

Hinweise:

Altlasten und Verdachtsflächen:

Das Plangebiet liegt im Bereich der im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt erfassten Verdachtsfläche Nr. 06 3611 0059 (Ehemaliges Munitionsdock Reckenfeld Block A - D). Konkrete Hinweise über eine Bodenbelastung liegen nicht vor. Verursachungen, die auf die ehemalige Nutzung der Flächen als Munitionsdock zurückzuführen sind, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Tiefbauarbeiten ist unverzüglich die Untere Bundesbehörde Kreis Steinfurt zu informieren.

Bodenkenntnis:

Bodenkenntnis (kulturgebiet, Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodenkundliche (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt Greven als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. Die Lage solcher Funde im Gelände darf nicht verändert werden.

Dem Amt für Bodenkundliche 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.

Artenschutz:

Die Verbot des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz, die für alle europäisch geschützten Arten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kermottsch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zaunmolch) gelten, sind zu beachten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Baumstellungen dürfen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Zu fallende Äste mit einem Stammdurchmesser > 50 cm sind zusätzlich durch einen Sachverständigen auf Winterstabilität und ggf. Vorkommen von Fledermaus zu prüfen. Bei Fledermausvorkommen sind die Fallarbeiten sofort einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.

Bei Sanierungsarbeiten und bei Abbruch von Bauwerken ist im Baugenehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten durchzuführen.



Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	0,25	0,5	II
TH			

Füllschema der Nutzungsschablone			
WA	0,25	0,5	II
TH			

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweiche Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

3. Verkehrsflächen

- Stressverkehrsflächen
- Private Stressverkehrsflächen

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Lämpgebiet IV (s. textl. Festsetzungen)
- Lämpgebiet III (s. textl. Festsetzungen)
- Lämpgebiet II (s. textl. Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

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

II. Abweichende Bauweise
Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen I. S. des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

a) Einzelhäuser Gebäudelänge max. 15,00 m
b) Doppelhäuser Gebäudelänge max. 20,00 m

Werden Gärten I. S. des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen I. S. des § 14 BauNVO außerhalb der überbauten Grundstücksfläche errichtet, so ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Die Vorschriften des § 3 GarVVO NW bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

III. Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist durch die Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in Meter über dem Bezugspunkt festzulegen. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufstehenden Außenwand und der Oberkante der tragenden Konstruktion.

Für die Höhe der OK der Fußbodens EG ist eine Höhe bis max. 50 cm über Bezugspunkt zulässig. Der Fußboden des EG ist der Fußboden des Geschosses, das vollständig über dem Bezugspunkt liegt.

Für Gebäude, die als mit versetzten Ebenen errichtet werden, kann für Teile des Gebäudes ausnahmsweise eine andere Höhenlage des Fußbodens EG zugelassen werden. Gebäude in diesem Sinne, sind Gebäude mit einem Höhenversatz innerhalb eines Geschosses von mindestens 1/2 der Geschosshöhe, wobei dieser Höhenversatz durchgehend durch alle oberirdischen Geschosse vorhanden sein muss.

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

V. Immissionsschutz
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die in den festgesetzten Lämpgebieten liegen, müssen die der Grevenener Landstraße zugewandten Außenwände sowie die seitlichen Außenwände von Gebäuden für die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume die Anforderungen an das akustische Schallschutzmaß gemäß der festgesetzten Lämpgebieten nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllen.

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die in den festgesetzten Lämpgebieten liegen, müssen die der Grevenener Landstraße zugewandten Außenwände sowie die seitlichen Außenwände von Gebäuden für die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume die Anforderungen an das akustische Schallschutzmaß gemäß der festgesetzten Lämpgebieten nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllen.

VI. Ausnahmen
Ausnahme zur textlichen Festsetzung - II. Abweichende Bauweise:
Bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnetagen kann ausnahmsweise von der Einhaltung der durch die abweichende Bauweise festgesetzten Obergrenzen zu Gebäudehöhe abgesehen werden.

Ausnahme zum Maß der baulichen Nutzung - III. Höhe baulicher Anlagen:
Im WA1 kann für Teile des Daches ausnahmsweise von der Einhaltung der festgesetzten Obergrenzen der Traufhöhe abgesehen werden.

Bei Erweiterungen und Umbauten von Gebäuden, deren Errichtung vor Erläss dieser Satzung erfolgte, ist ausnahmsweise eine Höhe der OK Fußboden EG von mehr als 50 cm zulässig.

Für die Errichtung von notwendigen Treppen als offene, nicht überdeckte Treppentritte zur Erschließung der nicht zu ebener Erde liegenden Geschosse kann ausnahmsweise eine Überschreitung der vorderen und seitlichen Baugrenzen bis max. 1,00 m zugelassen werden.

Ausnahme zum Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl:
Erweiterungen und Umbauten von Gebäuden, deren Errichtung vor Erläss dieser Satzung erfolgte, sind auch dann zulässig, wenn die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl bereits erreicht oder überschritten ist und durch die Baumaßnahme keine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl angesetzt wird. Ergibt sich Überschreitungen der Grundflächenzahl aufgrund von Baumaßnahmen, die der Energieeinsparung dienen, sind diese ausnahmsweise zulässig.

Ausnahme zum Maß der baulichen Nutzung - Dachneigung:
Für architektonische Elemente wie Dachgauben und Zwerchgebäl, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen der Dachneigung abgesehen werden.

Ausnahme zum Maß der baulichen Nutzung - Traufhöhe:
Auf Grundstücken, die durch ehemalige Mülltonnenschuppen bebaut sind, ist eine Überschreitung der Traufhöhe bis zu einer Maximalhöhe von 6,5 m ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen I. S. des § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Ausnahme zur textlichen Festsetzung - V. Immissionsschutz:
Ausnahmsweise können geringere Anforderungen an den Schallschutz zugelassen werden, wenn aufgrund der Gebäudekonzeption oder der Gebäudebeschaffenheit im Rahmen einer Baugenehmigungsverfahren durch Einzelgutachten die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

Nutzungsschablonen der Festsetzungen in der Planzeichnung

WA1	II	WA2	II
0,25	0,5	0,25	0,5
a		a	
SD / WD 35 - 45°		SD / WD 35 - 45°	
TH in m mind. 5,80 max. 6,50		TH in m max. 4,20	



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

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

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Büsungen
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- vorhandene Nebengebäude

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie

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

Greven, 24.08.2007
Vogt
Gründungs- und Geodatenmanagement

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 23.08.2007 aufgestellt worden.

Hoppe
Vorstandsrat
Makowski
Schifführer

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB und §§ 7 u. 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen örtlich im Amtsbereich der Stadt Greven Nr. 19/2007, Erlassungsdatum 29.08.2007 bekannt gemacht.

Greven, 29.08.2007
Der Bürgermeister
I. A. Henneman

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / Rat der Stadt Greven am 23.08.2007 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hoppe
Vorstandsrat
Makowski
Schifführer

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven vom 23.08.2007 ist dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.02.2014 bis 11.03.2014 öffentlich ausgestellt.

Der Bürgermeister
I. A. Pohlmann

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 28.03.2014 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Vannemeyer
Bürgermeister
Kortemeier
Schifführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom 28.03.2014 genehmigt worden.

Bezirksregierung Münster

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes durch die höheren Verwaltungsbehörde ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsbereich der Stadt Greven, Nr. 19/2007, Erlassungsdatum 27.03.2014 örtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, 27.03.2014
Bürgermeister
Vannemeyer
Bürgermeister

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 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548).
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV NRW. S. 256) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV NRW. S. 729).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 1509), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW. S. 896) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (GV NRW. S. 564, 565).



Bebauungsplan Nr. 51

"Reckenfeld II - Block D"

Aufgestellt durch
Stadt Greven
Fachdienst Stadtentwicklung

Greven, 24.08.2007

Maßstab 1 : 1000