

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) **WA**
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl: 0,4
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: III
 - 2.3 Höhe baulicher Anlagen
 - Oberkante Fußboden Erdgeschoß: OK EG 0,35m
 - Traufhöhe als Höchstmaß: TH 9,50m (Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen unter A 2.)
 - Gebäudelänge als Höchstmaß: max L 29,00m
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - 3.1 nur Einzelhäuser zulässig **E**
 - 3.2 Baugrenze
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 5.1 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) **Tg**
 - 5.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und / oder Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) **St / Tg**
 - 5.3 Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen **GFL**
 - 5.4 Zufahrtsbeschränkungen
 - 5.5 Einfahrtsbereich
 - 5.6 Dachform Flachdach **FD**
 - 5.7 Abgrenzung unterschiedlicher Höchstmaße für Vollgeschosse
- BESTANDSDARSTELLUNGEN**
 - 6.1 Flurstücksgrenzen
 - 6.2 Flurstücksnr.
 - 6.3 Grundstücksgrenze
 - 6.4 Flurgrenze
- VERMESSUNG**
 - Länge 9,6m

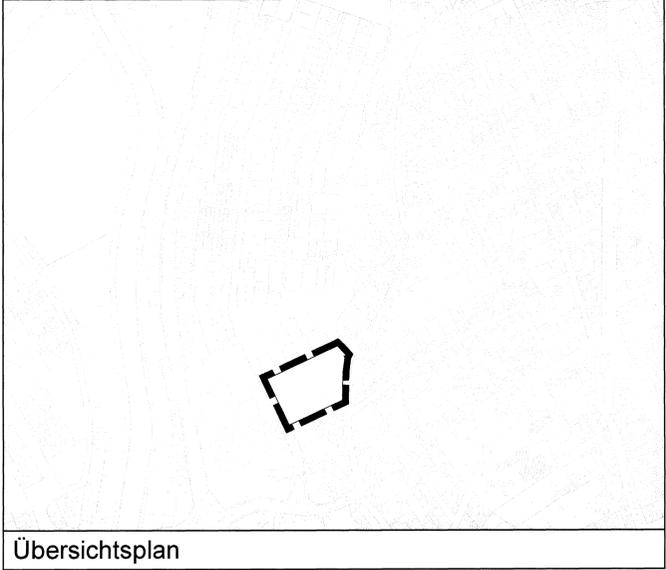
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2004 Nr. 52 vom 01.10.2004, S. 2414) geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (BGBl. I S. 2986)
- 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 28. Oktober 2008 (GV. NRW. Nr. 29 vom 10.11.2008, S. 644)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB**
- 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.
 - 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 Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt definiert. Als Traufe gilt die Schnittkante zwischen den senkrechten Außenflächen des obersten Geschosses und der Oberkante der die Dachhaut tragenden Konstruktion. Das oberste Geschoss kann auch ein nicht als Vollgeschoss ausgebautes Staffelgeschoss sein.
Für die Oberkante des Fußbodens EG ist eine Höhe bis maximal 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 einer baulichen Anlage ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, die jeweils vor der Mitte des geplanten Gebäudes liegt. Für das nordöstliche Baufenster gilt die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, deren Abstand zum Gebäude am geringsten ist.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Bei Angabe der maximalen Gebäudelänge pro Baufenster (siehe zeichnerische Festsetzung) ist dieser Wert in der Addition aller längsausgerichteten Gebäude oder Gebäudeabschnitte innerhalb dieses Baufensters einzuhalten.
 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten zwischen der Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße, der Philipp-Manz-Straße und der nördlich gelegenen Stichstraße und straßenseitiger Gebäudelfuchten mit Ausnahme von Abfallbehältern unzulässig.
 - Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO)**
Einzelgaragen sind innerhalb des Planungsbereiches nicht zulässig. Der ruhende Verkehr ist in einer Tiefgarage im Bereich der festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unterzubringen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 6.1 Drainagen**
Drainagen im Bereich der Gründungen und im Bereich der Kellergeschosse sind unzulässig. Grundwasserabsenkungen sind nur während der Bauzeit gestattet.
 - 6.2 Rad- und Fußwege**
Rad- und Fußwege, die nicht Bestandteil einer Erschließungsstraße sind und die nicht oberhalb einer Tiefgarage verlaufen, müssen in ihrer Bauart so hergestellt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser unmittelbar am Ort versickern kann.
 - 6.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - 7.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
(* Bei Abgang ist eine entsprechende Neuanpflanzung vorzunehmen.)
 - 7.2 Eingrünung von Standplätzen beweglicher Abfallbehälter**
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzugrünen, so dass die Behälter von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)**
- Fassadengestaltung**
Die Fassaden der baulichen Anlagen sind in einheitlichen Materialien herzustellen. Für die Außenwände von Garagen und anderen untergeordneten baulichen Anlagen ist das gleiche Material wie für das Hauptgebäude zu verwenden. Für untergeordnete Flächen der Fassade sowie für Staffelgeschosse können andere Materialien zugelassen werden.
 - Staffelgeschoss**
Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Traufhöhe ein nicht als Vollgeschoss ausgebautes Staffelgeschoss zulässig.
 - Dachgestaltung**
Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen. Die vorgeschriebene Dachform bezieht sich jeweils auf die Grundfläche des obersten Geschosses. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen vorzusehen. Gitterzäune sind in Verbindung mit Hecken zugelassen.
- C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**
- Alllastenverdachtsfläche**
Die gesamte Fläche des Planungsbereiches ist im Kataster über alllastenverdächtige Flächen und Alllasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt unter dem Aktenzeichen 03-25 „Ehemalige Grevenr Baumwollspinnerei als Altstandort“ erfasst.
Für die für den Bebauungsplan Nr. 23 relevante Teilfläche liegen keine konkreten Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung vor. Da jedoch eine bislang nicht untersuchte Schicht im Untergrund festgestellt wurde, ist die Untere Bodenschutzbehörde bei jedweden Eingriffen in den Oberboden mindestens 10 Tage vorher zu informieren.
Zudem ist die Untere Bodenschutzbehörde bei allen vorbereitenden baurechtlichen Verfahren zu beteiligen.
 - Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz der Stadt Greven und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen.
 - 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
 - Niederschlagswasser**
Aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung oder ein oberflächiges Ableiten von Regenwasser nicht möglich. Da es sich bei der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung nicht um die erstmalige Bebauung handelt, entfällt die Pflicht zur Versickerung, Versiegelung oder ortsnaher Einleitung gemäß § 51a LWG. Das Niederschlagswasser wird in den Kanal unterhalb der Philipp-Manz-Straße eingeleitet.

(* Der gekennzeichnete Satz wurde nach der Offenlage ergänzt



Kartengrundlage:	Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie
Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhalts werden bescheinigt.	
Greven, 04.11.2010	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 der Stadt Greven vom 25.11.2010 aufgestellt worden.	
Prof. Dr. Korfmeier Vorsitzender	Schneiderreit Schriftführer
Der Beschluss zur Aufstellung der 4. 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. 23/10, Erscheinungstag 07.12.2010 bekannt gemacht.	
Greven, 08.12.2010	i. A. Hannemann Der Bürgermeister
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven am _____ als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.	
Vorsitzender	Schriftführer
Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven vom 25.11.2010 hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.01.2011 bis 21.02.2011 öffentlich ausgelegen.	
Greven, 18.05.2011	i. A. Hannemann Der Bürgermeister
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde vom Rat der Stadt Greven am 18.05.2011 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	
Vennemeyer Der Bürgermeister Greven, 18.05.2011	Korfmeier Schriftführer
Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 8, Erscheinungstag 19.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	
Greven, 19.05.2011	Vennemeyer Der Bürgermeister



STADT GREVEN

<h2>Bebauungsplan Nr. 23</h2> <h3>4. Änderung</h3> <p>EHEMALIGES BETRIEBSGELÄNDE DER GBS</p>	<p>Aufgestellt durch RaumPlan Aachen</p> <p>Aachen, 24. Februar 2011</p> <h2>Maßstab 1: 500</h2>
---	--