



# 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 (6) Nr. 1 BauNVO)

**II. Baugrenzen**  
 Für die Errichtung von notwendigen Treppen als offene Treppenanlage zur Erschließung der nicht zu ebener Erde liegenden Vollgeschosse dürfen die vorderen Baugrenzen bis max. 1,00 m überschritten werden.  
 (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)

**III. Abweichende Bauweise**  
 In dem Bereich in dem der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festsetzt, darf die Länge der Gebäude entsprechend der festgesetzten Hausform die folgenden Masse nicht über- bzw. unterschreiten.  
 Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Gebäude im Sinne dieser Festsetzung, die aneinander gebauten Einheiten in ihrer Gesamtheit:  
 a) Einzel- und Doppelhäuser Gebäudelänge max. 20,00 m  
 b) Hausgruppen Gebäudelänge mind. 18,00 m max. 40,00 m  
 (§ 22 (4) BauNVO)

**IV. Höhe baulicher Anlagen**  
 Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist durch die Traufhöhe (TH) als Höchstmaß und / oder zugleich auch als Mindestmaß in Meter über Bezugspunkt definiert. Als Traufhöhe gilt die Schräglänge zwischen den Außenflächen der aufstehenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut tragenden Konstruktion.  
 (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Für die Höhe der OK des Fußbodens EG ist eine Höhe bis max. 50 cm über Bezugspunkt zulässig. Die Höhe der OK des Fußbodens EG muß jedoch mindestens 40,70 m ü. NN betragen. Sofern zum Erreichen dieser Mindesthöhe eine größere Höhe der OK des Fußbodens EG als die in Satz 1 festgesetzten 0,50 m über Bezugspunkt erforderlich wird, ist diese zulässig.  
 Der Fußboden des EG ist der Fußboden des Geschosses, das vollständig über dem Bezugspunkt liegt.  
 (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

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)

Für die Höhe der OK von Kellerlichtschächten, Kelleraußentritten, etc. wird im gesamten Plangebiet eine Mindesthöhe von 40,70 m ü. NN festgesetzt.  
 Für die Höhe der OK von Kellerfenstern ohne Lichtschacht wird eine Mindesthöhe von 40,70 m ü. NN festgesetzt.  
 (§ 18 (1) BauNVO)

**V. Bezugspunkt**  
 Soweit nicht anders angegeben ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (ÖK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.  
 (§ 18 (1) BauNVO)

**VI. Versiegelungsgrad**  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hunder überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der sich aus § 19 (4) Satz 2 BauNVO ergebenden Grenzen der zulässigen Grundfläche ist auch im Einzelfall nicht zulässig. Die Anwendung des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen.  
 (§ 19 (4) S. 3 BauNVO)

**VII. Einfriedungen**  
 Erfüllung der Grundstücksgrenzen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.  
 (§ 81 (1) Nr. 4 i.V.m. (4) BauD-NV)

**VIII. Eingrünung sonstiger Flächen**  
 Je 4 öffentliche Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen und mit einer 4 qm großen Baumscheibe zu versehen. Das Erreichen im Bereich der Baumscheibe ist vor Vordringung zu schützen.  
 (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

**IX. Eingriffsregelung**  
 Den Eingriffen durch Verkehrsflächen und Wohnbebauung auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Fläche zum Schutz, zur Pflege und Einwirkung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Paragraphen	Zugeordneter Anteil für Eingriff bis 2.010 qm	Zugeordneter Anteil für Eingriff über 2.010 qm
Bereich des naturnahen auskaskadierten Wasserlaufs Nr. 2011 in der Abgrenzung der wasserrechtlichen Festsetzung	11.340 qm	--
Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes (Gemarkung Greven, Flur 24, Flur 53, Flur 74 i.V.m. Gemarkung Greven, Flur 25, Flur 169 bis 174)	--	43.190 qm
<b>Summe</b>	<b>11.340 qm</b>	<b>43.190 qm</b>

Die auf diesen Flächen geplanten Maßnahmen sind im Landschaftspflegeischen Begleitplan zu diesem Bebauungsplan bzw. im Erläuterungsbericht zum Wasserrechtsverfahren nach § 31 WHG (Naturhafter Ausbau des Gewässers 201) erläutert.  
 (§ 1 a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB)

**X. Immissionschutz**  
 Auf den Grundstücken mit gekennzeichneten Baulinien werden durch den Verkehrslärm auf der Nordwalder Straße die dynamischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau überschritten. Die Immissionen liegen jedoch unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV - Verkehrslärmrichtlinie für Mischgebiete.  
 Bei Wohngebäuden auf diesen Baulinien müssen Fenster zu Wohn- und Schlafräumen ein bewertetes Schalldämmmaß  $R_{w} > 32$  dB aufweisen. Außerdem müssen die Fenster die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 entsprechend der VDI Richtlinie 2719 - Tabelle 3 erfüllen. Sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist, müssen die Dächflächen ein bewertetes Schalldämmmaß  $R_{w} > 45$  dB aufweisen. Auf die Konstruktionsbeispiele der Tabelle 38, Zeile 3 des Beiblattes 1 der DIN 4109 wird hingewiesen.

**XI. Bodendenkmäler**  
 1. Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmale, aber auch Veränderungen und Verführungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmäler (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)  
 2. Dem Amt für Bodendenkmälerpflege 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.  
 3. Erste Erdwegbewegungen sind rechtzeitig, mind. 3 Monate vor Beginn dem Amt für Bodendenkmälerpflege schriftlich mitzuteilen.

**Hinweise:**  
 In Bereichen von Fußgängerüberwegen, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sind die Hochborde abzusensken, um den Bedürfnissen Behinderter, Müttern mit Kinderwagen etc. gerecht zu werden.

## Nutzungsschablonen der Festsetzungen in der Planzeichnung

WA1	II
0,4	0,8
a	18 - 40 m
D	38 - 43°
TH in m	5,50 - 7,00
WA2	II
0,3	0,5
a	bis max. 20m
D	43 - 48°
TH in m	max. 4,00
WA3	II
0,4	0,8
D	38 - 43°
TH in m	5,50 - 7,00

# Zeichenerklärung

Signalen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet  
 z.B.: 0,4 Grundflächenzahl  
 z.B.: 0,8 Geschosflächenzahl  
 TH Traufhöhe

Füllschema der Nutzungsschablonen

WA I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI
Art der baul. Nutzung										
Grundflächenzahl										
Bauweise										
Dach										
TH in m										

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

☐ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 ☐ nur Hausgruppen zulässig  
 a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen  
 o offene Bauweise  
 - - - - - Baugrenze  
 ø

**3. Verkehrsflächen**

☐ Stassenverkehrsflächen

**4. Grünflächen**

☐ öffentliche Grünflächen  
 ☐ Zweckbestimmung: Spielplatz

**5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**

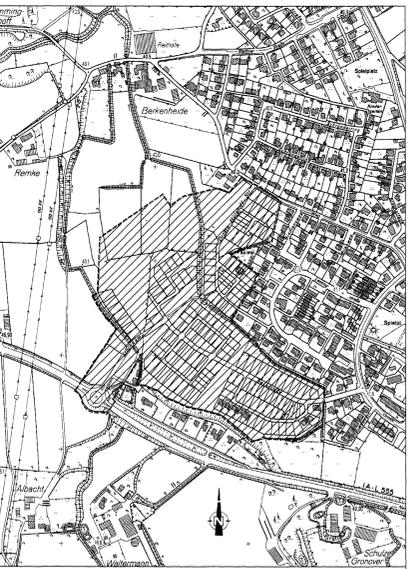
☐ Natürliches Überschwemmungsgebiet  
 ☐ Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet  
 ☐ Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
 ☐ Zweckbestimmung: Regenwasserhaltebecken

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

☐ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
 ☐ Erhaltungsgebot für Bäume  
 ☐ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**7. Sonstige Planzeichen**

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 ☐ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Anlagen  
 ☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 ☐ Abgrenzung unterschiedlicher Finstrichtungen  
 ☐ Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 ☐ Gemeinschaftsstellplätze  
 ☐ Schallschutzmaßnahmen, siehe textliche Festsetzungen  
 ☐ Finstrichtungen



## Übersichtsplan M 1 : 5000

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

☐ Flurstücksgrenzen  
 ☐ Flurstücknummern  
 ☐ 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, 27.06.2005 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 / Ausschuss der Stadt Greven vom 25.11.2004 aufgestellt worden.

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB und §§ 7 u. 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen örtlich im Amtsblatt der Stadt Greven vom 25.11.2004, Erscheinungstag 07.12.2004 bekannt gemacht.

Greven, 27.06.2005 Der Bürgermeister  
 I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan wird mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / Ausschuss der Stadt Greven am 25.11.2004 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Ausschuss der Stadt Greven vom 25.11.2004 hat die Stadt Greven am 25.11.2004 öffentlich ausgeteilt.

Greven, 30.06.2005 Der Bürgermeister  
 I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 29.06.2005 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Greven, 30.06.2005 Gericke  
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom 30.06.2005 bekannt gemacht worden.

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes durch die höheren Verwaltungsbehörde ist gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 09/2005, Erscheinungstag 30.06.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, 30.06.2005 Gericke  
 Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 09/2005, Erscheinungstag 30.06.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, 30.06.2005 Gericke  
 Bürgermeister

**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. 1369)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Errichtung von Investitions- und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbestand vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 496)
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 296)
- Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 956) - GOV NW 2023
- Rundbrief des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen vom 02. April 1996, StBf. NW. S. 744 (Absatzesatz)

**STADT GREVEN**

**Bebauungsplan Nr. 26.5**  
**"Stockkamp"**

**1. Änderung**

Aufgestellt durch  
 Stadt Greven  
 Fachdienst Stadtentwicklung

Greven, 25.11.2004

**Maßstab 1 : 1000**