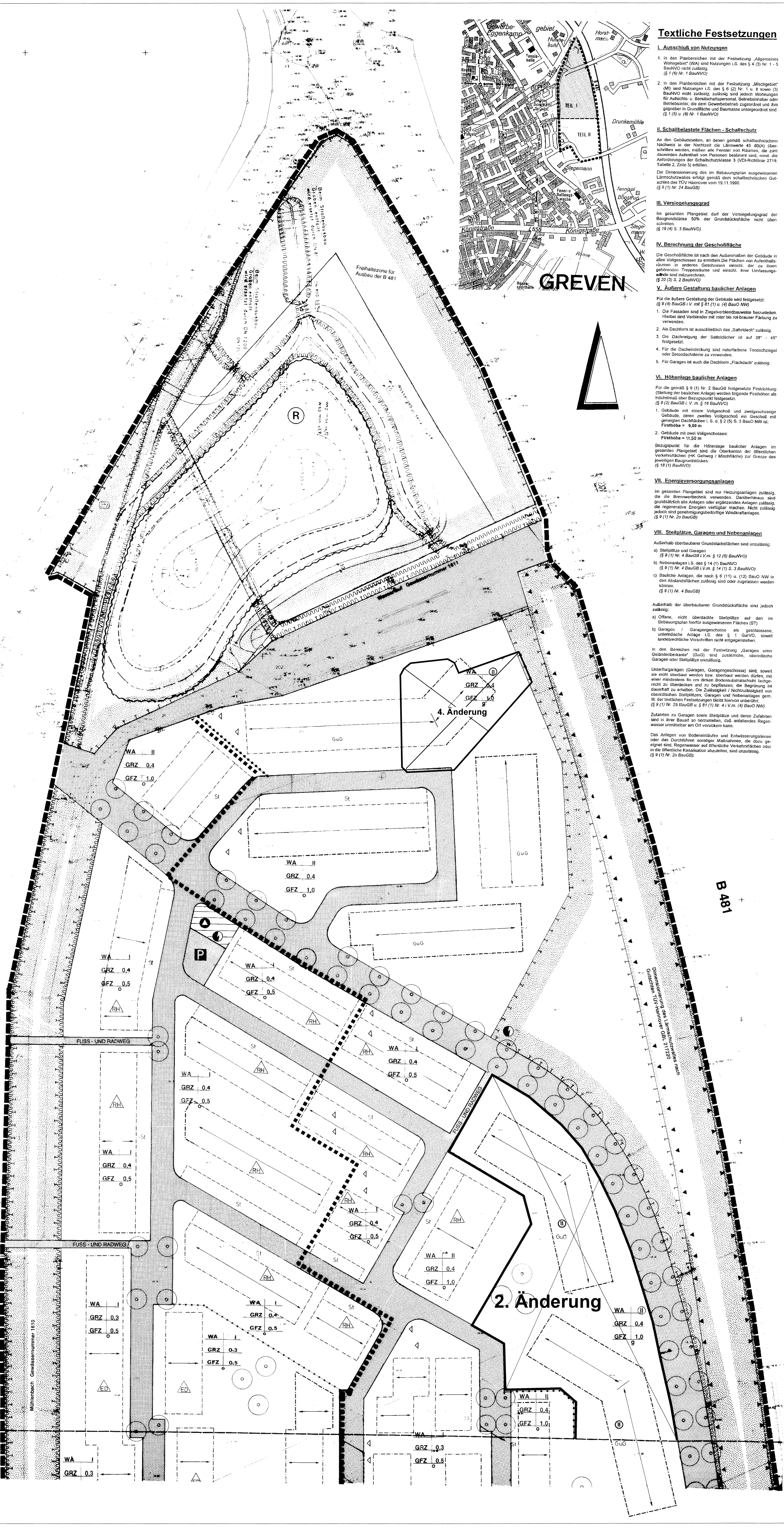




Textliche Festsetzungen

I. Ausschluss von Nutzungen

- In den Planbereichen mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sind Nutzungen i.S. des § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- In den Planbereichen mit der Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) sind Nutzungen i.S. des § 6 (2) Nr. 1 u. 8 sowie (3) BauNVO nicht zulässig; zulässig sind jedoch Wohnungen für Aufseher- u. Betriebspersonal, Betriebskassen oder Betriebskassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gewerblichen Grundstück und Baubereich untergebracht sind.
(§ 1 (5) u. (6) Nr. 1 BauNVO)

II. Schallbelastete Flächen - Schallschutz

An den Gebäudesiten, an denen gemäß schallschutztechnischen Nachweis in der Nachfrist die Lärmwerte 45 dB(A) überschritten werden, müssen alle Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, mind. die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (VGR-Richtlinie 2719, Tabelle 2, Zeile 3) erfüllen.
Die Dimensionierung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmschutzweges erfolgt gemäß dem schallschutztechnischen Gutachten des TÜV Hannover vom 19.11.1990.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

III. Versiegelungsgrad

Im gesamten Plangebiet darf der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke 50% der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
(§ 19 (4) S. 3 BauNVO)

IV. Berechnung der Geschosflächen

Die Geschosflächen sind nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließen. Die Flächen von öffentlichen Gebäuden und einschl. ihrer Umfassungsflächen sind nicht zurechnen.
(§ 20 (3) S. 2 BauNVO)

V. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Für die äußere Gestaltung der Gebäude wird festgesetzt:
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) u. (4) BauO NW)
- Die Fassaden sind in Zweifelsfällen weiß herzustellen. Hierbei sind Verbleibende mit rot-bräunlicher Farbe zu verwenden.
 - Als Dachform ist ausschließlich das „Satteldach“ zulässig.
 - Die Dachneigung der Satteldächer ist auf 38° - 45° festgesetzt.
 - Für die Dachdeckung sind naturfarbene Ton- oder Ziegeldächer oder Beton- oder Bitumendächer zu verwenden.
 - Für Garagen ist auch die Dachform „Flachdach“ zulässig.

VI. Höhenlage baulicher Anlagen

Für die gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzte Flächennutzung (Stellung der baulichen Anlagen werden folgende Festsetzungen als Höchstmaß über Bezugspunkt festgesetzt).
(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- Gebäude mit einem Vollgeschoss und zweigeschossige Gebäude, deren zweites Vollgeschoss ein Geschoss mit geringerer Dachfläche i.S.d. § 2 (5) S. 3 BauO NW ist: Firsthöhe = 9,00 m
 - Gebäude mit zwei Vollgeschossen: Firsthöhe = 11,50 m
- Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet sind die Oberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen (PK-Geweg / Mischfläche) zur Grenze des jeweiligen Bauabschnittes.
(§ 18 (1) BauNVO)

VII. Energieversorgungsanlagen

Im gesamten Plangebiet sind nur Heizungsanlagen zulässig, die die Brennstofftechnik verwenden. Darüber hinaus sind grundsätzlich alle Anlagen oder ergänzenden Anlagen zulässig, die regenerativen Energien verfügbar machen. Nicht zulässig jedoch sind genehmigungsbedürftige Windkraftanlagen.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

VIII. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Außenhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

- Stellplätze und Garagen
- 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 Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Außenhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind jedoch zulässig:
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

- Offene, nicht überdachte Stellplätze auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen (ST)
- Garagen / Garagenschuppen als geschlossene, unterirdische Anlage i.S. des § 1 GarVO, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

In den Bereichen mit der Festsetzung „Garagen unter Geländebekantung“ (GuG) sind zusätzlich, überdachte Garagen oder Stellplätze unzulässig.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Unterirdische Garagen (Garagen, Garagenschuppen) sind, soweit sie nicht überbaut werden bzw. überbaut werden dürfen, mit einer mindestens 10 cm dicken Bodenunterstützung (Baugruben) zu überdecken und zu befestigen; die Begründung ist dauerhaft zu erhalten. Die Zulassung / Nichtzulassung von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gem. III. der textlichen Festsetzungen bleibt hiervon unberührt.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB u. § 81 (1) Nr. 4 i.V.m. § 14 BauO NW)

Zulassen zu Garagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind in ihrer Bauart so herzustellen, dass anfallendes Regenwasser unmittelbar am Ort versickern kann.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Anlegen von Bodenentläufen und Entwässerungsrinnen oder das Durchführen sonstiger Maßnahmen, die dazu geeignet sind, Regenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen oder in die öffentliche Kanalisation abzuführen, sind unzulässig.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

IX. Versickerung von Regenwasser

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versickerbaren oder befestigten Flächen sind unmittelbar auf den Baugrundflächen zu versickern.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind öffentliche Verkehrsflächen für den Kraftfahrzeugverkehr und die unmittelbar parallel verlaufenden Rad- und Fußwege.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Hinweis:
Möglich ist auch die Anlage einer dezentralen Versickerung. Hierbei können die Niederschlagsabläufe mehrerer Grundstücke oder kleinerer Siedlungsgebieteinrichtungen der öffentlichen Flächen über ein versickertes oder offenes Leitungssystem zusammengeführt und über Mäulen, Gräben, Schächte entsprechender Dimension oder kleiner Versickerungsteile versickert werden.

X. Drainagen

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

XI. Rad- und Fußwege

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

XII. Einfriedigungen

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

Als Arten für Heckenpflanzungen werden empfohlen:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| - Acer campestre | - Fehlbahn |
| - Ilex aquifolium | - Hölle |
| - Rosa canina | - Hundrose |
| - Carpinus betulus | - Hundsrose |
| - Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| - Corylus avellana | - Haselnuß |
| - Cytisus scoparius | - Besenroggen |
| - Eucalyptus europaea | - Pfeifenföhne |
| - Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| - Malus communis | - Holzapfel |
| - Pyrus communis | - Wildbirne |
| - Rhamnus cathartica | - Kriechkirsche |
| - Populus tremula | - Zitterpappel |
| - Salix aurita | - Weiden |
| - Salix cinerea | - Grauweide |
| - Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| - Sambucus racemosa | - Traubenholunder |
| - Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| - Viburnum opulus | - Schneeball |
| - Taxus baccata | - Eibe |

Überholer, Heider oder Hochstämme:

- | | |
|------------------------|----------------|
| - Betula pendula | - Sandweide |
| - Quercus robur | - Stieleiche |
| - Fagus sylvatica | - Eiche |
| - Acer pseudoplatanus | - Vogelkirsche |
| - Picea abies | - Bergahorn |
| - Robinia pseudoacacia | - Rotbuche |

XIII. Fassadenbegrenzung

Im Mischgebiet sind mindestens 30 % der Außenwandflächen baulicher Anlagen (Gebäude i.S. des § 2 (2) BauO NW) mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.
(§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

Für die Fassadenbegrenzung werden folgende Arten empfohlen:

- Clematis vitalba	- Gem. Waldrebe
- Lonicera caprifolium	- Goldrebe
- Hedera helix	- Efeu
- Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
- Parth. vitacea var. "Englem."	- Wilder Wein
- Parth. vitacea var. "Vellodii"	- Wilder Wein
- Rosen	- div. Sorten

XIV. Eingrünung sonstiger Flächen

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

Je 4 öffentliche Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen und mit einer 4 qm großen Baumscheibe zu versehen. Das Erreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdrückung zu schützen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

XV. Bodendenkmäler

- Bodendenkmäler (alturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmäler (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt Greven als Untere Denkmalbehörde anzuzeigen und zu melden. Die Lage solcher Funde im Gelände darf nicht verändert werden.
(§ 15 u. 16 DöStG NRW)
- Der Amt für Bodendenkmäler oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archaische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DöStG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig, mind. 14 Tage vor Beginn des Amt für Bodendenkmäler schriftlich mitzuteilen.

Zeichnerische Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB)

GFZ Geschossflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1), Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Offene Bauweise

G Geschlossene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nur Reihen- oder Doppelhäuser zulässig

Flächennutzung

Verkehrsflächen (§ 9 (1), Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Elektrizität

Abfall

Grünflächen (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Wald (§ 9 (1), Nr. 18 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserflusses (§ 9 (1), Nr. 16, § 9 (6) BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserflusses

Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserflusses

Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserflusses

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1), Nr. 20, 25, § 9 (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft