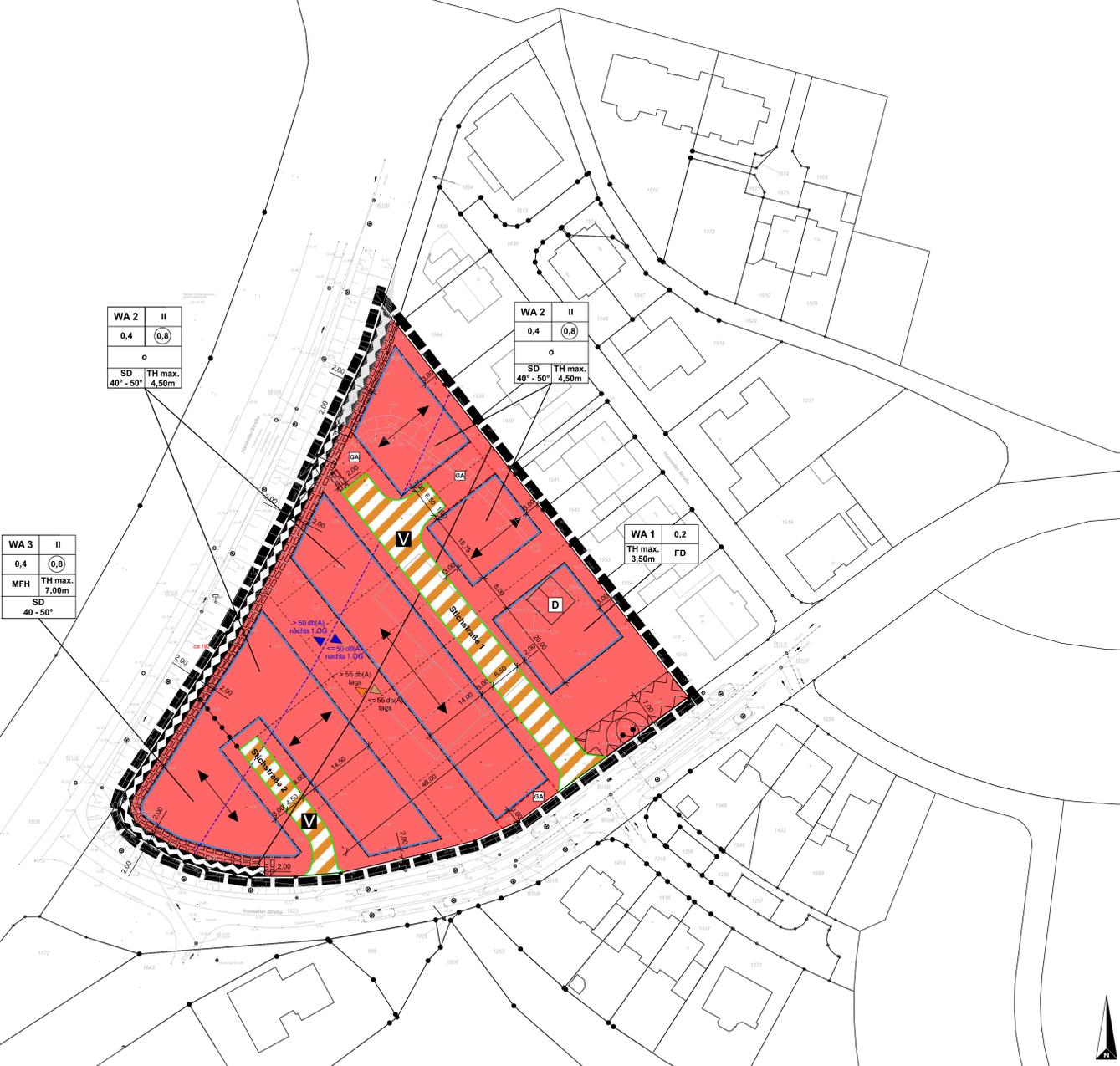


Stadt Greven
 Bebauungsplan Nr. 40.1 - 4. Änderung
"Hanseller Straße - Grotenkamp"

Satzung



WA 2	II
0,4	(0,8)
SD	TH max. 4,50m
40° - 50°	

WA 2	II
0,4	(0,8)
SD	TH max. 4,50m
40° - 50°	

WA 1	0,2
TH max.	3,50m
FD	

WA 3	II
0,4	(0,8)
MFH	TH max. 7,00m
SD	40° - 50°

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie
 Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhalts werden bescheinigt.
 VOOT Grundstücks- und Geodatenmanagement
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 23.06.2016 gemäß § 13a Abs.3 i.V.m. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 24.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 WASCHKOWITZ-BIGGELEBEN Vorsitzende
 BEINKER Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.11.2017 bis 03.01.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Der Bürgermeister i.A. BEINKER
 Die erneute Beteiligung betroffener Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches hat in der Zeit vom 05.02.2018 bis 16.02.2018 einschließlich stattgefunden.
 Der Bürgermeister i.A. BEINKER

Der Rat der Stadt Greven hat am 14.03.2018 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Greven, den 14.03.2018
 VENNEMEYER Bürgermeister
 PLÜGEMANN Schriftführerin
 Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplans am 15.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 15.03.2018 Rechtskraft erlangt.
 Greven, den 15.03.2018
 VENNEMEYER Bürgermeister

Zeichenerklärung

- gem. Planzeicherverordnung
 gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl - GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. (0,8) maximal zulässige Geschosflächenzahl - GFZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - max. TH maximal zulässige Traufhöhe über festgelegtem Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - SD 40° - 50° zulässige Dachform - Satteldach- und Dachneigung
 - FD zulässige Dachform - Flachdach
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Hauptftrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Verkehrsfächen**
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Vermaßung - Angabe in Meter
 - Fläche für aktiven Lärmschutz, hier: Lärmschutzwand Höhe 4,00m
 - Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB - s. textliche Festsetzung Nr. 5.3
 - Isophonienlinie 50 db(A) nachts
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Greven (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für Garagen und Carports
 - Nachrichtliche Übernahmen**
 - Denkmal Nr. 49 laut Denkmalliste 2016
 - Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 - vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - vorhandene Flurstücknummern
 - vorhandene Gebäude / Hausnummer

Textliche Festsetzungen

- Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Innerhalb des WA sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO - Betriebe des Behörungsgewerbes - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen unzulässig. (§ 1 Nr. 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 2.1 Je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 2.2 Für das im WA 3 zu errichtende Mehrfamilienhaus sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
 - 2.3 Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist die Oberkante Erdgeschossfußboden, die maximal 0,50m. über der Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks liegen darf. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der ausseren Schnittkante der Aussenwand mit der Dachhaut bezeichnet. (§ 18 (1) BauNVO)
 - 2.4 Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis maximal 2,00m. überschreiten.
 - Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 23 BauNVO**
 - 3.1 Im WA 1 und WA 2 ist das Errichten von Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - 3.2 Im WA 1 und WA 2 sind die Vorgärten von Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten.
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden.
 - Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - 5.1 Lärmschutzwand Die im Planteil festgesetzte Lärmschutzwand ist in einer Höhe von 4,00m über Geländeneiveau der geplanten Bebauung zu errichten und mit heimischen Gehölzen zu begrünen.
 Zum Schlafen dienende Räume sind auf Fassadenseiten mit Beurteilungspegeln nachts von <= 50 db(A) anzuordnen oder mit schalldämmten Lüftern zu versehen. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die resultierenden Schalldämm-Maße nicht vermindern. Liegt auf Einzelschweis gem. DIN 4109 der Beurteilungspegel bei <= 50 db(A) nachts, kann auf die schalldämmten Lüfter verzichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 5.3 In den gekennzeichneten Flächen mit Beurteilungspegeln > 55 db(A) tags ist die Errichtung von Wohngebäuden erst nach Realisierung des aktiven Lärmschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans (4,00m. hohe Lärmschutzwand) zulässig. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB - örtliche Bauvorschriften -**
- Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW**
 - 6.1 Bei untergeordneten Dachaufbauten und Nebenanlagen sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen als im Planteil festgesetzt zulässig.
 - 6.2 Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind ausschließlich Ziegel oder Bonddachsteine in roten, grauen und schwarzen Farbönen zulässig. Glasierte Materialien sind unzulässig.
 - 6.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzugründen, so daß die Behälter von der Erschließungsfläche nicht einzusehen sind.
 - 6.4 Einfriedungen zu Verkehrswegen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind bis maximal 1,20 m Höhe nur als Hecken zulässig. Die Hecken dürfen durch Maschendrahtzäune ergänzt werden.
 - 6.5 Einfriedungen des Denkmals sind ausschließlich bis maximal 1,20 m Höhe nur als Hecken zulässig. Die Hecken dürfen durch Maschendrahtzäune ergänzt werden.

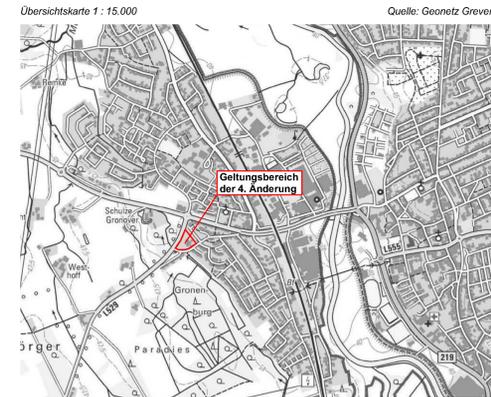
Hinweise

- Abfallentsorgung**
 Die Abfallbehälter der an den für Müllfahrzeuge nicht befahrbaren Wohnstätten gelegenen Grundstücken sind an den Entsorgungsterminen an die nächstgelegene für Müllfahrzeuge befahrbare öffentliche Straße zu stellen.
- Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfächen**
 Für die Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes ist ein verkehrsberuhigter Ausbau mit Stellplätzen, Baumscheiben und Pflanzbeeten vorgesehen. In Bereichen von Fußgängerüberwegen, Straßeneinmündungen und Straßeneinmündungen sind die Hochborde abzusenken, um den Bedürfnissen Behinderteter, Müttern mit Kindern und anderen Verkehrsteilnehmern gerecht zu werden.
- Bodenbeschaffenheit**
 Vor Errichten baulicher Anlagen sollte die jeweilige Bodenbeschaffenheit durch ein entsprechendes bodenologisches Gutachten (Tragfähigkeit, Standsicherheit u.a.) untersucht werden.
- Artenschutz**
 Bei Sanierungsvorhaben und bei Abbruch von Bauwerken ist im Baugenehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten durchzuführen.
- Kampfmittel**
 Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub aussergewöhnlich verlärt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Bodendenkmale**
 Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verlärtungen 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 (§§ 15 u. 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 (§ 19 DSchG NRW). Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig, mind. 3 Monate vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
- Baudenkmal**
 Innerhalb des mit "D" bezeichneten Baufensters sind die Auflagen des Denkmalschutzes bei baulichen Tätigkeiten zu beachten.

- Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB**
 Das Baujand ist Grünland. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten.
- Grundwassernutzung**
 Jegliche Nutzung des Grundwassers im Plangebiet mittels Eigengewinnungsanlage (Haus- oder Gartenbrunnen etc.) ist unzulässig.
- Eingetragenes Denkmal**
 Die Bebauung des WA 1 ist im Hinblick auf das eingetragene Denkmal im weiteren Verfahren mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.
- Brandschutz**
 Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anliern bestimmter Stellen mehr als 8m über dem Gelände liegen, muss mindestens eine Aussenwand mit notwendigen Fenstern oder zum Anliern bestimmten Stellen für Feuerfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. (§ 5 BauO NW)
 Sollen keine Bewegungsflächen erstellt werden, müssen die Gebäude den 2. Rettungsweg aus diesen Geschossen baulich sicherstellen (§ 17 BauO NW).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1957)
- Bundesratschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998, S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Verkehrslärmschutzverordnung - 16 BImSchV vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 256)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568).
- Zeichenschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen (Zeichenschrift NRW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 (IDZ7120).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekannimVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516).



		Unterlage: - Reg.-Nr.: - Blatt-Nr.: 1	
Bebauungsplan Nr. 40.1 - 4. Änderung "Hanseller Straße - Grotenkamp"		bearbeitet 01.2018 n.n.	gezeichnet 07.03.2018 n.o.
Auftraggeber: Schulze Gronover GmbH Königstraße 22a 48268 Greven			
Auftragnehmer: Hanselerstraße 63 48165 Münster Tel.: 02501 / 27 60 0			
Neuer Straße 72 48162 Felleose Tel.: 033 22 / 22 805			
info@nts-plan.de		www.nts-plan.de	