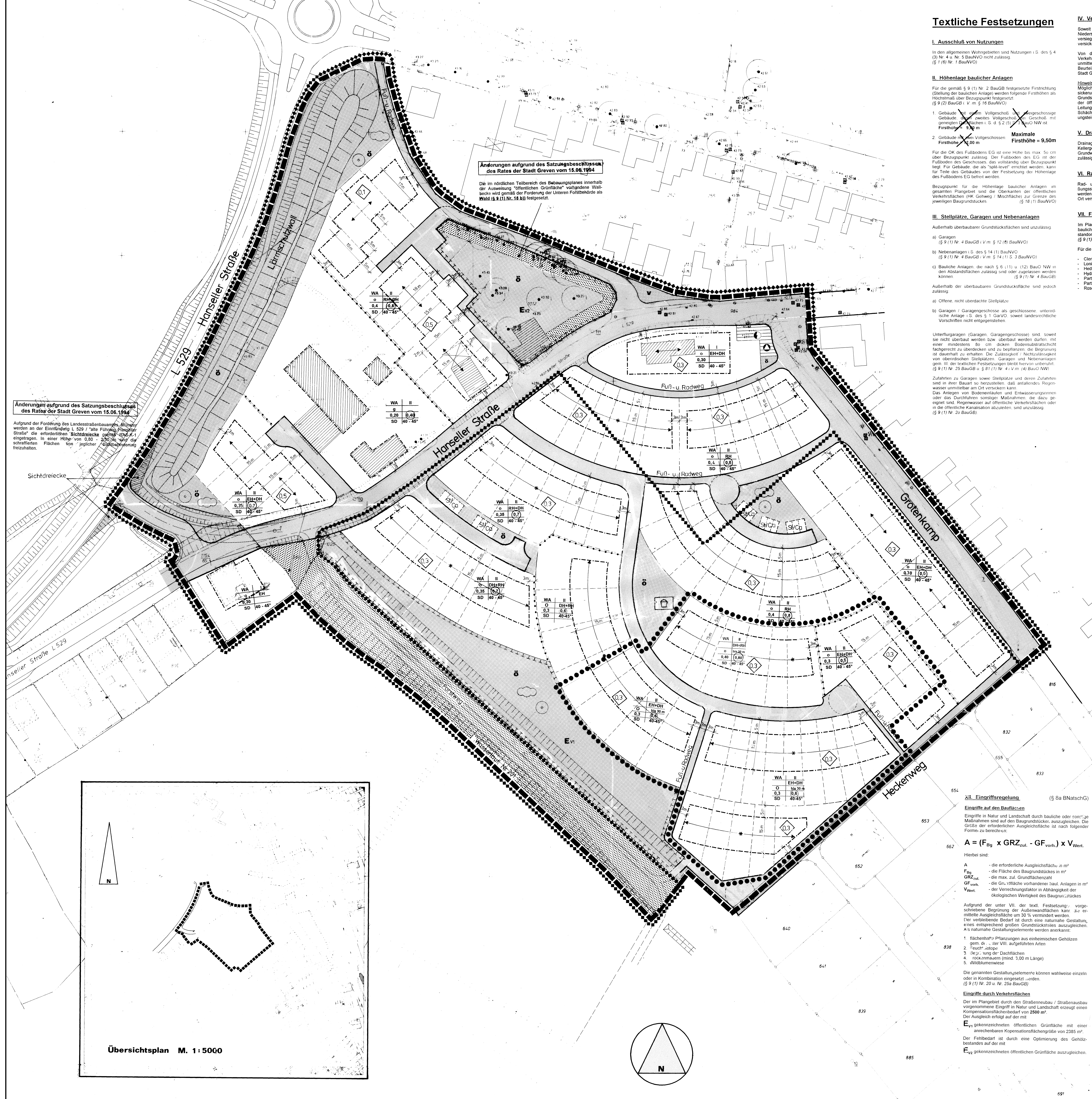




Textliche Festsetzungen

I. Ausschluss von Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen i. S. des § 4 (3) Nr. 4 u. Nr. 5 BauVO nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauVO).

II. Höhenlage baulicher Anlagen

Für die gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzte Firsthöhe (Gleitung der baulichen Anlage) werden folgende Firsthöhen als Höchstmaß über Bezugspunkt festgesetzt (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 BauVO):

- Gebäude mit einem Vollgeschoss: Firsthöhe: 9,50 m
- Gebäude mit zwei Vollgeschossen: Firsthöhe: 10,00 m

Maximale Firsthöhe: 9,50 m

Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet sind die Oberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen (PK Gehweg / Müschfläche) zur Grenze des jeweiligen Baugrundstückes (§ 9 (1) BauVO).

III. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:

- Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (b) BauVO).
- Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauVO (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) S. 3 BauVO).
- Bauliche Anlagen, die nach § 6 (1) u. (2) BauO NRW in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind jedoch zulässig:

- Offene, nicht überdachte Stellplätze.
- Garagen / Garagenschüsse als geschlossene, unterirdische Anlage i. S. des § 1 GarVO, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Unterflargaragen (Garagen, Garagenschüsse) sind, soweit sie nicht überbaut werden bzw. überbaut werden dürfen, mit einer mindestens 80 cm dicken Bodenstützschicht fachgerecht zu überdecken und zu befestigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Zulassung / Nichtzulassung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gem. III. der textlichen Festsetzungen bleibt hiervon unberührt (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB u. § 81 (1) Nr. 4 i. V. m. (4) BauO NRW).

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 Bodenbeläufen und Entwässerungsrinnen oder das Durchführen sonstiger Maßnahmen, die dazu geeignet sind, Regenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen oder in die öffentliche Kanalisation zu akkumulieren, sind unzulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

IV. Versickerung von Regenwasser

Soweit es die vorhandenen Bodenverhältnisse zulassen, sind Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten oder befestigten Flächen unmittelbar am Ort 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. Die Beurteilung der Bodenverhältnisse obliegt der Fachbehörde der Stadt Greven (§ 81 (1) Nr. 4 i. V. m. (4) BauO NRW).

Hinweis: Möglich ist ggf. auch die Anlage einer dezentralen Versickerung. Hierbei können die Niederschläge mehrerer Grundstücke oder kleinerer Siedlungseinheiten einschließlich der öffentlichen Flächen über ein verticktes oder offenes Leitungssystem zusammengeführt und über Mäulen, Gräben, Schächte entsprechender Dimension oder kleiner Versickerungsräume versickert werden.

V. Drainagen

Drainagen im Bereich der Gründungen und im Bereich der Kellergründungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Grundwasserbelastungen 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 anfallendes Niederschlagswasser unmittelbar am Ort versickern kann (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

VII. Fassadenbegrünung

Im Plangebiet sind mindestens 30 % der Außenwände der baulichen Anlagen (Gebäude i. S. des § 2 (2) BauO NRW) mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a) BauGB).

Für die Fassadenbegrünung werden folgende Arten empfohlen:

- Clematis vitalba
- Lonicera caprifolium
- Hedera helix - Efeu
- Hydrangea petiolaris
- Parth. tricuspidata
- Rosa
- Gem. Waldrebe
- Geißblatt
- Kletterhortensie
- Wilder Wein
- Wilder Wein
- die Sorten

VIII. Einfriedungen

Sowohl für öffentliche Verkehrsflächen als auch zwischen privaten Grundstücken sind als Einfriedungen nur Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Maschenzaun mit maximal 1,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig (§ 81 (1) Nr. 4 i. V. m. (4) BauO NRW).

Als Arten für Heckenpflanzungen werden empfohlen:

- Acer campestre
- Ilex aquifolium
- Rosa canina
- Cornus sanguinea
- Cornus avellana
- Cytisus scoparius
- Eunymus europaea
- Lonicera xylosteum
- Malus communis
- Pyrus communis
- Rhamnus cathartica
- Populus tremula
- Salix aurita
- Salix cinerea
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus
- Taxus baccata
- Feldahorn
- Hülse
- Hundsrose
- Hornbuche
- Hartweidel
- Hasselnuß
- Brennender
- Platanenblüthen
- Heckenkirsche
- Holzahorn
- Wildrose
- Krausbarn
- Zitterpappel
- Obelweide
- Grauweide
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
- Eberesche
- Schneeball
- Eibe

Überholer, Heister oder Hochstämme:

- Betula pendula
- Quercus robur
- Farnus excelsior
- Sorbus aucuparia
- Acer pseudoplatanus
- Fagus sylvatica
- Sandbirke
- Stieleiche
- Schirleiche
- Vogelkirsche
- Bergahorn
- Rotbuche

IX. Einordnung sonstiger Flächen

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzurichten, 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 Erdreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdichtung zu schützen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB).

X. Energieversorgungsanlagen

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

XI. Bodenbelastungen

Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Altlasten: verdrähtliche "Ehemaliges Munitionslager Grevenburg", Altlastenkarte Nr. 08 3911/53, ist das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Bodenbelastungsfläche.

Bauvorhaben / Bauarbeiten in dem mit **** gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes sind dem Regierungspräsidenten, Münster - Kampfmittelräumdienst, zur Stellungnahme vorzulegen. Baumaßnahmen in dem betroffenen Bereich dürfen erst bei Vorlage der Freigabe durch die o. a. Behörde begonnen werden.

Werden bei Bauarbeiten kontaminierte Bereiche oder Kampfmittel entdeckt, so sind diese zu sichern und unverzüglich zu belassen. Der Oberkreisdirektor Steinfurt ist zwecks Festlegung evtl. erforderlicher Maßnahmen zu verständigen.

Hinweise:

In Bereichen von Fußgängerüberwegen, Straßenkreuzungen und Straßenverengungen sind die Hochbühnen abzubauen, um den Bedürfnissen Behinderter, Müttern mit Kinderwagen etc. gerecht zu werden.

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

11 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

12 Maß der baulichen Nutzung

z.B. 08 Geschloßflächenzahl

z.B. 04 Grundflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse

----- Baugrenze

13 Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

O Offene Bauweise

G Geschlossene Bauweise

EH nur Einzelhäuser zulässig

DH-EH nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig

RH nur Reihenhäuser zulässig

DH-RH nur Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig

14 Flächen für den Gemeindefort

----- Straßenverkehrsflächen

----- Straßenbegrenzungslinie

15 Verkehrsflächen

----- Straßenverkehrsflächen

----- Straßenbegrenzungslinie

16 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

----- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasser-

----- beseitigung sowie -ur Abfallungen

----- Zweckbestimmung: Elektrizität

----- Zweckbestimmung: Abfall (Containerabstellplatz)

17 Grünflächen

----- Grünflächen

----- Zweckbestimmung: Spielplatz

----- Öffentliche Grünfläche

----- Verkehrsgrün

18 Pflanz- und Erhaltungssatz

----- Pflanzgebiet für Bäume und Sträucher

----- Erhaltungssatz für Einzelbäume

----- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur

----- Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

19 Sonstige Festsetzungen

----- Flächen für Wald

----- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

----- Zweckbestimmung: Stellplätze / Carport

----- Grenze des Bebauungsplanes

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

----- Bodenbelastungsfläche, siehe textliche Festsetzungen

----- Verordnungsgebiet in Abhängigkeit der ökologischen Wertigkeit

----- des Baugrundstückes

----- Abgrenzung des Änderungsbereiches

2. Bauordnungsrechtl. Gestaltungs-

festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

in Verbindung mit § 81 (4) BauO NRW

SD Satteldach

40-45° Dachneigung

----- Firstrichtung

----- Hauptfirstrichtung, geringfügige Abweichungen können

----- zugelassen werden

Nachrichtliche Übernahmen und

Bestandsdarstellungen gem. § 9 (4) BauGB

Kartengrundlage: Messungszahlen und Katasterkarten

Die Eignung der Planunterlagen (im Hinblick auf Inhalt und Zweck) und eindeutige Festlegung des Plannahmes werden bescheinigt.

Greven, den 07.08.1997

Bürger Vermessungsrat z.A.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. 12. 1986 (BGBl. S. 2253), mit den Festsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluß des Rates der Stadt Greven vom 14.05.1997 aufgestellt worden.

Plan- u. Umweltausschusses

Hoppe Vorsitzender

Bürger Schriftführerin

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 1984 (GV. NW. S. 666) - SGV. NW. 2023 im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 12 / 1997, Erscheinungstag 12.08.1997 bekannt gemacht.

Greven, den 12.08.1997

Der Bürgermeister I. A. Hornemann

Es wird bestätigt, daß die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 09.08.97 stattgefunden hat.

Greven, 09.10.1997

Dr. Ing. Lenz Techn. Beigeordneter

Gegen, 09.10.1997

Techn. Beigeordneter

Dieser Plan nebst textlicher Ergänzung und Begründung wurde im Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Greven am 12.02.1998 angenommen.

Die Offenlegung wurde angeordnet. Plan- u. Umweltausschusses

Hoppe Vorsitzender

Grund Schriftführer

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Greven vom 12.02.1998 hat dieser Plan nebst textlicher Ergänzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Entwurf in der Zeit vom 08.04.1998 bis 08.05.1998 öffentlich ausgelegen.

4 Planungs- u. Umweltausschusses

Der Bürgermeister I. A. Hornemann

Dieser Bebauungsplan, einschließlich der baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 (4) BauO NRW, wurde vom Rat der Stadt Greven am 13.05.1998 gem. § 10 BauGB als Satzungsbeschluss.

Steingrube Der Bürgermeister

Behrendt Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom 08.05.1998 genehmigt worden.

Bezirksregierung Münster

Dieser Bebauungsplan ist der Bezirksregierung Münster gemäß § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt worden. Die Bezirksregierung hat am 08.05.1998 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Die Bezirksregierung hat bis zum 08.05.1998 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Bezirksregierung Münster

Dieser Bebauungsplan liegt gemäß § 12 BauGB mit Begründung seit dem 05.05.1998 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. 12 / 1998, Erscheinungstag 09.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ebenso erging ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 u. 2 und Abs. 4 und § 214 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GOW.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Greven, den 09.05.1998

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 NRW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218)

4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanVZ 90) i. d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (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. Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623)

8. Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen vom 22. September 1994, SMBl. W. S. 283 (Abstandsriekt)

STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 40.1

"Hanseller Str.-Grotenkamp"

2. Änderung

Aufgestellt durch das

Planungsamt der Stadt Greven.

Greven, den 07.08.1997

Maßstab 1 : 500