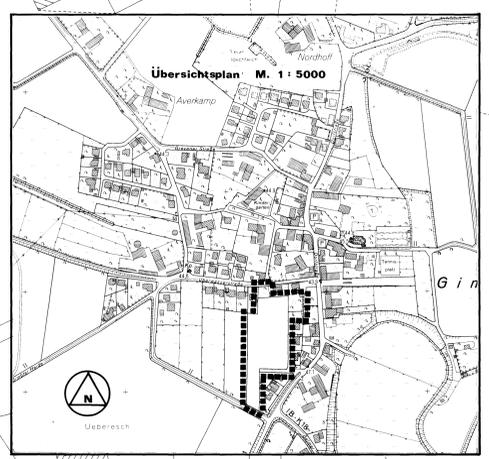


### Textliche Festsetzungen

- I. Ausschluss von Nutzungen**  
 Im Plangebiet sind Nutzungen i.S. des § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.  
 (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- II. Höhenlage baulicher Anlagen**  
**H1** Für die OK des Fußbodens EG ist eine Höhe bis max. 50 cm über Bezugspunkt zulässig.  
 (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
 Der Fußboden des EG ist der Fußboden des Geschosses, das vollständig über Bezugspunkt liegt.  
 Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen sind die Oberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen (HK Gehweg / Mischfläche) zur Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.  
 (§ 16 (1) BauNVO)  
**H2** Für die Höhe der OK des Fußbodens EG gilt zwingend 1,30 m über Bezugspunkt.  
 (§ 16 (2) Nr. 4 u. (4) BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB)  
 Der Fußboden des EG ist der Fußboden des Geschosses, das vollständig über Bezugspunkt liegt.  
 Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen Anlage ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche "Überwasserstraße" (HK Gehweg / Mischfläche) zur Grenze des Baugrundstückes.  
 (§ 16 (1) u. (2) BauNVO)  
**Drempel** sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Anzulegen ist der Abstand zwischen OK Rotfußboden des mit dem Drempel versehenen Geschosses und OK Sparren, gemessen im Lot der Aussenkante der traufseitigen Außenwand.  
 (§ 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 u. (5) BauNVO)
- III. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
 Die Fassaden der baulichen Anlagen sind als Zweifelhautbauwerk in der Farbtonung Rot bis Rotbraun herzustellen. Für die Aussenwände von Garagen und anderen untergeordneten baulichen Anlagen ist das gleiche Material wie für die Hauptgebäude zu verwenden.  
 Für untergeordnete Flächen der Fassaden können andere Materialien zugelassen werden. Nicht zulässig sind jedoch:  
 1. Fassadenteile aus Glasbausteinen  
 2. Sichtbetonfassaden  
 3. Verkleidungen aus Zementasbestplatten  
 4. Verkleidungen aus gestrichelter Pappe  
 5. Kunststoffplattenverkleidungen  
 Für Garagen sind ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Überdachungen offener Kitz-Stellplätze können als Holzkonstruktionen ausgeführt werden.  
 Für die Dacheindeckung geneigter Dachflächen sind ausschließlich Tondachziegel in der Farbtonung Rot bis Rotbraun zulässig.  
 (§ 8 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)
- IV. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
 Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:  
 a) Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO  
 (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) S. 3 BauNVO)  
 b) Bauliche Anlagen, die nach § 6 (1) Nr. 2 u. (12) Nr. 2 u. 3 BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.  
 (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind jedoch zulässig:  
 a) Offene, nicht überdachte und überdachte Stellplätze  
 b) Garagen  
 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Flächen der nicht überdachten Stellplätze sind in ihrer Bauart so herzustellen, dass anfallendes Regenwasser unmittelbar am Ort versickern kann.  
 Das Anlegen von Bodenentläufen und Entwässerungsrinnen oder das Durchführen sonstiger Maßnahmen, die dazu geeignet sind, Regenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen oder in die öffentliche Kanalisation abzulassen, sind unzulässig.  
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- V. Versickerung von Regenwasser**  
 Soweit es die vorhandenen Bodenverhältnisse zulassen, sind Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versickeren oder befestigten Flächen unmittelbar am Ort zu versickern.  
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
 Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind öffentliche Verkehrsflächen für den Kraftfahrzeugverkehr und die unmittelbar parallel verlaufenden Rad- und Fußwege. Die Beurteilung der Bodenverhältnisse obliegt der Stadt Greven.  
 Hinweis:  
 Möglich ist ggf. auch die Anlage einer dezentralen Versickerung. Hierbei können die Niederschlagsablässe mehrerer Grundstücke oder kleinerer Siedlungseinheiten einschließlich der öffentlichen Flächen über ein verdecktes oder offenes Leitungsnetzwerk zusammengeführt und über Mulden, Gräben, Schächte entsprechender Dimension oder kleiner Versickerungsteiche versickert werden.
- VI. 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)
- VII. Rad- und Fußwege**  
 Rad- und Fußwege, die nicht Bestandteil einer Erschließungsstraße sind, müssen in ihrer Bauart so hergestellt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser unmittelbar am Ort versickern kann.  
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- VIII. Einfriedigungen**  
 Sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen als auch zwischen privaten Grundstücken sind als Einfriedigungen nur zulässig:  
 1. Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, jedoch nur in Verbindung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen,  
 2. Trockenmauern, Sand- und Ziegelsteinmauern aus Sandstein oder rotem Ziegelstein bis maximal 1,00 m Höhe,  
 (§ 8 (1) Nr. 4 u. (4) BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)  
 3. Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) bis maximal 1,00 m Höhe.  
 (§ 8 (1) Nr. 4 u. (4) BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)  
 Als Arten für Heckenpflanzungen werden empfohlen:  
 - Acer campestre - Feldahorn  
 - Ilex aquifolium - Hülse  
 - Rosa canina - Hundrose  
 - Carpinus betulus - Hartbuche  
 - Cornus sanguinea - Hartrieel  
 - Corylus avellana - Haselnuß  
 - Cytisus scoparius - Besenröhricht  
 - Eukonymus europaea - Pfaffenstüben  
 - Lonicera xylosteum - Heckenkürsche  
 - Malus communis - Holzapfel  
 - Pyrus communis - Wildbirne  
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
 - Populus tremula - Zitterpappel  
 - Salix aurita - Ohrweide  
 - Salix cinerea - Grauweide  
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 - Sorbus aucuparia - Eberesche  
 - Viburnum opulus - Schneeball  
 - Taxus baccata - Eibe  
 Überhäuter, Heister oder Hochstämme:  
 - Betula pendula - Sandbirke  
 - Quercus robur - Stieleiche  
 - Fagus sylvatica - Eiche  
 - Sorbus aucuparia - Vogelkirsche  
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
- IX. Eingrünung sonstiger Flächen**  
 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzugrünen, so daß die Behälter von der Erschließungsfläche nicht einzusehen sind.  
 (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)  
 Je 4 öffentliche Stellplätze ist ein großkröniger Baum zu pflanzen und mit einer 4 qm großen Baumscheibe zu versehen. Das Erdreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdichtung zu schützen.  
 (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- X. Eingriffsregelung**  
 (§ 8 a BNatSchG i.V.m. § 9 BauGB)  
 Kompensationsflächenbedarf  
 Der Gesamtkompensationsflächenbedarf für den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft beträgt **2798 m²**.  
 Aufgrund der auf den Baugrundstücken zu erwartenden Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird der Gesamtkompensationsflächenbedarf, wie folgt aufgeschlüsselt, einzelnen Planbereichen zugeordnet:  
 Planbereich Fläche  
 1. MD - Flächen 1963 m²  
 2. Verkehrsflächen 835 m²  
 Kompensationsflächenbedarf **2798 m²**  
**SAE Sammelausgleichs- u. Ersatzmaßnahme**  
 Auf der Grundlage und i. S. des § 8 a Abs. 1 S. 1 BNatSchG werden die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - PlanzVO Nr. 13) in den Baugrundstücken des Bebauungsplanes gemäß dem dargestellten Verteilungsmaßstab zugeordnet.  
 Der den zukünftigen Baugrundstücken zuzuordnende Anteil an der Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen errechnet sich nach folgender Berechnungsformel:  

$$A = (F_{Bz} \times GRZ_{zul.}) \times V_{Wert}$$
 Hierbei sind:  
 A - zuzuordnender Anteil der Ausgleichsfläche in m²  
 F<sub>Bz</sub> - die Fläche des Baugrundstückes in m²  
 GRZ<sub>zul.</sub> - die max. zul. Grundflächenzahl  
 V<sub>Wert</sub> - der Verrechnungsfaktor in Abhängigkeit der ökologischen Wertigkeit des Baugrundstückes
- XI. Fassadenbegrünung**  
 Für Fassadenbegrünungen werden folgende Arten empfohlen:  
 - Clematis vitalba - Gem. Waldrebe  
 - Lonicera caprifolium - Gelbblatt  
 - Hedera helix - Efeu  
 - Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie  
 - Parth. tricusp. var. "Engelm." - Wilder Wein  
 - Parth. tricusp. "Veitchii" - Wilder Wein  
 - Rosen - div. Sorten
- XII. Sonstiges**  
 In Bereichen von Fußgängerüberwegen, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sind die Hochborde abzusenken, und den Bedürfnissen Behinderter, Müttern mit Kinderwagen und Personen mit ähnlichen Belangen im Straßenverkehr gerecht zu werden.



**XIII. Grundstücksgröße**  
 Zur Erhaltung der örtlichen Baustruktur wird die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser oder Doppelhaushalten auf mindestens 500 m² festgesetzt.

**Zeichenerklärung**

**1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

11 Art der baulichen Nutzung  
**MD** Dorfgebiete

12 Maß der baulichen Nutzung  
**0,3** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse

13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
**O** Offene Bauweise  
 - - - - - Baugrenze  
 Nur Doppelhäuser zulässig  
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**9** Geschlossene Bauweise

14 Flächen für den Gemeinbedarf

15 Verkehrsflächen  
 - - - - - Strafenverkehrsfläche  
 - - - - - Strafenbegrenzungslinie  
 - - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

16 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

17 Grünflächen  
**Ö** Öffentliche Grünfläche

18 Pflanz- und Erhaltungsgebote  
 - - - - - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

19 Sonstige Festsetzungen  
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 - - - - - Grenze unterschiedlicher Nutzung  
 - - - - - Verrechnungsfaktor in Abhängigkeit der ökologischen Wertigkeit des Baugrundstückes  
**V<sub>Wert</sub>**

**2. Bauordnungsrechtl. Gestaltungs-festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW**

**SD** Soffeldsch  
**40-45°** Dachneigung  
 ← → Firstrichtung

**XIV. Bodendenkmäler**  
 1. Bodendenkmäler (baugeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmäler (Tel. 02512105-252) oder der Stadt Greven 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 Bodendenkmäler 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 Erhebungen sind rechtzeitig, mind. 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmäler schriftlich mitzuteilen.

**XV. Energieversorgungsanlagen**  
 Im gesamten Plangebiet sind nur Heizungsanlagen zulässig, die die Brenntechnik verwenden. Darüberhinaus sind grundsätzlich alle Anlagen oder ergänzenden Anlagen zulässig, die regenerative Energien verfügbar machen. Nicht zulässig jedoch sind genehmigungsbedürftige Windkraftanlagen.  
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

Kartengrundlage: Messungszahlen und Katasterkarten  
 Die Eignung der Planunterlagen (im Hinblick auf Inhalt und Zweck) und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bescheinigt.  
 Greven, den 13.12.1994  
 Bürgermeister: Ebting, Rathsher, Diesfeld, Schriftführer

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 15.12.1993 aufgestellt worden.  
 Greven, den 29.07.1994  
 Der Stadtdirektor: I.A. Honnemann

Es wird bestätigt, daß die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 07.02.1994 stattgefunden hat.  
 Greven, den 07.02.1994  
 Dr. Leroy, Techn. Beigeordneter, Greven, Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB hat der Rat der Stadt Greven am 21.09.1994 angenommen. Die Offenlegung wurde angeordnet.  
 Greven, den 21.09.1994  
 Prof. Dr. Korfmeier, Stadtdirektor, Diesfeld, Schriftführer

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Greven vom 21.09.1994 hat dieser Plan neben textlicher Ergänzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Entwurf in der Zeit vom 02.11. bis 02.12.1994 öffentlich ausliegen.  
 Greven, den 21.09.1994  
 Der Stadtdirektor: I.A. Honnemann

Dieser Bebauungsplan, einschließlich der baugesetzerischen Festsetzungen gemäß § 81 (4) BauO NW, wurde vom Rat der Stadt Greven am 25.01.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Greven, den 25.01.1995  
 Bürgermeister: Rathsher, Diesfeld, Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom 02.11.1994 genehmigt worden.  
 Greven, den 02.11.1994  
 Der Regierungspräsident

Dieser Bebauungsplan ist der Bezirksregierung Münster gemäß § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt worden. Die Bezirksregierung hat am 30.01.1995 erklärt, daß der Bebauungsplan rechtsvorschriften nicht verletzt.  
 Greven, den 30.01.1995  
 Die Bezirksregierung hat bis zum 02.12.1994 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.  
 Bezirksregierung Münster, I.A. Fehmer, Oberegierungsbaudirektor

Dieser Plan liegt gemäß § 12 BauGB mit Begründung seit dem 26.06.1995 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. 9 / 1995, Erscheinungstag 26.06.1995 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 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GOW.  
 Greven, den 26.06.1995  
 Steingrube, Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geänd. durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW S. 419), zul. geänd. durch Gesetz vom 21.06.1988 (GVNW S. 319)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. 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) - SGV NW 2023
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zul. geänd. durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623)
- Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen vom 21. März 1990, SMBl. W. S. 283 (Abstandsersatz)

**STADT GREVEN**

Bebauungsplan Nr. 87  
 Übersesch

Aufgestellt durch das Planungsamt der Stadt Greven.  
 Greven, den 29.03.1994  
 geändert 17.10.1994

Maßstab 1 : 500