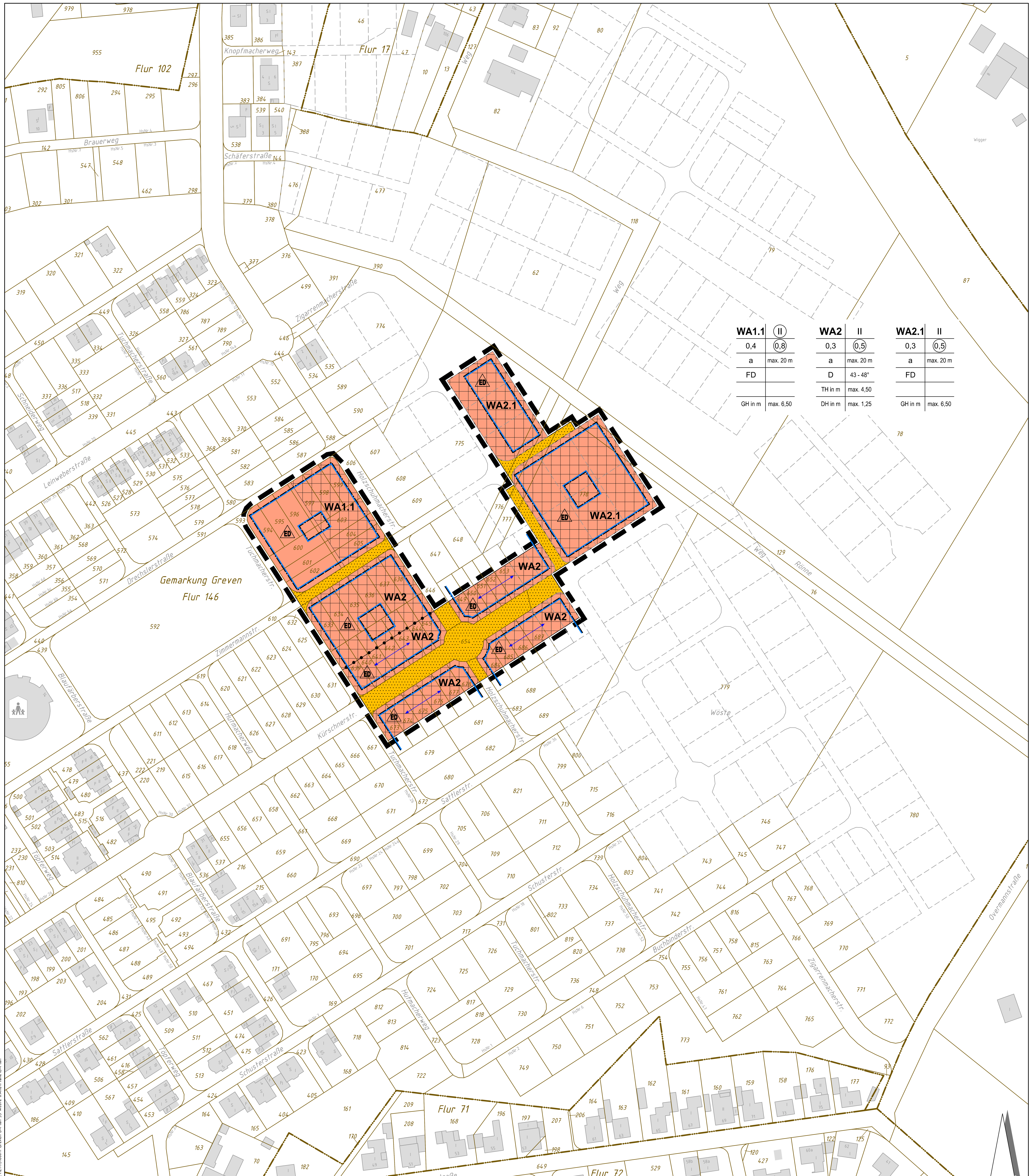
STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 33 "Wöste"

- 6. Änderung



Textliche Festsetzungen

I. Ausschluss von Nutzungen

Die in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Nr. 3, 4 u. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 u. 2.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

II. Abweichende Bauweise

In den Bereichen in denen der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festsetzt, darf die Länge der Gebäude entsprechend der festgesetzten Hausform die folgenden Maße nicht überschreiten.
Bei Doppelhäusern sind Gebäude, im Sinne dieser Festsetzung, die aneinander gebauten Einheiten in ihrer Gesamtheit. (§ 22 (4) BauNVO)

a) Einzel- und Doppelhäuser Gebäudelänge max. 20,00 m

III. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist durch die Gesamthöhe (GH) als Höchstmaß, die Traufhöhe (TH) als Höchstmaß und in Meter über Bezugspunkt definiert. Als Traufe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der die Dachhaut tragenden Konstruktion. Die Drempelhöhe (DH) als weitere maximale Höhenbegrenzung stellt die Distanz zwischen der OK Fertigfußboden Dachgeschoss und dem Schnittpunkt der Linie entlang der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der die Dachhaut tragenden Konstruktion dar.
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Für die OK des Fußbodens EG ist eine Höhe von mind. 42,30 m ü. NN einzuhalten. Maximal ist eine Höhe bis 0,50 m über dem Bezugspunkt gem. IV. der Festsetzungen zulässig. Der Fußboden des EG ist der Fußboden des Geschosses, das vollständig über 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)

IV. Bezugspunkt

Sofern bei Höhenangaben nicht auf NN Bezug genommen wird, ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (HK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes. Bei unterschiedlichen Höhen entlang der betreffenden Grundstücksgrenze kann der höchste Werte zugrunde gelegt werden.
(§ 18 (1) BauNVO)

V. Stellplätze und Garagen

Werden Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet, so ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein seitlicher Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Im Ein-/Ausfahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

VI. Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet, so ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

VII. Versiegelungsgrad

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (4) Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO ist auch im Einzelfall nicht zulässig.
(§ 19 (4) S. 3 BauNVO)

VIII. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind Einfriedungen durch Bepflanzung.
(§ 86 (1) Nr. 4 u. (4) BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Im Bereich der Wendeanlagen müssen die dort angrenzenden Grundstücke in einem Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche von sämtlichen Objekten (bspw. Pflanzen, Zäune, Pfeiler, Skulpturen) freigehalten werden, die höher sind als 0,20 m.

IX. Immissionsschutz

Bei Gebäuden die innerhalb der Fläche liegen, auf der aufgrund des Verkehrslärmes durch die B 481 und die BAB 1 für den Zeitraum Nacht die idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" - Beiblatt 1 für "Allgemeine Wohngebiete" überschritten sein können, müssen bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohngebäuden in den Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Die betroffene Fläche ist durch Schraffur gekennzeichnet
(s. Zeichenerklärung - Sonstige Planzeichen).
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

X. Ausnahmen

1. Für die Errichtung von notwendigen Treppen als offene, nicht überdachte Treppenanlage zur Erschließung der nicht zu ebener Erde liegenden Vollgeschosse kann ausnahmsweise eine Überschreitung der vorderen oder seitlichen Baugrenzen bis max. 1,00 m zugelassen werden.
(§ 23 (3) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)
2. Für Errichtung von Wintergärten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen bis max. 3,00 m zugelassen werden.
(§ 23 (3) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)
3. Ausnahmsweise können geringere Anforderungen an den Schallschutz zugelassen werden, wenn aufgrund der Gebäudekonzeption, der Gebäudeanordnung oder durch andere Maßnahmen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.
(§ 31 (1) BauGB)

Hinweise zum Immissionsschutz

In dem entsprechend durch Schraffur gekennzeichneten Teil des Bebauungsplanes werden aufgrund des Verkehrslärmes durch die B 481 und die BAB 1 für den Zeitraum Nacht die idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" - Beiblatt 1 für „Allgemeine Wohngebiete" überschritten.

Im wesentlichen betroffen von einer möglichen Überschreitung der als optimal einzustufenden nächtlichen Innenpegel sind die Räume, deren Fenster in Richtung der B 481 oder der BAB 1 angeordnet sind. Es wird daher empfohlen, den Grundriss der Wohnhäuser so zu konzipieren, dass Fenster von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden können.

In wie weit ein Gebäude von den Überschreitungen der idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" - Beiblatt 1 betroffen ist, kann mit Hilfe des für den Ursprungs-Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Gutachten eingeschätzt werden. Das Gutachten kann bei der Stadt Greven eingesehen werden.

Hinweise zum Denkmalschutz

1. 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)
2. 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).

Sonstige Hinweise

1. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
2. Der Plangeltungsbereich befindet sich im bodenordnerischen Umlegungsverfahren. Der derzeit in Aufstellung befindliche Teilumlegungsplan Ost für den 3. Bauabschnitt ist den zeichnerischen Festsetzungen hinterlegt.

Zeichenerklärung

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bzw. zulässiger Spanne, Traufhöhe
GH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bzw. zulässiger Spanne, Gebäudehöhe
DH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bzw. zulässiger Spanne, Drempelhöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
o	* s. Text	Bauweise	ergänzende Festsetzungen
D	40 - 47°	Dachform	Dachneigung
TH in m	max. 4,00	Höhenpunkt	Höhe in m ü. Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

	Kennzeichnung von Flächen, auf denen aufgrund des Verkehrslärmes durch die B 481 und die BAB 1 für den Zeitraum Nacht die idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" - Beiblatt 1 für "Allgemeine Wohngebiete" überschritten sein können (s. textl. Festsetzungen).
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
FD	Flachdach
D	geneigtes Dach
z.B.: 30 - 45°	Dachneigung
	Firstrichtung

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

	Flurstücksgrenzen
1234	Flurstücksnummern
	geplante Grundstücksgrenze - im Umlegungsverfahren Wöste
	Flurgrenze

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie

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

....
Fachdienstleiter - FD Vermessung
(Vogt)

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 03.09.2015 aufgestellt worden.

.... Vorsitzender (Diesfeld)

.... Schriftführerin (Beinker)

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. 22, Erscheinungstag 12.11.2015 bekannt gemacht.

i.A. ....
Der Bürgermeister
(i.A. Jakob)

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 16.03.2016 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Greven, den 16.03.2016

.... Der Bürgermeister (Vennemeyer)

.... Schriftführerin (Plagemann)

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. §10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 05 , Erscheinungstag 17.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, den 17.03.2016

....
Der Bürgermeister
(Vennemeyer)

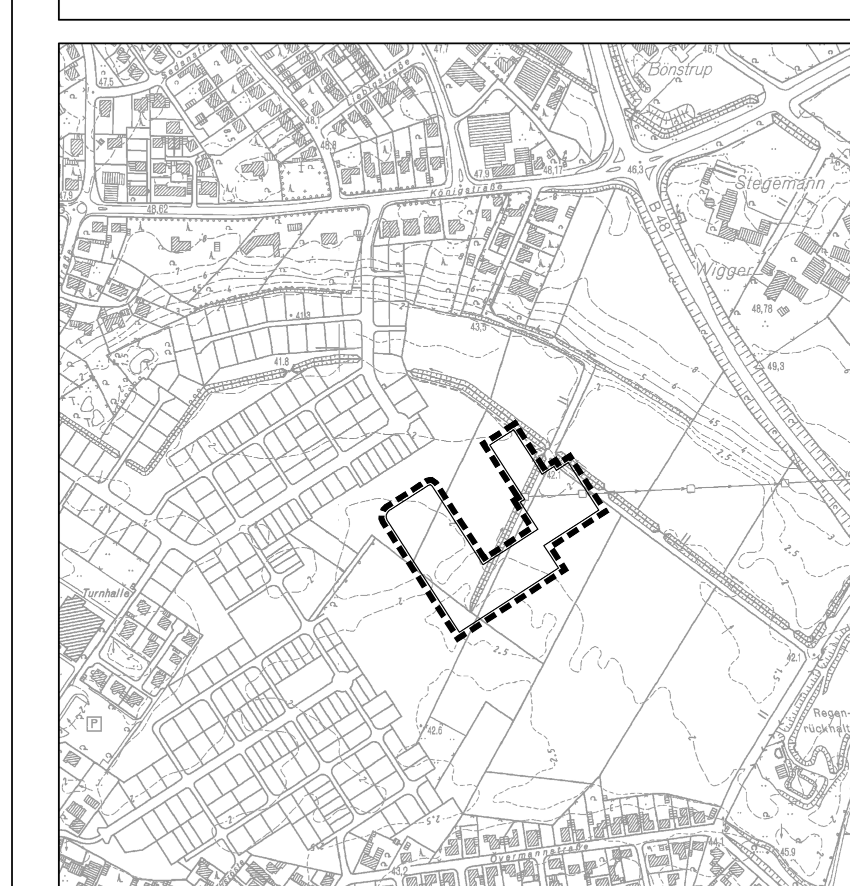
Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), in der zuletzt geänderter Fassung.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.
5. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Greven

Bebauungsplan Nr. 33 "Wöste"
- 6. Änderung

1:1.000



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 15 186 011
Osnabrück, 05.01.2016

Unterschrift