

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Traufhöhe (TH) als Mindest- und als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt definiert. Als Traufe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der die Dachhaut tragenden Konstruktion.

Für die Oberkante des Fußbodens EG ist eine Höhe bis max. 35 cm über Bezugspunkt zulässig. Der Fußboden des EG ist der Fußboden des Geschosses, das vollständig über Bezugspunkt liegt.

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.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen sind die Oberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Länge der zulässigen Hausformen darf maximal 20 m betragen.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Das Doppelhaus wird als zwei Wohngebäude definiert.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstückflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Abfallbehältern unzulässig.

6. Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze sind zwischen hinterer Grundstücksgrenze und hinterer Baugrenze nicht zugelassen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Folgendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird festgesetzt:

GFL - Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke * Allgemeinheit

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassadengestaltung

Bei Doppelhäusern sind für beide Hauseinheiten die gleichen Fassadenmaterialien zu verwenden.

1.2 Dachgestaltung

Doppelhäuser sind mit Satteldächern mit gleicher Dachneigung zu errichten. Die Dachflächen sind mit naturroten, braunroten, grauen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen einzudecken.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Dachbegrünungen oder Verglasungen für Wintergärten sind zulässig.

Bei Doppelhäusern sind für beide Hauseinheiten für die Dacheindeckung die gleichen Materialien im gleichen Farbton zu verwenden.

1.3 Dachaufbauten

Die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster darf 45% der Traufhöhe nicht überschreiten.

Bei Doppelhäusern gilt die Festsetzung für die Dachaufbauten und Dacheinschnitte jeweils für jede Hauseinheit.

2. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Freiflächen

Stellplätze und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen in maximal 1 m Höhe vorzusehen. Gitterzäune sind in Verbindung mit Hecken zugelassen.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz der Stadt Greven und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen.

2. Verdacht auf Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

* geändert durch Satzungsbeschluss Rat 08.03.2006

Legende

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 u. 3 der BauNVO)</p> <p>1.1 Allgemeines Wohngebiet WA</p>	<p>3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 der BauNVO)</p> <p>3.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Baugrenze</p>	<p>5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>5.1 Fläche für Versorgungsanlagen</p> <p>5.2 Zweckbestimmung Elektrizität</p>	<p>6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>6.4 Stellung baulicher Anlagen bei Satteldächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>6.5 Dachformen Satteldach SD Zelt Dach ZD</p> <p>6.6 Parzellierungsvorschlag</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)</p> <p>2.1 Grundflächenzahl 0,4</p> <p>2.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß 0,8</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II</p> <p>2.4 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß TH 6,0 - 6,5m</p>	<p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>4.1 Straßenverkehrsflächen</p> <p>4.2 Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen</p> <p>6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung: Garagen Ga Carports Cp</p> <p>6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) siehe textliche Festsetzungen unter A7.</p> <p>GFL</p>	<p>7. Bestandsangaben</p> <p>7.1 Bestandsgebäude</p> <p>7.2 Flurstücksgrenzen</p> <p>7.3 Flurstücksnummern 1246</p> <p>7.4 Grundstücksgrenze</p>

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert am 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Errichtung einer Gemeindeprüfungsanstalt vom 30. April 2002 (GV. NW. S. 160 12/2002)

Plangrundlage

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

Greven, den 16.09.2005..

(Vogt, Fachdienstleiter - FD Vermessung)

Planverfahren

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 Greven vom 08.09.2005 aufgestellt worden.

Hoppe Vorsitzender Makowka Schriftführerin

Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde gemäß § 2 (1) BauGB und §§ 7 u. 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 15/05 Erscheinungstag 15.09.2005 bekannt gemacht.

Greven, 16.09.2005 Der Bürgermeister i. A. Hannemann

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / Rat der Stadt Greven am 21.12.2005 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hoppe Vorsitzender Makowka Schriftführerin

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven vom 21.12.2005 hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2006 bis 01.02.2006 öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister i. A. Hannemann

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde vom Rat der Stadt Greven am 08.03.2006 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

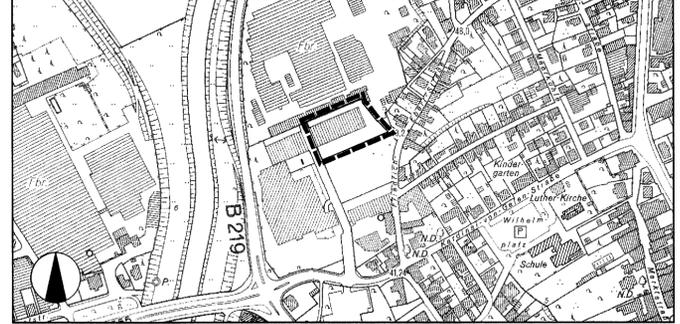
Dr. Gericke Der Bürgermeister Behrendt Schriftführerin

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 05/2006, Erscheinungstag 15.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, 15.03.2006 Dr. Gericke Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes

M. 1:5000



STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 23 2. Änderung

Ehemaliges Betriebsgelände der GBS

Aufgestellt durch RaumPlan Aachen

Auftraggeber: WGZ Immobilien Wesfälische Genossenschafts-Immobilien- und Treuhandgesellschaft mbH & Co KG

Aachen, 21. November 2005

Maßstab 1: 500