

Textliche Festsetzungen

I. Ausschluss von Nutzungen
 Das im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S. des § 4 (2) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

In den mit **WA (1)** gekennzeichneten Bereichen ist im Erdgeschoss eine Wohnung i.S. des § 4 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 u. 4 BauGB)

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

III. Abweichende Bauweise
 In den Bereichen in denen der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festsetzt, darf die Länge der festgesetzten Hausform max. 30,00 m betragen. Die Hauptgebäude (Wohngebäude) sind mit seitlichem Grenzabstand nach Lindbereich zu errichten, soweit es nicht aneinander gebaut sind (Doppelhäuser u. Hausgruppen). Garagen und überdachte Stellplätze einschließlich an diese angebaute Abstellräume können auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von 10,00 m errichtet werden. Auf den Dachflächen von Garagen oder überdachten Stellplätzen sind Dachterrassen ohne eigene Überdachung auch bis an die Grundstücksgrenze zulässig.
 (§ 22 (4) BauNVO)

IV. Höhe baulicher Anlagen
 Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist durch die Traufhöhe (TH) als Höchstmaß oder zugleich auch als Mindestmaß in Meter über Bezugspunkt definiert. Als Traufe gilt die Schnittlinie zwischen den Außenflächen der angrenzenden Außenwand und der Oberkante der die Dachtragtragenden Konstruktion.
 (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

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

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

V. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 Außenhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:
 a) Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)
 b) Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) u. 3 BauNVO)
 c) Bauliche Anlagen, die nach § 6 (1) u. (2) BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
 (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Außenhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind jedoch zulässig:
 a) 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.
 b) Garagen / Garagengänge als geschlossene, unterirdische Anlage i.S. des § 1 GarVO, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Unterführungen (Garagen, Garagengänge) sind, soweit sie nicht überbaut werden bzw. überbaut werden dürfen, mit einer mindestens 30 cm dicken Betonunterstützung bzw. mit einer Überdachung zu versehen, die Begrenzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Zulässigkeit / Nichtzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gem. der textlichen Festsetzungen bleibt hiervon unberührt.
 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB u. § 81 (1) Nr. 4 i.V.m. (4) BauO NW)

VI. Fassadenbegrenzung
 Im Plangebiet sind mindestens 30 % der Außenwände baulicher Anlagen (Gebäude i.S. des § 2 (2) BauO NW) mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen.
 (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

VII. Einfriedungen
 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist jegliche Art der Grundstücksabriegelung mit Zäunen o.ä. unzulässig. Erfordern Grundstücksabgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Maschenzaune bis maximal 1,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen.
 (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. (4) BauO NW)

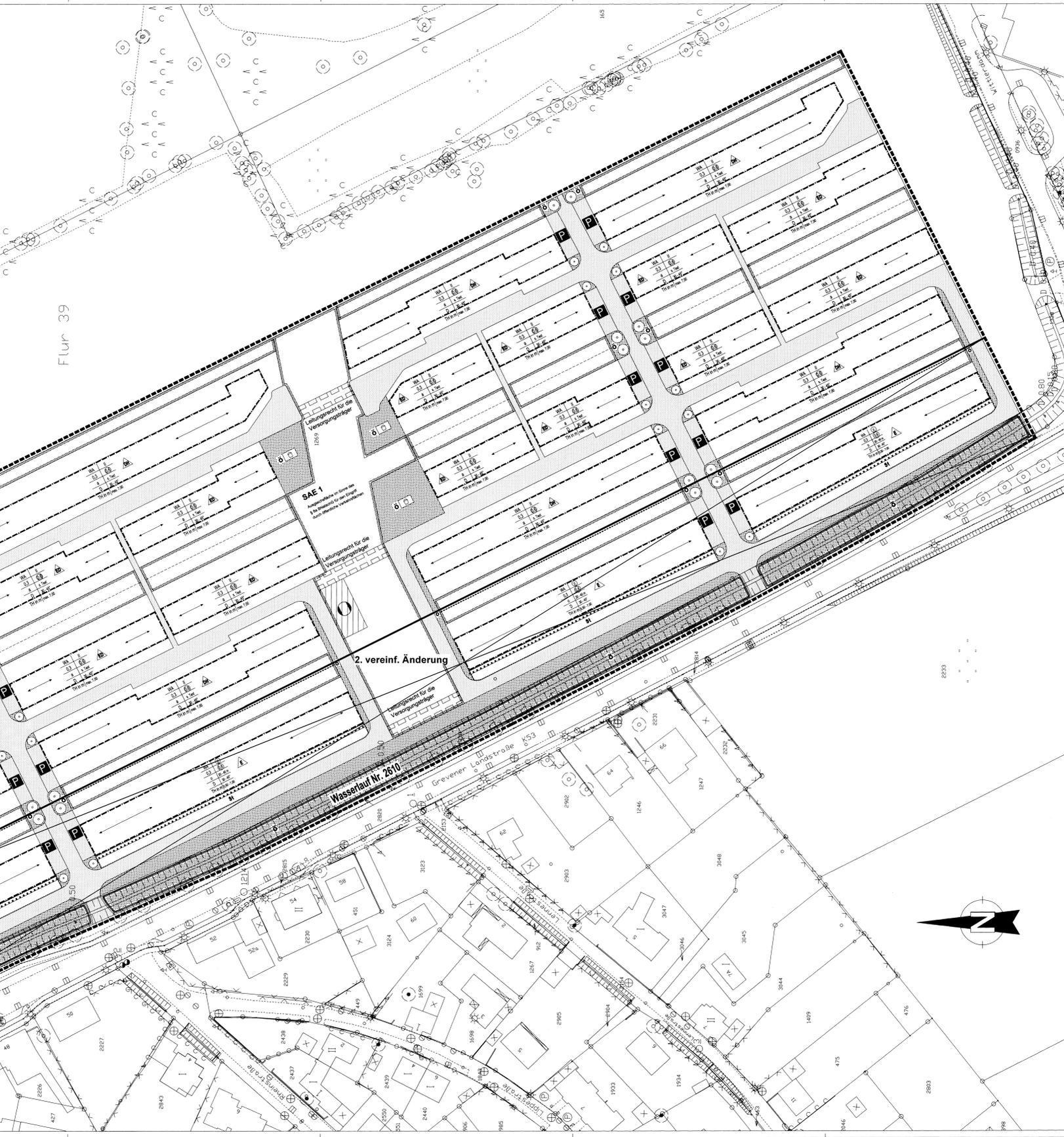
VIII. Eingrünung sonstiger Flächen
 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzurümpeln, so daß die Behälter von der Erschließungsfläche nicht auszuweisen sind.
 (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

VIII. Eingrünung sonstiger Flächen
 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzurümpeln, so daß die Behälter von der Erschließungsfläche nicht auszuweisen sind.
 (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

IX. Eingrünung sonstiger Flächen
 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzurümpeln, so daß die Behälter von der Erschließungsfläche nicht auszuweisen sind.
 (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

X. Immissionschutz
 In den mit „x,x,x,x,x“ gekennzeichneten Baulichen sind alle Fenster der Wohn- und Schlafräume, die zur Greener Landstraße orientiert sind, als Schallschutzfenster der Schallschuttklasse 2 gem. VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, Zeile 2 auszuführen.

XI. Hinweis:
 In Bereichen von Fußgängerüberwegen, Straßenmündungen und Straßenabmündungen sind die Höhenränder abzusetzen, um den Bedürfnissen Behinderter, Müttern mit Kinderwagen etc. gerecht zu werden.



Zeichenerklärung

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

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - WA(1) Allgemeines Wohngebiet mit Einschränkung, siehe textl. Festsetzungen
 - Z.B.: 0,3 Geschosflächenzahl
 - Z.B.: II Zahl der Vollgeschosse
 - Z.B.: III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - TH Traufhöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

WA, I	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
I	Bebauung	Z. festsetzungen zur Bauweise
II	Dachneigung	Dachneigung
TH in Meter	Höhepunkt	Höhe in m o.B. Bezugspunkt

- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 0 offene Bauweise
 - 20-40 offene Bauweise, Gebäudehöhe mind. 20 m bis max. 40 m
 - abw. abweichende Bauweise
 - Einw. nur Einzelhäuser zulässig
 - Do. nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

- 3. Verkehrsflächen**
- Strassenverkehrsflächen
 - Öffentliche Parkfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

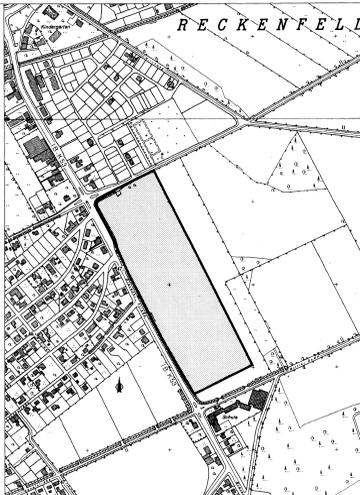
- 4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität
 - Abfall
 - Fernwärme

- 5. Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Spielfeld
 - Private Grünflächen

- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Baupflanzen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Pflanzgut für Bäume
 - Erhaltungsgut für Bäume
 - Pflanzgut für Sträucher

- 8. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - geneigtes Dach
 - Z.B.: 30-45° Dachneigung
 - Festsetzung
 - durch Verkehrsärm überbelastete Außenwände



Übersichtsplan M 1 : 5000

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

- Flurstücksgrenzen
- Flurstückskennungen
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Böschung

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

Greven, 17.04.98
 Bürger-Vertrauensgremium

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), mit den Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluß des Planungs- und Umweltausschusses / Rates der Stadt Greven vom 27.08.98 aufgestellt worden.
 Der Bürgermeister Grund-Schifführer

Der Beschluß zur Aufhebung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB und §§ 7 u. 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ortsüblich im Antragsfall der Stadt Greven Nr. ... Erziehungstag bekannt gemacht.

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

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss / Rat der Stadt Greven am 27.08.98 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB wurde angeordnet.

Hoppe Vorsitzender Grund-Schifführer
 Aufgrund des Beschlusses des Planungs- und Umweltausschusses / Rates der Stadt Greven vom 27.08.98 wurde den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. In der Zeit von ... bis ... die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 15.12.1998 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
 Stenrube Der Bürgermeister Behrandt Schifführer

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Greven im Antragsfall der Stadt Greven Nr. 23/98, Erziehungstag 29.12.98 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.

Greven, den 29.12.1998
 Stenrube Der Bürgermeister

Sonstige Vermerke:

- Rechtsgrundlagen:**
- Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 1998
 - Baumitziensverordnung (BauMitzVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zu geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)
 - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218)
 - Planzeicherverordnung 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) - SOV NW 2023
 - Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02. April 1998, S.M.B. NW. S. 144 (A44-Standort)

STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 60.2
Wittlerdamm
 1. v. Änderung

Aufgestellt durch Planungsamt der Stadt Greven
 Greven, 30.10.1998

Maßstab 1 : 500