



Textliche Festsetzungen

I. Ausschluss von Nutzungen

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S. des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

II. Höhenlage baulicher Anlagen

Für die gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzte Firsthöhe (Geltung der baulichen Anlage) werden folgende Firsthöhen als Höchstmaß über Bezugspunkt festgesetzt. (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- Gebäude mit einem Vollgeschosß und zweigeschossige Gebäude, deren zweites Vollgeschosß ein Geschosß mit geneigten Dächern i. S. d. § 2 (8) S. 3 BauO NW ist: Firsthöhe = 8,00 m
- Gebäude mit zwei Vollgeschossen: Firsthöhe = 11,00 m

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. Für Gebäude, die als "split-level" errichtet werden, kann für Teile des Gebäudes von der Festsetzung der Höhenlage des Fußbodens EG befreit werden.

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

III. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:

- Garagen und Stellplätze (§ 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 (1) 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 und offene Stellplätze auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen. Stellplätze dürfen mit einem Schutzdach versehen werden.
- Zufahrten zu Garagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten 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 abzuleiten, sind unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

IV. Versickerung von Regenwasser

Soweit es die vorhandenen Bodenverhältnisse zulassen, sind Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten oder befestigten Flächen unmittelbar am Ort zu versickern. (§ 9 (9) Nr. 20 BauGB)

Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind öffentliche Verkehrsflächen für den Kraftfahrzeugverkehr und die unmittelbar parallel verlaufenden Rad- und Fußwege.

Hinweis: Möglich ist ggf. auch die Anlage einer dezentralen Versickerung. Hierbei können die Niederschlagsabflüsse mehrerer Grundstücke oder kleinerer Siedlungseinheiten einschließlich der öffentlichen Flächen über ein verdecktes oder offenes Leitungssystem zusammengeführt und über Mulden, Gräben, Schächte entsprechender Dimension oder kleiner Versickerungsräume versickert werden.

V. Rad- und Fußwege

Rad- und Fußwege, die nicht Bestandteil einer öffentlichen Erschließungsstraße sind, müssen in ihrer Bauart so hergestellt werden, daß anfallendes Niederschlagswasser unmittelbar am Ort versickern kann. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

VI. Drainagen

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

VII. Einfriedungen

Sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen als auch zwischen privaten Grundstücken sind als Einfriedungen nur Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Maschendrahtzäune bis maximal 1,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig. (§ 81 (1) Nr. 4 i. V. m. (4) BauO NW)

Als Arten für Heckenpflanzungen werden empfohlen:

- Acer campestre
- Ilex aquifolium
- Rosa canina
- Carpinus betulus
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Cytisus scoparius
- Eurostylus europaea
- Lonicera xylosteum
- Malus communis
- Pyrus communis
- Rhamnus cathartica
- Populus tremula
- Salix aurita
- Salix cinerea
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus
- Taxus baccata
- Feldahorn
- Hülse
- Hundrose
- Hainbuche
- Hartriegel
- Haselnuß
- Besenginster
- Frauenhücheln
- Heckenkirsche
- Holzappel
- Wildbirne
- Kreuzdorn
- Zitterpappel
- Ohrwelde
- Grauwelde
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
- Eberesche
- Schneeball
- Eibe

Oberhälter, Heister oder Hochstämme:

- Betula pendula
- Quercus robur
- Faxinus excelsior
- Sorbus aucuparia
- Acer pseudoplatanus
- Fagus sylvatica
- Sandbirke
- Stieleiche
- Esche
- Vogelkirsche
- Bergahorn
- Rotbuche

VIII. Private Grünflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind mit Pflanzen der unter VII. "Einfriedungen" der textlichen Festsetzungen aufgeführten Arten zu bepflanzen. Die Pflanzdichte muß hierbei mind. 1 Pflanze / 2,00 m² betragen. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenverfestigungen jeglicher Art unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

IX. Einräumung sonstiger Flächen

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

Je vier Pkw-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)

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

11 Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

12 Maß der baulichen Nutzung
0,25 Grundflächenzahl
(05) Geschosflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
O Offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze

14 Flächen für den Gemeinbedarf

Private Verkehrsfläche

15 Verkehrsflächen

Private Grünfläche

16 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

17 Grünflächen

Private Grünfläche

18 Pflanz- und Erhaltungsgebote

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Pflanzgebot für Sträucher

19 Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GGst Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen
- Abgrenzung des Änderungsbereiches

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

SD Satteldach
40-45° Dachneigung
 ← → Firstrichtung

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

	Vorhandene Gebäude
	Flurstücksgrenze
1428	Flurstücksnummer

Kartengrundlage: Messungszahlen und Katasterkarten
 Die Eignung der Planunterlagen (im Hinblick auf Inhalt und Zweck) und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bescheinigt.
 Greven, den 22.09.1994
 Bürgermeister: Prof. Dr. Korfmeier, Ratsherr; Techn. Beigeordnete: Diesfeld, Schriftführerin

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), mit den Festsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluß des Rates der Stadt Greven vom 21.09.1994, aufgestellt worden.

Der Beschluß zur Aufstellung des vorstehenden Planes wurde ortsüblich gemäß §§ 7 u. 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) - SGV NW 2023 im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 19 / 1994, Erscheinungstag 21.10.1994, bekannt gemacht.
 Greven, 21.10.1994
 Der Stadtdirektor: I.A. Hornemann

Es wird bestätigt, daß die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 9./10.11.94 stattgefunden hat.
 Greven, 10.11.1994
 Dr. Leroy, Techn. Beigeordneter; Greven, Techn. Beigeordneter

Dieser Plan nebst textlicher Ergänzung und Begründung wurde im Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Greven am 31.05.1995 angenommen.
 Steingrube, Bürgermeister; Diesfeld, Schriftführerin

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Greven vom 31.05.1995 hat dieser Plan nebst textlicher Ergänzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Entwurf in der Zeit vom 03.07. bis 03.08.1995 öffentlich ausgelegen.
 Der Bürgermeister: Steingrube

Dieser Bebauungsplan, einschließlich der baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 (4) BauGB, wurde vom Rat der Stadt Greven am 25.10.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Steingrube, Bürgermeister; Diesfeld, Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom 03.08.1995 genehmigt worden.
 Bezirksregierung Münster

Dieser Bebauungsplan ist der Bezirksregierung -Münster- gemäß § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt worden. Die Bezirksregierung hat am 03.08.1995 erklärt, daß der Bebauungsplan die Rechtsvorschriften nicht verletzt.
 Bezirksregierung Münster

Dieser Plan liegt gemäß § 12 BauGB mit Begründung seit dem 27.03.1996 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. 4 / 1996, Erscheinungstag 27.03.1996, 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 GONW.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Greven, den 27.03.1996
 Steingrube, Der Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geänd. durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Bauordnungsverordnung (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)
 - Planzielenverordnung 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-Maßnahmengesetz) 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, S.M.B. W.S. 283 (Abstandsrißab)

STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 26.4
 "Im Deipen Brook"

4. Änderung

Aufgestellt durch das Planungsamt der Stadt Greven.
 Greven, den 10.10.1994

Maßstab 1 : 500