

Textliche Festsetzungen

I. Abweichende Bauweise
 In den Baufeldern in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, dürfen auch Baukörper errichtet werden, deren Länge 50 m überschreitet. Hierbei sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten. Ausnahmsweise kann auch eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand i.S. der geschlossenen Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) zugelassen werden.
 (§ 22 (4) BauNVO)

II. Ausschluss von Nutzungen
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Nutzungen i.S. des § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
 (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen i.S. des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
 (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen in Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Warenangebot ausschließlich aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt, die Verkaufsstellen direkt dem Betrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. Dies gilt ebenfalls für Kfz-Verkaufsstellen mit Verkaufsfächern für den Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör. Unabhängig von vorstehender Regelung darf eine maximale Verkaufsfäche von 150 qm je Betriebsgrundstück nicht überschritten werden.
 (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Betriebswohnungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb betrieblich zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet und mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen notwendig sind.
 (§ 1 (6) Nr. 2 u. (8) BauNVO)

III. Höhenlage baulicher Anlagen
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden folgende Firsthöhen als Höchstmaß über Bezugspunkt festgesetzt.
 (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1. Gebäude mit einem Vollgeschoss und zweigeschossige Gebäude, deren zweites Vollgeschos ein Geschos mit geneigten Dachflächen i. S. d. § 2 (5) S. 3 BauNVO ist:
 Firsthöhe = 9,00 m
 2. Gebäude mit zwei Vollgeschossen:
 Firsthöhe = 12,00 m

Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauwerke im Sinne des Landesrechtes sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.
 (§ 49 (2) BauNVO)

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)

Bei Gebäude, die als "split-level" errichtet werden, ist für Teile des Gebäudes ausnahmsweise eine abweichende Höhenlage des Fußbodens EG zulässig.
 (§ 31 (1) BauGB)

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)

IV. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 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)

c) Bauliche Anlagen, die nach § 8 (1) u. (12) BauNVO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
 (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Außenhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind jedoch zulässig:

a) Offene, nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carport)
 b) Garagen / Garagenschosse (nicht Einzel oder Doppelgaragen) als offene, oberirdische Anlage i.S. des § 11 BauNVO, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, wenn ihre Fußböden im Mittel mindestens 1,25 m unter der Geländeoberfläche liegen.
 c) Garagen / Garagenschosse als geschlossene, unterirdische Anlage i.S. des § 11 BauNVO, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
 Garagen / Garagenschosse gem. b) u. c) sind, soweit sie nicht überbaut werden oder nicht überbaut werden dürfen, mit einer Bodenschichtschicht lastgerecht zu überdecken und zu bepflanzen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Zulässigkeit / Nichtzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gem. der textlichen Festsetzungen bleibt hiervon unberührt.
 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB u. § 88 (1) Nr. 4 i. V. m. (4) BauNVO)

Zufahrten zu Garagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind in ihrer Bauart so herzustellen, daß einfallendes Regenwasser unmittelbar am Ort versickern kann. Das Anlegen von Bodenentläufern und Erdbeckenanlagen oder das Durchführen sonstiger Maßnahmen, die dazu geeignet sind, Regenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen oder in die öffentliche Kanalisation abzulassen, sind unzulässig.
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

V. 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)

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

VII. Einfriedigungen
 Sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen als auch zwischen privaten Grundstücken sind als Einfriedigungen nur Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig.
 Zulässig sind auch Maschendrahtzäune bis maximal 1,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen.
 (§ 86 (1) Nr. 4 i. V. m. (4) BauO NW)

VIII. Eingrünung sonstiger Flächen
 Stellplätze für bewegliche Arbeitsfahrzeuge sind dauerhaft einzuräumen, so daß die Betreiber von der Erschließungsfläche nicht abzusehen sind.
 (§ 86 (1) Nr. 4 i. V. m. (4) BauO NW)

Je 4 öffentliche oder private Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen und mit einer 4 qm großen Baumscheibe zu versehen. Das Erreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verlichtung zu schützen.
 (§ 86 (1) Nr. 4 i. V. m. (4) BauO NW)

IX. Eingriffsregelung (§ 8a NatSchG)
 Eingriffe in Natur und Landschaft durch bauliche oder sonstige Maßnahmen sind auf den Baugrundstücken auszugleichen. Die Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche ist nach folgender Formel zu berechnen:

A = (FBg x GRZul - GFVorh.) x VWert.

Hierbei sind:

A - die erforderliche Ausgleichsfläche in m²
 FBg - die Fläche des Baugrundstückes in m²
 GRZul - die max. zul. Grundflächenzahl
 GFVorh. - die Grundfläche vorhandener baul. Anlagen in m²
 VWert. - der Verrechnungsfaktor in Abhängigkeit der ökologischen Wertigkeit des Baugrundstückes

Der Verrechnungsfaktor für die ökologische Wertigkeit der Baugrundstücke wird im gesamten Plangebiet mit 0,3 festgesetzt.

Der Eingriff ist durch eine naturnahe Gestaltung eines entsprechend großen Grundstücksstückes auszugleichen. Als naturnahe Gestaltungselemente werden anerkannt:

- flächenhafte Pflanzungen aus einheimischen Gehölzen unter Verwendung der unter VII. aufgeführten Arten
- Feuchtbiosphäre
- Begrünung der Dachflächen
- Trockenmauern (min. 3,00 m Länge)

Die genannten Gestaltungselemente können teilweise einzeln oder in Kombination eingesetzt werden.
 (§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25a BauGB)

Eingriffe durch Verkehrsflächen
 Der im Plangebiet durch den Straßenneubau / Straßenausbau vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft wird durch eine naturnahe Gestaltung der im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Grünflächen ausgeglichen.

X. Immissionsschutz
 Die Gewerbegebiete sind zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach Betriebsarten gegliedert. Die in den Gießereibereichen eingetragenen Ziffern beziehen sich auf den Rz. Erlaß "Anpassung und Aktualisierung bestehender Erlasse für den Bereich des Immissionsschutzes und der Anlagensicherheit" - Abschnitt V ("Abstandserlaß") (Ministerialblatt für das Land NRW - Nr. 72 vom 24. November 1996, S. 1338 ff.).
 (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (4) BauNVO)

Empfehlung zum Immissionsschutz:
 In einzelnen Bereichen des allgemeinen Wohngebietes können aufgrund der in angrenzenden Gewerbegebieten vorhandenen Betriebe während der Nachtstunden die allgemeinen vertikaligen Außenlärmschutzwände überschritten, so daß bei leicht geöffneten Fenstern ein akustisches Schalleinströmen nicht grundsätzlich gewährleistet ist. Es wird empfohlen, die Fenster derartig geneigt zu halten, daß das Lärmstrahlungsgebiet nicht anströmen oder diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die Belüftung während der Nachtzeit und gleichzeitig störungsfrei Schalleinströmen verhindern soll.

XI. Sonstige Hinweise:
 In Bereichen von Fußgängerüberwegen, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sind die Inzonen abzusperren um den Bedürfnissen Behinderter, Müttern mit Kinderwagen etc. gerecht zu werden.

XII. Bodendenkmäler
 1. Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Verdichtungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) sind den Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 02512105-262) oder der Stadt Greven als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. Die Lage solcher Funde im Gelände darf nicht verändert werden.
 (§ 17 u. 16 DSchG NRW)

2. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Bauauftragten ist das Bestehen der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um eine Bodenschichtschicht lastgerecht zu überdecken und zu bepflanzen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Zulässigkeit / Nichtzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gem. der textlichen Festsetzungen bleibt hiervon unberührt.
 (§ 19 DSchG NRW)

3. Erste Erdbeurteilungen sind rechtzeitig, mind. 3 Monate vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Zeichenerklärung

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- *GE Gewerbegebiet mit Hinweis auf Ausschluss v. Nutzungen gem. Abstandsätze (§ 81) BauNVO
- z.B.: 0,3 Grundflächenzahl
- z.B.: 0,4 Geschossflächenzahl
- z.B.: II Zahl der Vollgeschosse
- GH 8,0m Geländehöhe über Bezugspunkt (s. textl. Festsetzungen)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
z.B.: 0,3	Bauweise	Höhe in m über Bezugspunkt
z.B.: II	Dach	Dachneigung
% zul. 1:196	s. textl. Festsetzungen	s. textl. Festsetzungen

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen

- o öffentliche Grünflächen
- o private Grünflächen
- o Zweckbestimmung: Obstwiese

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

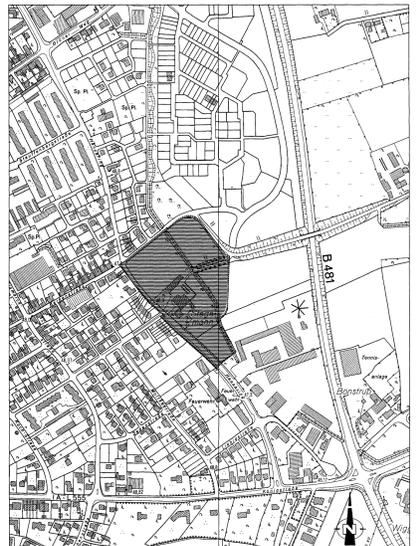
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

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
- o Einhaltungsbefehl für Bäume

7. Sonstige Planzeichen

- o Baufäche, nur für Gemeinschaftsgaragen zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- D geneigtes Dach
- z.B.: 40 - 45°
- Dachneigung
- Firstrichtung



Übersichtspl. 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, 29.03.2001
 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 / **Beau- der Stadt Greven** vom 29.03.2001 aufgestellt worden.
 Hoppe
 Vorsitzender
 Grund
 Schriftführer

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB, **§ 7 u. 52** der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ertrotzt im **Aggabsbeirat** Stadt Greven Nr. ...
 Greven,
 Der Bürgermeister
 I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / Rat der Stadt Greven am ...
 Hoppe
 Vorsitzender
 Grund
 Schriftführer

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / **Beau- der Stadt Greven** vom 29.03.2001 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.08.2001 bis 31.08.2001 öffentlich ausgestellt.
 Der Bürgermeister
 I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 21.11.2001 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
 Kötling
 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. ...
 Greven,
 Kötling
 Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 21/2001, Erscheinungstag 20.12.2001 ertrotzt bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Greven, 20.12.2001
 Kötling
 Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen:**
- Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 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 (PlanZV 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. 866) - SGV NW 2023
 - Rundverfügung des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen vom 02. April 1996, SMBl. NW S. 744 (Abstandserlaß)



Bebauungsplan Nr. 39
 "Ost III"

10. vereinfachte Änderung

Zu diesem Plan gehören: - Teil 2 - Abstandsliste
 - Begründung

Aufgestellt durch
 Stadt Greven
 Fachdienst Stadtentwicklung
 Greven, 29.03.2001

Maßstab 1: 500