

# Textliche Festsetzungen

## I. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist durch die Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt definiert. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der die Dachhaut tragenden 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 der Fußboden des Geschosses, das vollständig über Bezugspunkt liegt. (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

## II. Bezugspunkt

Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet sind die Oberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen (HK Gehweg / Mischfläche) zur Grenze des jeweiligen Baugrundstückes. (§ 18 (1) BauNVO)

## III. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:

- Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)
- Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) S. 3 BauNVO)
- Bauliche Anlagen, die nach § 6 (11) u. (12) BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind jedoch zulässig:

- Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen
- Garagen / Garagengeschosse als geschlossene, unterirdische Anlage i.S. des § 1 GarVO, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Unterflurgaragen (Garagen, Garagengeschosse) sind, soweit sie nicht überbaut werden bzw. überbaut werden dürfen, mit einer mindestens 80 cm dicken Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen; die Begrünung 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)

## IV. Einfriedigungen

Einfriedigungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe 0,80m zulässig. Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hecken aus einheimischen Gehölzen. In Verbindung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen sind auch Drahtgitter- oder Drahtgeflechtzäune bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. (§ 81 (1) Nr. 4 i.V.m. (4) BauO NW)

## V. Äußere Gestaltung

- Für die Dacheindeckung geeigneter Dachflächen sind dunkelcolorierte Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
- Die Außenwände der Gebäude sind in Ziegelverbundbauweise herzustellen. Hierbei sind Putzflächen und Verblettrungen bis zu 2/5 der gesamten Außenwandfläche zulässig.

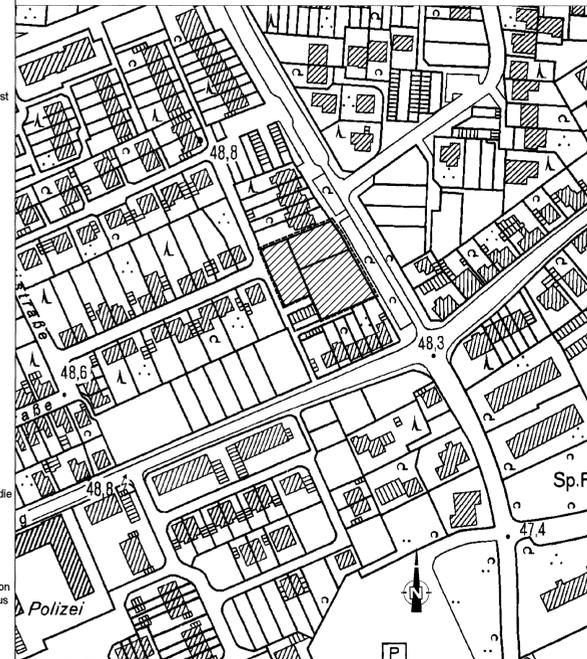
## VI. Ausnahmen

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)

## VII. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) 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)  
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. (§ 19 DSchG NRW)  
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig, mind. 3 Monate vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

# Übersichtsplan M. 1 : 2000



# Zeichenerklärung

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

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet
z.B.: 0,4	Grundflächenzahl
z.B.: 0,8	Geschossflächenzahl
z.B.: II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe

### Füllschema der Nutzungsschablone

WR	II	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0	45°	Bauweise	Dachneigung
SD	45°	Dachform	Dachneigung
TH in m	max. 6,00	Höhenpunkt	Höhe in m ü. Bezugspunkt

## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0	offene Bauweise
---	Baugrenze
△ E	Nur Einzelhäuser zulässig
△ H	Nur Hausgruppen zulässig

## 3. Sonstige Planzeichen

---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
GGo	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen
St und Ga	Stellplätze und Garagen
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
SD	Satteldach
z.B.: 45°	Dachneigung
←	Firstsrichtung

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

→	Flurstücksgrenzen
1234	Flurstücksnr.
---	geplante Grundstücksgrenze
---	Flurgrenze
	Böschungen

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie  
Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bescheinigt.  
Greven, 20.10.2003 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 vom 26.06.2003 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 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 17/2003, Erscheinungstag 20.10.2003 bekannt gemacht.

Greven, 21.10.2003 Der Bürgermeister I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / Rat der Stadt Greven am 09.12.2003 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hoppe Vorsitzender Grund Schriftführer

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven vom 09.12.2003 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.12.2003 bis 19.01.2004 öffentlich ausliegen.

Greven, 21.10.2003 Der Bürgermeister I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 18.02.2004 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Dr. Gericke Bürgermeister Behrendt Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom 18.02.2004 genehmigt worden.

Greven, 18.02.2004 Bezirksregierung Münster

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes durch die höheren Verwaltungsbehörde ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 4/2004, Erscheinungstag 19.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, 18.02.2004 Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 4/2004, Erscheinungstag 19.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, den 19. 02. 2004 Dr. Gericke Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen:

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbaugebiet vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 256)
- Planzeichenverordnung 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) - SGV NW 2023
- Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen vom 02. April 1998, SMBl. NW S. 744 (Abstandsrieß)



**Bebauungsplan Nr. 7**  
**Marktesch I - Neufassung**

**12. Änderung**

Aufgestellt durch  
Stadt Greven  
Fachdienst Stadtentwicklung

Greven, 21. 10. 2003

**Maßstab 1: 500**