023



Anlage 2

STADT GREVEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50.4

Aufgestellt durch:
Ingenieurbüro **FIETZ**
Stadtentwicklung und Stadtplanung
Waltenhorst 1, 49134 Wallenhorst
Telefon: 05407/86-0033, Telefax: 05407/86-0034

Waltenhorst, 16.03.2001 B. Fietz

Vorhabenträger:
Sasikamp und Partner GbR
Ladbergen

Maßstab 1:500