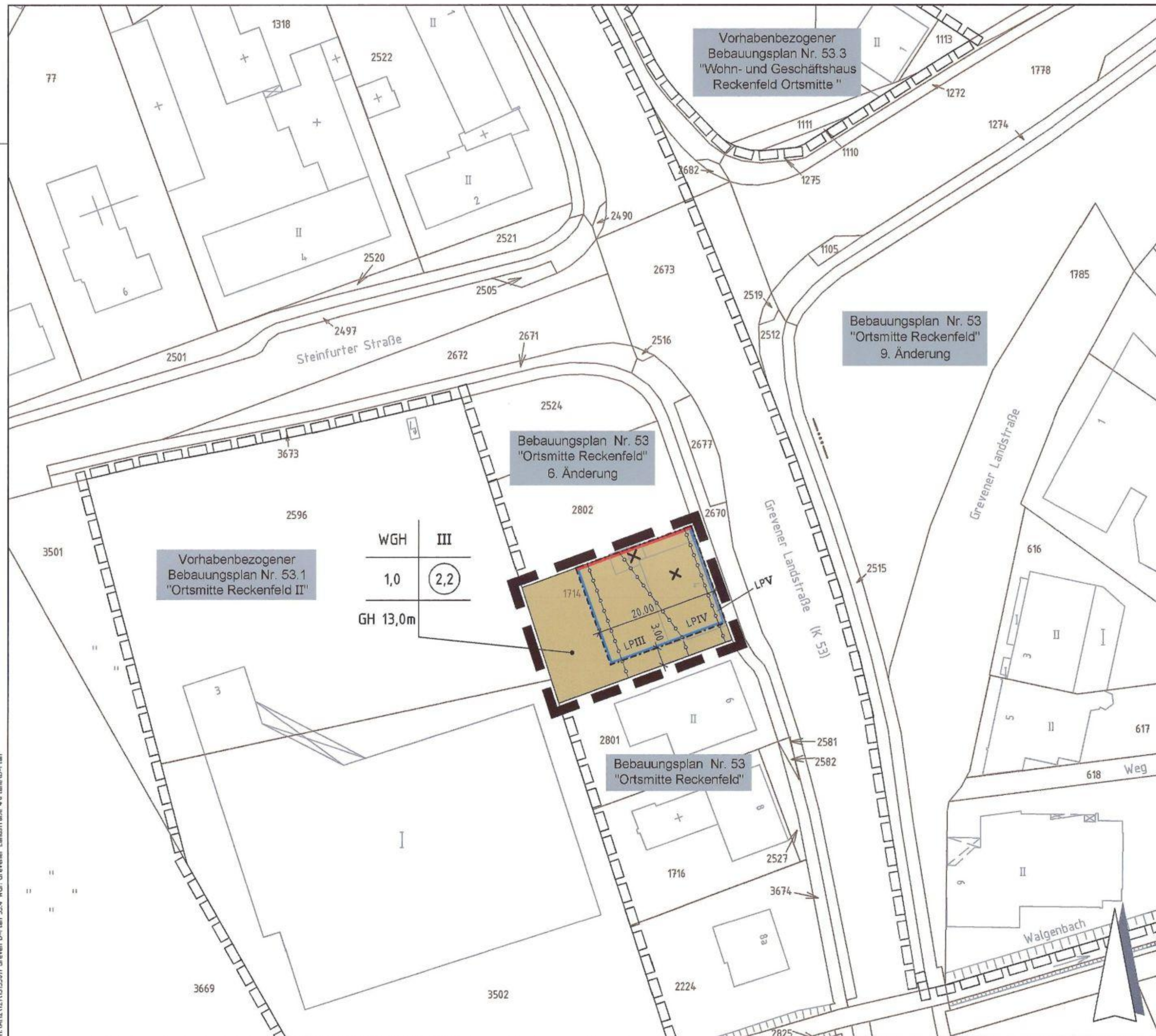




STADT GREVEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53.4

" WGH Grevener Landstraße 4 "



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: „Dez. 2011...“

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Greven, den 12.07.2013

Vogt
Grundstücks- und Geodatenmanagement

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 19.06.2013 gemäß § 13a Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1, des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 11.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Greven, den 11.07.2013

Prof. Dr. Korfmeier
Vorsitzender

Makowka
Schriftführerin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 17.10.2013 nach § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Greven, den 17.10.2013

Prof. Dr. Korfmeier
Vorsitzender

Beinker
Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.02.2014 bis 24.03.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

i. A. Beinker
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Greven hat am 14.05.2014 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Greven, den 14.05.2014

Vennemeyer
Der Bürgermeister

Korfmeier
Schriftführerin

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 15.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 15.05.2014 Rechtskraft erlangt.

Greven, den 15.05.2014

Vennemeyer
Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung

Art und Maß der baulichen Nutzung

WGH

Wohn- und Geschäftshaus

1,0

Grundflächenzahl (GRZ), maximal (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

2,2

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

III

Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH

Gebäudehöhe (maximal) in Meter über Oberkante benachbarter öffentlicher Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

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

Baugrenze

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 Nr.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109

LP III

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

- In dem mit WGH gekennzeichneten Baugebiet sind im Erdgeschoss nur Gastronomie-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig; in den Obergeschossen sind nur Wohnungen zulässig; ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind sowohl innerhalb / unterhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die maximale Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens der Baukörper, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, beträgt 0,5 m.
- Zum Schutz vor den durch den Gewerbelärm zur Nachtzeit verursachten Geräuscheinwirkungen sind für die in der Fassade befindlichen schutzbedürftigen Räume (hier: Schlafräume, Wohnräume), vorgelagerte, verglaste Balkone vorzusehen. Ausnahmsweise können nicht zu öffnende Fenster zum Einsatz kommen, die - wenn keine weiteren Fenster zu diesen Räumen in den Schall abgewandten Fassaden vorhanden sind - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten sind.
- Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den vom Verkehrslärm beeinflussten Gebieten sind folgende Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich:

Bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{W,res}$) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

- Lärmpegelbereich V (LP V)	
Aufenthaltsräume von Wohnungen; Unterrichtsräume:	erf. $R'_{W,res} = 45 \text{ dB}$
Bürräume u.ä.:	erf. $R'_{W,res} = 40 \text{ dB}$
- Lärmpegelbereich IV (LP IV)	
Aufenthaltsräume von Wohnungen; Unterrichtsräume:	erf. $R'_{W,res} = 40 \text{ dB}$
Bürräume u.ä.:	erf. $R'_{W,res} = 35 \text{ dB}$
- Lärmpegelbereich III (LP III)	
Aufenthaltsräume von Wohnungen; Unterrichtsräume:	erf. $R'_{W,res} = 35 \text{ dB}$
Bürräume u.ä.:	erf. $R'_{W,res} = 30 \text{ dB}$

In den Lärmpegelbereichen III-V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausnahmsweise können geringere Schutzmaßnahmen vorgenommen werden, wenn in einer Einzelbetrachtung ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/591-8801) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt (Umweltamt) unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Bauabfälle sicherzustellen.
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.

Geplante Gebäudebestand
Gebäude zum Abbruch vorgesehen

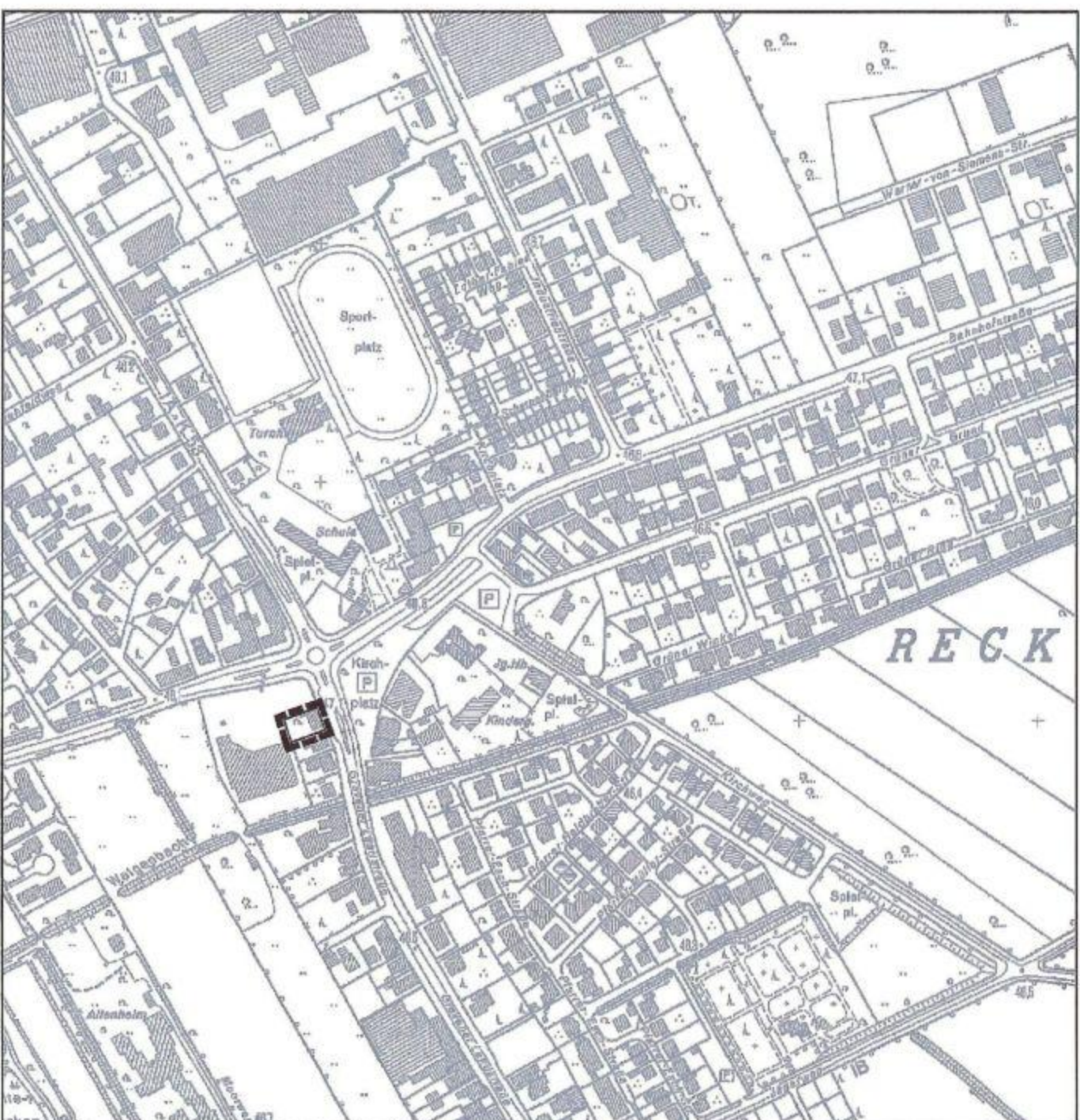
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus: Planzeichnung/ Textlichen Festsetzungen/ Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten, Schnitte).



Stadt Greven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53.4 " WGH Grevener Landstraße 4 "

1:500



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org



Proj. Nr. 19 135 011
Osnabrück, 12.05.2014

B. G. H.