

Zeichenerklärung

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

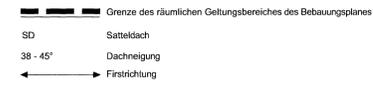
Füllschema der Nutzungsschablone

WA	I	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,3		Grundflächenzahl	
I		Bauweise	
SD	38-45°	Dachform	Dachneigung

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



6. Sonstige Planzeichen



Textliche Festsetzungen

I. Ausschluss von Nutzungen

1. In den Planbereichen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) sind Nutzungen i.S. des § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zulässig.
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)

II. Schallschutz

An den Gebäudeselten, an denen gemäß schallschutzrechtlichem Nachweis in der Nachtzeit die Lärmwerte 45 dB(A) überschritten werden, müssen alle Fenster- oder Türen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, mind. die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, Zeile 3) erfüllen. Die Dimensionierung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmschutzwalles erfolgt gemäß dem schallschutzrechtlichen 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. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die äußere Gestaltung der Gebäude wird festgesetzt:
 (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (1) Nr. 4 BauNVO)
 1. Die Fassaden sind in Ziegelverbindungsart herzustellen. Hierbei sind Verbinder mit roter bis rot-bräunlicher Färbung zu verwenden.
 2. Als Dachform ist ausschließlich das "Satteldach" zulässig.
 3. Die Dachneigung der Satteldächer ist auf 38° - 45° festzusetzen.
 4. Für die Dacheindeckung sind naturfarbene Ton- oder Ziegeldächer oder Beton- oder Steinziegel zu verwenden.
 5. Für Garagen ist auch die Dachform "Flachdach" zulässig.

V. Höhenlage baulicher Anlagen

Für die gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzte Firstrichtung (Stellung der baulichen Anlage) werden folgende Firshöhen als Höchstmaß über Bezugspunkt festgesetzt.
 (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 1. Gebäude mit einem Vollgeschoss und zweigeschossige Gebäude, deren zweites Vollgeschoss ein Geschoss mit geneigten Dachflächen i. S. d. § 2 (5) S. 3 BauNVO ist:
 Firshöhe = 9,00 m
 Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet sind die Oberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen (HK Gehweg / Mischfläche) zur Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.
 (§ 18 (1) BauNVO)

VI. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:
 a) Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)
 b) Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) S. 3 BauNVO)
 c) Bauliche Anlagen, die nach § 6 (11) u. (12) BauNVO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind jedoch zulässig:
 a) Offene, nicht überdachte Stellplätze auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen (ST)
 b) Garagen / Garagen geschosse als geschlossene, unten offene Anlage i. S. des § 1 GarV, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

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 abzuliefern, sind unzulässig.
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

VII. Versickerung von Regenwasser

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten oder befestigten Flächen sind unmittelbar auf den Baugrundstücken 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.

VIII. 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)

IX. Einfriedigungen

Sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen als auch zwischen privaten Grundstücken sind als Einfriedigungen nur Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Maschendrahtzäune bis maximal 1,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig.
 (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (1) Nr. 4 u. (4) BauNVO)

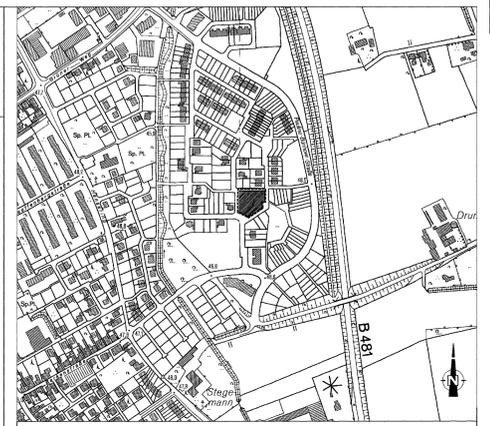
X. Eingrünung sonstiger Flächen

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

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

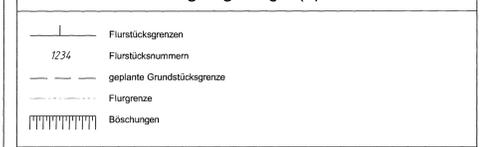
XI. Bodendenkmäler

1. Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen 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. (§ 19 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 (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
 3. Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig, mind. 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.



Übersichtsplan M 1 : 5000

Nachrichte übernahmen und Bestandsdarstellungen gem. § 9 (4) BauGB



Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie

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

Greven, 23.01.2003 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 / Rates der Stadt Greven vom 27.11.2002 aufgestellt worden.

Hoppe Vorsitzender Grund Schriftführer

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. 21/2002, Erscheinungstag 03.12.2002 bekannt gemacht.

Greven, 03.12.2002 Der Bürgermeister I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / Rat der Stadt Greven am 23.01.2003 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hoppe Vorsitzender Grund Schriftführer

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven vom 23.01.2003 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.04.2003 bis 09.05.2003 öffentlich ausliegen.

Der Bürgermeister I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 23.07.2003 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Dr. Gericke Bürgermeister Behrendt Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.

Bezirksregierung Münster

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

Greven, den 29.07.2003 Dr. 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. 12/2003, Erscheinungstag 09.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, den 29.07.2003 Dr. Gericke Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
- BauNVO (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 256)
- Planzeicherverordnung 1990 (PlanV 90) i.d. Fassung 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
- Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen vom 02. April 1998, SMBl. NW S. 744 (Abstandsverlaß)



Bebauungsplan Nr. 35.4

Wentrup I Ost

Greven, 23.01.2003

3. Änderung Maßstab 1: 500

Aufgestellt durch Stadt Greven Fachdienst Stadtentwicklung

Greven, 23.01.2003

Maßstab 1: 500