Beitrittsbeschluß des Rates der Stadt Greven vom 15.06.1994 zur Auflage des Regierungspräsidenten Münster anläßlich des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (1) BauGB vom 15.02.1994

Entgegen der ursprünglichen Ausweisung der Fläche als "öffentliche Grünfläche" (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) mit der "Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB) erfolgt die Ausweisung als "Wald" (§ 9 (1) Nr. 18 b) BauGB).

Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei

einem Vollgeschoß	10,00 m	
zwei Vollgeschossen	13,00 m	[Bezugshöhe ist
drei Vollgeschossen	16,00 m	OK Straßenfläche]

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig:

1. Stellplätze und Garagen
   (§12 (6) BauNVO i.V.m. §9 (1) Nr. 4 BauGB)
2. Nebenanlagen i.S. des §14 Abs. 1 BauNVO
   (§14 (1) Satz 3 BauNVO i.V.m. §9 (1) Nr.4 BauGB)
3. Baulliche Anlagen, die nach §6 Abs. 11 u. 12 BauONW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind jedoch zulässig:

1. offene, nicht überdachte Stellplätze auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen (ST bzw. GST)
2. Garagen / Garagengeschosse als geschlossene, unterirdische Anlage i. S. des §1 GarVO, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Bei Gemeinschaftsstellplätzen u. öffentlichen Stellplätzen ist je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche, zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muß mind. 4 m² betragen und ist vor Verdichtung zu schützen.
(§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Unterflurgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mind. 80 cm dicken Bodenüberdeckschicht fachgerecht zu überdecken und zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Zulässigkeit / Nichtzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen u. Garagen gem. der obigen Festsetzung bleibt hiervon unberührt.
(§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Einfriedungen

Soweit zu öffentlichen Verkehrsflächen als auch zwischen privaten Grundstücken sind als Einfriedungen nur Hecken aus einheimischen Gehölzen, oder Maschendrahtzäune bis max. 1 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit Hecken, zulässig.

Drainagen

Drainagen im Bereich der Gründungen und Kellergeschosse sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Rad- und Fußwege

Rad- und Fußwege des öffentlichen Verkehrsraumes sind unter Verwendung wassergebundener Decken anzulegen.

Eingriffsregelung (§ 8a BNatschG i. V. m. § 9 BauGB)

Kompensationsflächenbedarf (n. Adam / Nohl / Valentin, 1986)

Der Gesamtkompensationsflächenbedarf für den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 7239 m².

Aufgrund der Schwere der auf den Baugrundstücken zu erwartenden Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind der Gesamtkompensationsflächenbedarf, wie folgt aufgeschlüsselt, einzelnen Planbereichen zugeordnet:

Bereich		Fläche
1.	WA - Flächen, nördlich Wasserlauf Nr. 2000	2025 m²
2.	MI - Flächen, nördlich Wasserlauf Nr. 2000	562 m²
3.	MI - Flächen, südlich Wasserlauf Nr. 2000	1080 m²
4.	Gemeinbedarfsfläche	1526 m²
5.	Verkehrsflächen insgesamt	1596 m²
	Kompensationsflächenbedarf	7239 m²

E-1 Flächen für Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen auf dem Baugrundstück (§ 9a Abs. 1 S. 2 BNatschG)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u BauGB ; PlanzVO Nr. 13.2.1) **hier: Anpflanzung einer Wallhecke** (entsprechen Kompensationsfläche 606 m²

E-2 Sammelausgleichs- u. Ersatzmaßnahme

Auf der Grundlage und i. S. des § 8 a Abs. 1 S. 4 BNatschG werden die Kompensationsflächenbedarfe, die nicht innerhalb des Bereiches von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ; PlanzVO Nr. 13.1) **aus Baugrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet, soweit nicht durch den Bebauungsplan auf den Baugrundstücken selbst ausreichende, anrechenbare Festsetzungen getroffen werden (E-1).**

P= Private Grünfläche

Die Bepflanzung des Uferstreifens ist i. S. der "Richtlinie für naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein - Westfalen" durchzuführen.

Empfehlungen

In Bereichen von Fußgängerübergängen, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochbeete abgerundet werden, um den Radfahrern Behinderter, Blinder mit Kinderwagen etc. gerecht zu werden.

Auf die Möglichkeit der Dachbegrünung wird ausdrücklich hingewiesen.

Für Baumpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Alnus glutinosa	-	Erle
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Betula pubescens	-	Moorbirke
Fraxinus excelsior	-	Esche

Wasserersparung durch Trinkwassersubstitution (Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser als Brauchwasser und zur Bewässerung der Grün-anlagen) sollte erfolgen.

Der Verwendung von wiederverwertbaren und umweltschonend produzierten Baumaterialien, entsprechend den Anforderungen der Landesbauordnung und dem novellierten Landkultur-gesetz, ist bei der Errichtung von Gebäuden der Vorzug zu geben.

Der Einsatz regenerativer Energien ist wünschenswert.

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. § 81(1) und §81(4) BauO NW

Ausschluß von Nutzungen

***1 Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung i. S. des §6 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.**
(§1 (7) Nr. 2 BauNVO i.V.m. §9 (3) BauGB)

***2 Nicht zulässig sind Nutzungen i. S. des §6 (2) Nr.7 u. Nr. 8 und (3) BauNVO.**
(§1 (5) BauNVO)

***3 Nicht zulässig sind Nutzungen i. S. des §4 (2) Nr.2 und (3) BauNVO.**
(§1 (5) BauNVO)

Schallschutz

***4 Eine Anordnung von Schlafräumen, Kinderzimmern und sonstigen Aufenthalten an der mit ◆◆◆ gekennzeichneten Gebäudeseiten ist nicht zulässig.**
(§9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.M. §9 (3) BauGB)

***5 Als Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohneinheiten sind ausschließlich Fenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, Zeile 2 zu verwenden.**
(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Geschoßfläche / Geschoßflächenzahl

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche / Geschoßflächenzahl mitzurechnen.
(§20 (3) Satz 2 BauNVO)

Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Anzuhalten ist der Abstand zwischen OK Rohfußboden des mit dem Drempel versehenen Geschosses und OK Sparren, gemessen im Lot der Aussenkante der traufseitigen Außenwand.

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

11 Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

12 Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,65 — Geschoßflächenzahl
- z.B. 0,25 — Grundflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

14 Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- G — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Zweckbestimmung: Alternativ-/Betreutes Wohnen

15 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkfläche

16 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche für Abfallentsorgung
- Fläche für Trafostation

17 Grünflächen

- Spielplatz für Kleinkinder
- Ö — Öffentliche Grünflächen
- V — Verkehrsgrünfläche
- P* — Private Grünfläche, siehe textl. Festsetzungen

18 Pflanz- und Erhaltungsgebote

- Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzpflicht
- Vorhandene Wallhecke — anzupflanzende Wallhecke
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltungsgebot für Baumgruppen — Erhaltungsgeb. Einzelbäume

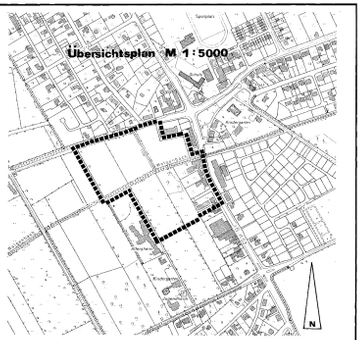
19 Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
- Wasserfläche
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- *GSt — Gemeinschaftsstellplätze innerhalb der mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- Schallschutzmaßnahmen siehe textliche Festsetzungen

2. Bauordnungsrechtl. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW

- SD — Satteldach
- 40-45° — Dachneigung
- Hauptfirstrichtung

Übersichtsplan M 1 : 5000



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

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Flurstücksgrenze
- 378 — Vorhandene Flurstücksnummer

Kartengrundlage: Messungszahlen und Katasterkarten

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

Greven, den 06. 07. 1992 — gez. Lüske, Vermessungsrat

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl S. 2253), mit den Festsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluß des Rates der Stadt Greven vom 06.07.1992 aufgestellt worden.

Binder, Bürgermeister — Volkmann, Ratsherrin — Niermann, Schriftführer

Der Beschluß zur Aufstellung des vorstehenden Planes wurde ortsüblich gemäß §§ 4 u. 37 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Bekanntmachung der Neufassung vom 13. 08. 1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 5 /1993, Erscheinungstag 11. 03. 1993 bekannt gemacht.

Greven, den 11. 03. 1993 — Der Stadtdirektor, i. A. Hannemann

Es wird bestätigt, daß die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der vom Rat der Stadt Greven am 08. 03. 1977 beschlossenen Form am 24./25. 03. 1993 stattgefunden hat.

Greven, den 25. 03. 1993 — Dr. Leroy, Techn. Beigeordneter

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB hat der Rat der Stadt Greven am ____ von der Bürgerbeteiligung abgesehen.

Greven, den ____ — Techn. Beigeordneter

Dieser Plan nebst textlicher Ergänzung und Begründung wurde im Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Greven am 30. 06. 1993 angenommen. Die Offenlegung wurde angeordnet.

Hellmann, stellv. Bürgermeister — Bez, Ratsherr — Diesfeld, Schriftführer

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Greven vom 30. 06. 1993 hat dieser Plan nebst textlicher Ergänzung und Begründung im Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. 09. bis 27. 10. 1993 offengelegen.

Der Stadtdirektor, i. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan, einschl. der baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW, wurde vom Rat der Stadt Greven am 15. 12. 1993 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Binder, Bürgermeister — Elsbing, Ratsherr — Diesfeld, Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom ____ genehmigt worden.

Der Regierungspräsident

Dieser Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidenten in Münster gemäß § 11 (3) BauGB angezeigt worden. Der Regierungspräsident hat am 16.05.1994 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.
~~Der Regierungspräsident hat bis zum ____ die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.~~
AZ : 35.2.1-5204-5/94

i. A. Fehmer, Oberregierungsrat — Der Regierungspräsident

Dieser Plan liegt gemäß § 12 BauGB mit Begründung seit dem 09.07.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Erteilung der Genehmigung / Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 12 /1994, Erscheinungstag 08.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ebenso erging ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 u. 2 und Abs. 4 und § 214 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 BauBG sowie § 4 Abs. 6 GONW.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Greven, den 08. 07. 1994 — Binder, Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) v. 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zul. geänd. d. Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. d. Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 26.06.1984 (GVNW S. 419), zul. geänd. d. Gesetz v. 21.06.1988 (GVNW S. 319).
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Neufassung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zul. geänd. d. Verordnung v. 20.06.1989 (GV NW S. 362)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatschG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zul. geänd. d. Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
7. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623)
8. Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen v. 21. März 1990, SMBl. W S. 283 (Abstandserlaß)

STADT GREVEN

Bebauungsplan-Nr. 54,1

„Steinfurter Straße - Grevener Straße - Walgenbach"

Aufgestellt durch das Planungsamt der Stadt Greven.
Greven, den 17. 02. 1992
geänd.: 10. 09. 1993

Maßstab 1 : 500