

I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB und § 5 BauNVO

MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB sowie §§ 16 bis 23 BauNVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/-neigung
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig

Abweichende Bauweise s. Textl. Festsetzung

Baugrenze

Grenze unterschiedlicher Nutzung bzw. Festsetzung des Masses der Baulichen Nutzung

TH

Maximale Traufhöhe der baulichen Anlage über einen Bezugspunkt (NN) als Höchstmaß

SH

Maximale Sockelhöhe der baulichen Anlage über einem Bezugspunkt (NN) als Höchstmaß

Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen Einfahrtbereich

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

St Stellplätze

Ga Garagen / Carports

Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Versorgungs- und Abwasserleitungen mit Kennzeichnung nach Art der Leitungen

Grünflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzungen von Sträuchern

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von Schnitthecken

Bindungen für den Erhalt von Schnitthecken

Plangebiet

nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO

SD Satteldach

FD Flachdach

45°-48° Dachneigung 45° - 48°

Firstrichtung

Sonstige zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

Vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

Gepflante und zwingend im Ausführungszeitraum zu errichtende Gebäude

Gepflante Gebäude ohne zeitliche Bindung der Ausführung

zu Besitzzugewandene Gebäude

Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

Vorhandene Bauliche Anlagen mit Geschosshöhe

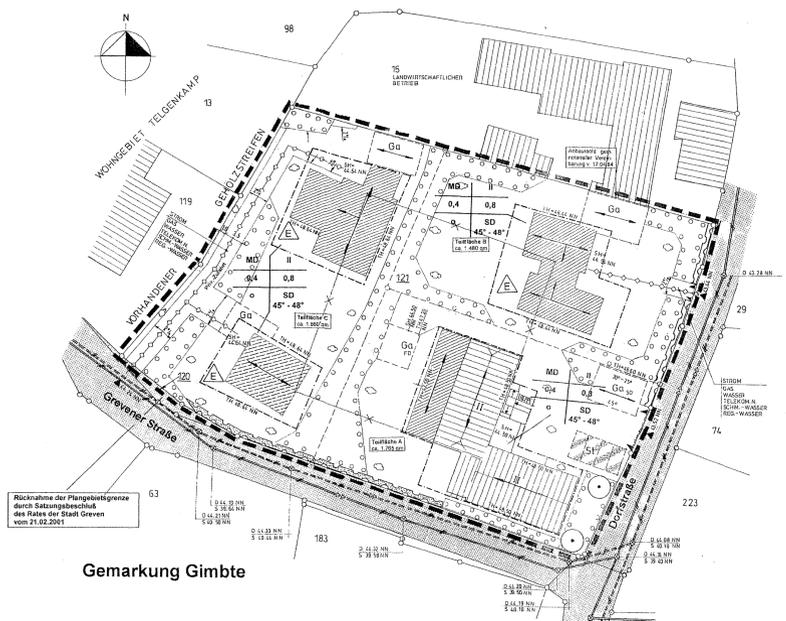
Vorhandene Schmutzwasserkanäle

Vorhandene Regenwasserkanäle

Vorhandener Kanalschacht

Hinweis:

„Soweit sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch, usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist das Umweltamt des Kreises Steinfurt unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. Bauherrn zu benachrichtigen.“



Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MD Dorfgebiet

2. Mass der baulichen Nutzung

nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 17 (1) Bau NVO durch Grundflächenzahl (GRF) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse festgelegt.

Für die Neubaubauung wird die max. Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Maßgebend für die Höhe der Baulichen Anlage ist die äussere Aussenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe).

Die max. Traufhöhen der Gebäude sind bezogen auf die Höhe ü.NN. und in der Planung dargestellt. Für die Traufhöhen der grenzbebauenden Nebenanlagen wird die max. Höhe gem. BauNVO mit 3,00 m über OK Terrain festgelegt.

3. Sonstiges

Vor Beginn der neuen Baumaßnahmen ist nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden eine systematische Absuche nach Kampfmitteln der zu bebauenden Grundflächen erforderlich. Zur Sicherstellung der Durchführung ist 14 Tage vor Baubeginn das Grundstück zur Absuche beim Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster anzumelden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 (1) und (4) BauGB in Verbindung mit den einschlägigen Paragraphen der Landesbauordnung NRW.

1. Bauform

1.1 Die Dächer der Nebenanlagen der Neubauten sind in gleicher Neigung wie die Hauptgebäude auszuführen.

Für die Dachform der best. Gebäude (Teilfläche A) bleibt die Sonderdachform als Mansarddach in der best. Höhe verbindlich.

Für die Nebenanlagen der best. Gebäude (Teilfläche A) sind auch Flach- und „Remisen“-Dächer wie in der Planung dargestellt zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dachgauben sind zulässig:

- als Schleppegarbe mit einer Höhe von 1,70 m gemessen an der Aussenkante der Gaube von OK. Dachhaut des Hauptdaches bis OK. Dachhaut der Dachgaube,

- als Spitzdachgaube mit einzelner Breite von max. 1,60 m und einer Traufhöhe von max. 1,80 m gemessen an der Aussenkante der Gaube von OK. Der Dachlaut der Dachgaube. Als Neigung der Spitzgauben wird die Dachneigung des Hauptdaches vorgeschrieben.

Der Abstand von Dachgauben zur Giebelwand der Gebäude muss mind. 2,00 m betragen.

2. Gestaltung

2.1 Die Aussenwände der Gebäude sind mit roten, rotbraunen oder braunen Verblendsteinen zu verbinden. Verblendflächen in Verbindung mit braun abgetonten Holzfachwerk-Konstruktionen sind zulässig. Für Nebenanlagen sind offene Holzkonstruktionen ohne Ausfachung zulässig.

Nicht zulässig sind:

1. Fassadenteile aus Glasbausteinen
2. Sichtbetonfassaden
3. Verkleidungen aus Zementfaserplatten
4. Verkleidungen aus gesandeter Pappe
5. Kunststoffplattenverkleidungen

Für die Dachendeckung geeigneter Dachflächen sind ausschließlich Tondachziegel in der Farbtonung Rot bis Rotbraun zulässig. (§ 81 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Teile von Dachflächen und Gauben wie z.B. Ortgänge und Seitenverkleidungen, können mit weiss oder braun lasierten Holzern oder Kupferblech verkleidet werden.

Helles, reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig. Hierzu ausgenommen sind Glasanbauten. Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist zulässig. Sie müssen blendfrei sein.

Glasanbauten oder Terrassenüberdachungen sind als untergeordnete Bauteile im gestalterischen Einklang mit den Hauptgebäuden zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

gem. Grundordnung

1. Private Grünflächen

nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Die privaten Grünflächen sind mit einheimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher) zu beplantzenden Nadelgehölze über 1,50 m Höhe sind nicht zulässig, die zulässige Zahl von Nadelgehölzen wird auf 3 Stck. pro 100 qm begrenzt.

2. Einfriedungen

Sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen wie auch zwischen privaten Grundstücken sind als Einfriedungen nur zulässig:

- heimische Schnitthecken bis 2,00 m Höhe
- dunkelfarbige Maschendrahtzäune innerhalb der Schnitthecken
- dunkelgrüne oder anthrazitfarbene Eisengitter mit max. 50 cm hohem Mauersockel (über Gelände-OK.) als Sand- oder Verblendsteinen, letzteres im Material wie die Gebäude). Max. Höhe der Einfriedung 2,00 m über Geländeoberkante.
- Holzzäune mit senkrechter Latung (Staketenzäune) bis max. 1,30 m Höhe
- Desweiteren sind Einfriedungen nur zur Sicherung von Teichbiotopen zulässig.

3. Eingrünung sonstiger Flächen

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzugrünen, so daß die Behälter von der Erschließungsfläche nicht einzusehen sind. (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

4. Drainagen

Drainagen im Bereich der Gründungen und im Bereich der Kellergeschosse sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Grundwasserabsenkungen sind nur während der Bauzeit zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

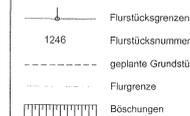
IV. Bodendenkmäler

1. Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodentunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 02551/2105-252) oder der Stadt Grevener als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. Die Lage solcher Funde im Gelände darf nicht verändert werden. (§ 15 u. 16 DSchG NRW)
2. 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 freizuhalten.
3. Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig, mind. 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.



Übersichtsplan M 1 : 5000

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



Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie

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

Grevener, den 18.05.2000

Vogt, Fachdienstleiter, FD Vermessung

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 Grevener vom 18.05.2000 aufgestellt worden.

Hoppe, Vorsitzender

Grund, Schriftführer

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB und §§ 7 u. 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen örtlich im Amtsblatt der Stadt Grevener Nr. 09/00 - Erscheinungstag 19.06.2000 bekannt gemacht.

Grevener, den 19.06.2000

Der Bürgermeister, I. A. Hahnemann

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / Rat der Stadt Grevener am 16.11.2000 als Entwurf i. S. 3 (2) BauGB beschlossen.

Hoppe, Vorsitzender

Grund, Schriftführer

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Grevener vom 16.11.2000 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.12.2000 bis 15.01.2001 öffentlich ausgeteilt.

Der Bürgermeister, I. A.

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Grevener am 21.02.2001 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Schriftführer

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

Bezirksregierung Münster

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Grevener, Nr. , Erscheinungstag , örtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Grevener, den 02.03.2001

Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Grevener ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Grevener, Nr. 3/01 - Erscheinungstag 2.3.2001 örtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Grevener, den 02.03.2001

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

1. Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 1998
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbaugebiet vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)
3. Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 668) - SGV NW 2023
6. Rundtats des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen vom 02. April 1998, SMBl. NW S. 744 (Abstandsriß)



Bebauungsplan Nr. 83.3

Telgenkamp-Dorfstraße

Aufgestellt durch
Hillebrand + Welp, Architekten
An der Martinischule 2, Grevener

Grevener, 01.08.2000

Maßstab 1: 500