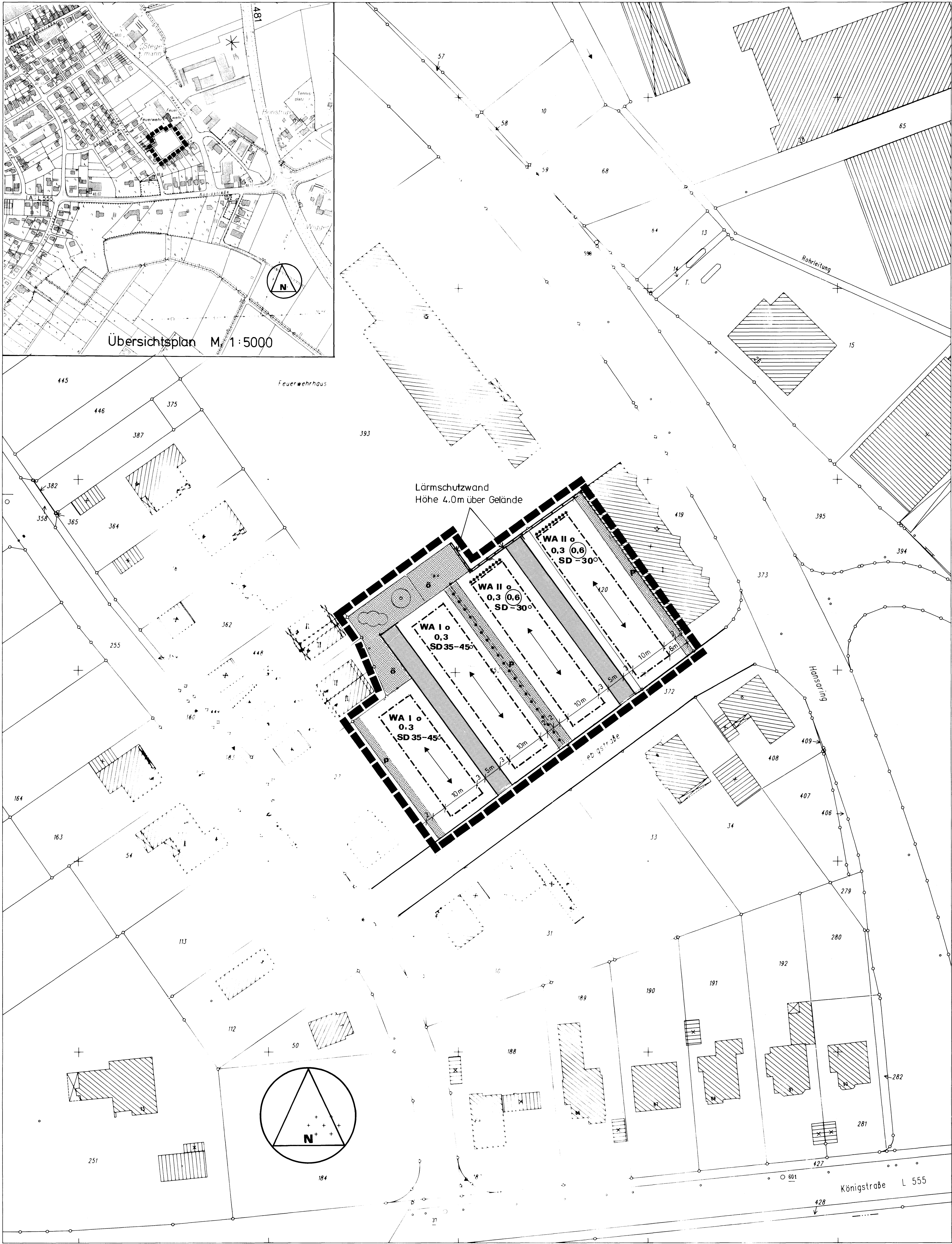




Textliche Festsetzungen

I. Ausschluss von Nutzungen
Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S. des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

II. Höhe baulicher Anlagen
Für die gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzte Firstrichtung (Stellung der baulichen Anlage) werden folgende Firsthöhen als Höchstmaß über Bezugspunkt festgesetzt:
(§ 16 (4) BauNVO)

1. Gebäude mit einem Vollgeschoss und zweigeschossige Gebäude, deren zweites Vollgeschoss ein Geschöß mit geneigten Dachflächen i. S. d. § 2 (5) S. 3 BauO NW ist:
Firsthöhe = 9,00 m

2. Gebäude mit zwei Vollgeschossen:
Firsthöhe = 9,00 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.

(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) BauNVO)

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

(§ 31 (1) BauGB)

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

(§ 16 (3) BauNVO)

III. Immissionsschutz

Durch Geräuschimmissionen benachbarter Gewerbebetriebe kann zur Nachtzeit der schalltechnische Orientierungswert von 40 dB(A) im Bereich außerhalb von Wohngebäuden um bis zu 10 dB(A) überschritten werden.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind schalldämmte Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 25 dB zu verwenden. Die Fenster sind außerdem mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die ein mit den Fenstern vergleichbares Schalldämm-Maß aufweisen.

In den mit +----- gekennzeichneten Baulichen dürfen die der Lärmschutzwand unmittelbar zugewandten Außenwände keine Fenster zu Räumen haben, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

IV. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen sind als flachgeneigte Dächer (Neigung 0 - 15°) auszubilden.

Außenhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:
a) 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)

Außenhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind jedoch zulässig:
a) Stellplätze
b) offene überdachte Stellplätze (Carport einsch. Abstellraum)

c) an Garagen angebaute Abstellräume

V. Versickerung von Regenwasser

Soweit es die vorhandenen Bodenverhältnisse zulassen, sind Niederschlagswasser von Dachflächen unmittelbar am Ort zu versickern.

Zufahrten zu Garagen sowie offene, nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind in ihrer Bauart grundsätzlich so herzustellen, daß anfallendes Regenwasser unmittelbar am Ort versickern kann.

Das Anlegen von Bodenrinneleläufen und Entwässerungsrinnen der 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)

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

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

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

VI. Drainagen

Drainagen im Bereich der Gründungen und im Bereich der Kellergeschosse sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Grundwasserentlassungen sind nur während der Bauzeit 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, Trockenmauern 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)

Für die Heckpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

- Acer campestre
- Ilex aquifolium
- Rosa canina
- Carpinus betulus
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Cytisus scoparius
- Euonymus europaeae
- Lonicera xylosteum
- Malus communis
- Pyrus communis
- Rhamnus catharticus
- Salix alba
- Salix cinerea
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus
- Taxus baccata

- Feldahorn
- Hölse
- Hundrose
- Hainbuche
- Hartnagel
- Haselnuß
- Besenröhrling
- Pfaffenhütchen
- Heckenröhrling
- Holzapfel
- Wildröhrling
- Kreuzdorn
- Cirsium
- Grauweide
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
- Eberesche
- Schneeball
- Eibe

Überholer, Heister oder Hochstämme:

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

IX. Eingriffsregelung / Öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen der Eingriffsregelung i.S.d. § 8a BNatSchG für die Verriegelung durch die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Sie 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 Bodenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

IX. Eingriffsregelung / Private Grünflächen

Zur Eingriffsregelung i.S.d. § 8a BNatSchG sind im Rahmen der Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. 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 Bodenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
2. Die Dachflächen von flachgeneigten Dächern (0 - 15°) sind als begrünte Dächer auszubilden.
3. Mindestens 20% der gesamten Außenfassadenflächen sind mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Für die Fassadenbegrünung sind folgende Arten zu verwenden:

- Clematis vitalba
- Lonicera caprifolium
- Hedera helix
- Hydrangea petiolaris
- Parth. tricus. var. "Eigeln"
- Parth. tricus. "Vielchil"
- Rosen
- Gem. Waldebe
- Geißblatt
- Efeu
- Kletterhortensie
- Wilder Wein
- Wilder Wein
- div. Sorten

X. Eingrünung sonstiger Flächen

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzugrünen, so daß die Behälter von der Erschließungsfläche nicht einzusehen sind.

(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Hinweis zur Immissionssituation:

Im gesamten Plangebiet kann durch Geräuschimmissionen benachbarter Gewerbebetriebe zur Nachtzeit der schalltechnische Orientierungswert von 40 dB(A) im Bereich außerhalb von Wohngebäuden um bis zu 10 dB(A) überschritten werden."

Zeichenerklärung	
1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB	
11 Art der baulichen Nutzung	
WA Allgemeines Wohngebiet	
12 Maß der baulichen Nutzung	
0,3 Geschosflächenzahl	
0,3 Grundflächenzahl	
z.B. II Zahl der Vollgeschosse	
13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o Offene Bauweise	
--- Baugrenze	
14 Flächen für den Gemeindefort	
15 Verkehrsflächen	
Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	
16 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
17 Grünflächen	
6 Öffentliche Grünfläche	
P Private Grünfläche	
18 Pflanz- und Erhaltungsegebote	
Pflanzgebot für Bäume und Sträucher	
19 Sonstige Festsetzungen	
Abgrenzung des Bebauungsplanbereiches	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Lärmschutzwand Höhe 4,0m gem. schallt. Gutachten	
TUV Hannover Sachsen-Anhalt e.V. vom 29.12.1993	
2. Bauordnungsrechtl. Gestaltungs- festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW	
SD Dachform Satteldach	
z.B. -30° Dachneigung	
Firstrichtung	

Nachrichtliche Übernahmen und Bestandsdarstellungen gem. § 9 (4) BauGB	
Flurstücksgrenzen	
420 Flurstücksnr.	
Kartgrundlage: Messungszahlen und Katasterkarten	
Die Eignung der Planunterlagen (im Hinblick auf Inhalt und Zweck) und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bescheinigt.	
Bürger Vermessungsrätin z.A.	
Greven, den 27.06.1995	
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), mit den Festsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluß des Rates der Stadt Greven vom 15.05.1994, bekannt gemacht.	
Der Bürgermeister i. A. Hannemann	
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	
Es wird bestätigt, daß die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 17.11.1994 stattgefunden hat.	
Gremi, Techn. Beigeordneter	
Greven, 17.11.1994	
Dieser Plan nebst textlicher Ergänzung und Begründung wurde im Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Greven am 25.10.1995 angenommen. Die Offenlegung wurde angeordnet.	
Steingrube Der Bürgermeister	
Diesfeld Schriftführerin	
Aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Greven vom 25.10.1995 hat dieser Plan nebst textlicher Ergänzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Entwurf in der Zeit vom 02.01. bis 02.02.1996 öffentlich ausliegen.	
Der Bürgermeister i. A. Hannemann	
Dieser Bebauungsplan, einschließlich der baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 (4) BauO NW, wurde vom Rat der Stadt Greven am 20.03.1996 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	
Steingrube Der Bürgermeister	
Diesfeld Schriftführer	
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.	
Bezirksregierung Münster	
Dieser Bebauungsplan ist der Bezirksregierung Münster gemäß § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt worden. Die Bezirksregierung hat am 16.07.1996 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.	
Die Bezirksregierung hat bis zum die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.	
I. A. Fehmer Oberverwaltungsbeamt Bezirksregierung Münster	
Dieser Plan liegt gemäß § 12 BauGB mit Begründung seit dem 13.08.1996 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. 11 / 1996, Erscheinungstag 13.08.1996, ortsüblich bekannt gemacht worden. Ebenso erging ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 4 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 13.08.1996	
Steingrube Der Bürgermeister	
Rechtsgrundlagen:	
1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geänd. durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)	
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)	
3. Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW S. 419), zul. geänd. durch Gesetz vom 21.08.1988 (GVNW S. 319)	
4. Planzeilenverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)	
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) - SGV NW 2023	
6. 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)	
7. Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenV) in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623)	
8. Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen vom 22. September 1994, SMBl. W S. 283 (Abstandserlaß)	
STADT GREVEN	
Bebauungsplan Nr. 39	
"Ost III"	
6. Änderung	
Aufgestellt durch das Planungsamt der Stadt Greven. Greven, den 27.06.1995	
Maßstab 1 : 500	