

Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)
Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 40.1 sind durch diese 3. Änderung aufgehoben

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- z.B.: 0.4** Grundflächenzahl
- z.B.: 0.8** Geschossflächenzahl
- z.B.: II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B.: IS** Zahl der zulässigen Staffelgeschosse (ein Staffelgeschoss)

Füllschemata der Nutzungsschablone

WA	II	IS
0.4	0.8	
0	0	
D	45°/57°	
TH (m) max. 10.0		

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O** offene Bauweise
- B** Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- S** Straßenverkehrsflächen
- F + R** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
- V** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- V** Verkehrsgrün

4. Grünflächen

- O** Öffentliche Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- E** Einhaltung von Bäumen und Sträuchern
- E** Erhaltungsbau für Einzelbäume
- A** Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A** Anpflanzen von Bäumen mit vorgeschlagenem Standort

6. Regelungen für den Denkmalschutz

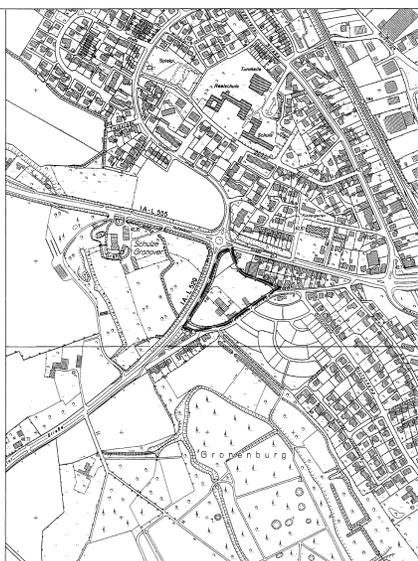
- D** Gesamtanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

7. Sonstige Planzeichen

- U** Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärm- und Geruchsanlagen (Wall und Wand) 4 m hoch u. Geländehöhe der geplanten Bebauung)
- U** Umgrenzung der Flächen mit umweltgefährlichen Stoffen (hier: im Altlastenkataster erfasste Altstandorte)
- U** Umgrenzung unerschlossener Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- D** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- D** geneigtes Dach
- D** Dachneigung
- D** Hauptfahrsrichtung des vorherrschenden Dachkörpers

Textliche Festsetzungen

- ### I. Ausschluss von Nutzungen
- Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- ### II. Höhenlage baulicher Anlagen - Bezugspunkt
- Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist die Oberkante Erdgeschoss- festfußboden, die max. 0,50 m über der Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (VK Gehweg) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes liegen darf. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schiebepanne der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. (§ 18 (7) BauNVO)
- ### III. Überschreitung der Grundflächenzahl
- Eine Überschreitung der in den WA-Gebieten festgesetzten GRZ ist bis maximal 25 % zulässig. (§ 19 (4) BauNVO)
- ### IV. Immissionsschutz
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen
Lärmschutzmaßnahme
Die im Plan festgesetzte Lärmschutzanlage ist in einer Höhe von 4,00 m über Geländehöhe der geplanten Bebauung zu errichten.
Passive Lärmschutzmaßnahmen
Auf der mit dem Planzeichen **U** umgrenzten überbaubaren Fläche sind für alle Neubauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der angrenzenden Hanseller Straße und Nordwalder Straße bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Dabei dürfen folgende Immissionshöhen, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.
Die Tabelle ist nur soweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:
Raumart Mittelwert
1. Schlafräume nachts 25 - 30 dB (A)
2. Wohnräume tagsüber 30 - 35 dB (A)
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten 30 - 35 dB (A)
Sollten diese Werte nicht schon durch Grundanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenwände, wie z.B. Schallschutzfenster, Außenlärm-, Dachflächen-, Wände etc., entsprechend der VDI - Richtlinie 2719 zu verwenden. An allen von den Lärmschutzmaßnahmen betroffenen Gebäudetaschen sind die Schallschutzwände von den Fenstern unabhängige schallschützende Lüftungseinrichtungen in der entsprechenden Lärmschutzklasse einzubauen.
Hinweis: Den Schallschutzmaßnahmen liegt ein entsprechendes Schallschutzgutachten zugrunde, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
- ### V. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Maßnahme **A**: Hecke
Auf den mit der Maßnahme **A** bezeichneten Grundstücken sind mind. 2 m breite Hecken entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu pflanzen.
Maßnahme **A**: Straßenbäume
Im Straßenraum sind 10 Bäume in mind. 6 m große, offene Baumschneiben entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu pflanzen. Die Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen.
Maßnahme **A**: Hecke
Auf den mit der Maßnahme **A** bezeichneten Grundstücken sind mind. 2 m breite Hecken entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu pflanzen.
- ### VI. Eintragungs- und Erhaltungsbau
- Eintragungs- zum öffentlichen Straßenraum sind bis maximal 1,20 m Höhe nur rote, graue und schwarze Farbtöne zulässig. (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 BauO NRW)
- ### VII. Dachbedeckungen
- Für die Dachbedeckungen sind im gesamten Plangebiet nur rote, graue und schwarze Farbtöne zulässig. (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 BauO NRW)
- ### VIII. Eingrünung sonstiger Flächen
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzugrünen, so daß die Behälter von der Erschließungsfläche nicht entzerrt sind. (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (7) Nr. 4 i.V.m. (6) BauO NRW)
- ### IX. Bodendenkmäler
- Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) 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. (§ 15 i.V.m. 16 DSchG NRW)
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. (§ 15 DSchG NRW)
Erste Entwurfsgenehmigung sind rechtzeitig, mind. 3 Monate vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzulegen.
- ### X. Bodenbebauung
- Aufgrund der an das Plangebiet angrenzende Altlastenverdrängungsfläche "Ehemaliges Munitionslager Gronenberg" Altlastenkataster Nr. 08 3011/53, ist das gesamte Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Bodenbebauungsfläche. Bauverträge/Bauanträge in dem mit **U** umgrenzten Bereich des Bebauungsplanes sind mit dem Regierungspräsidenten Münster - Kampfmittelräumdienst zur Stellungnahme vorzulegen. Baumaßnahmen in dem betroffenen Bereich dürfen erst bei Vorlage der Freigabe durch die o.a. Behörden begonnen werden. Werden bei Bauarbeiten kontaminierte Bereiche oder Körpermaterial entdeckt, so sind diese zu sichern und unverzüglich zu beissen. Der Oberkreisdirektor Steinfurt ist zwecks Festlegung evtl. erforderlicher Maßnahmen zu verständigen.
Ergänzung durch Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Greven vom 26.09.2001
Jegliche Nutzung des Grundwassers im Plangebiet mittels Eigenentwässerungsanlage (Haus- oder Gartenbrunnen, etc.) ist unzulässig.
- ### Hinweise:
- In Bereichen von Fußgängerüberwegen, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sind die Hochborde abzuskenen, um den Bedürfnissen Behinderter, Müttern mit Kinderwagen etc. gerecht zu werden.



Übersichtsplan M 1 : 5000

Nachrichtliche Übernahmen und Bestandsdarstellungen gem. § 9 (4) BauGB

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Böschungen

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie
Die Eignung der Flurstücksgrenzen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden besichert.

Greven, 26.09.2001 Vogt Fachstellenleiter - 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 06.03.2001 aufgestellt worden.

Greven, 26.09.2001 Hoppe Vorsitzender Misch 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. 04/2001, Erscheinungstag 15.03.2001 bekannt gemacht.

Greven, 26.09.2001 Der Bürgermeister I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan wird mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven am 07.06.2001 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Greven, 26.09.2001 Hoppe Vorsitzender Grund Schriftführer

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt / Rates der Stadt Greven vom 07.06.2001 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.06.2001 bis 20.07.2001 öffentlich ausliegen.

Greven, 26.09.2001 Der Bürgermeister I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 26.09.2001 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Greven, 26.09.2001 Kötling Bürgermeister Behrendt Schriftführer

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

Greven, 26.09.2001 Bezirksregierung Münster

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes durch die höheren Verwaltungsbehörde ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 17/2001, Erscheinungstag 05.10.2001 förmlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, 05.10.2001 Kötling Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 (3) BauGB vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 566) - SGV NW 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GV. NW. S. 771)

Greven, 05.10.2001 Kötling Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), Änderung vom 15.12.1997 (BGBl. I. S. 2902), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137)
- BauNutzungsverordnung (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 Wohnbau vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Landesbaueordnung (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. 566) - SGV NW 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GV. NW. S. 771)
- Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen vom 02. April 1998, SMBl. NW. S. 744 (Abstandsregeln)

STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 40.1
Hanseller Str. - Grotenkamp
3. Änderung

Aufgestellt durch
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gruenewaldstr. 44-46, Dortmund, 52107
Dortmund, September 2001

Maßstab 1: 500