

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)

In den mit **WA (1)** gekennzeichneten Bereichen ist im Erdgeschoss eine Wohnung i.S. des § 4 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 4 u. (3) BauGB)

II. Baugrenzen
Für die Errichtung von notwendigen Treppen als offene Treppenanlage zur Erschließung der nicht zu ebener Erde liegenden Vollgeschosse dürfen die vorderen Baugrenzen bis max. 1,50 m überschritten werden.
(§ 23 (2) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)

III. Abweichende Bauweise
In den Bereichen in denen der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festsetzt, darf die Länge der festgesetzten Hausform max. 30,00 m betragen. Die Hauptgebäude (Wohngebäude) sind mit seitlichem Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten, soweit es nicht ansonsten gebauet (Doppelhäuser u. Hausgruppen), Gängen und überdeckte Stellplätze einschließlich an diese angebaute Ausbauten können auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von 10,00 m errichtet werden. Auf den Dachflächen von Gängen oder überdeckten Stellplätzen sind Dachterrassen ohne eigene Überdachung auch bis an die Grundstücksgrenze zulässig.
(§ 22 (4) BauNVO)

IV. Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist durch die Traufhöhe (TH) als Höchstmaß und zugleich auch als Mindestmaß in Meter über Bezugspunkt definiert. Als Traufe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufstehenden Außenwand und der Charaktere der die Dachhaut tragenden Konstruktion.
(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 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 i.V.m. § 16 BauNVO)

Für Gebäude, die als "split-level" errichtet werden, kann für Teile des Gebäudes ausnahmsweise eine andere Höhenlage des Fußbodens EG zugelassen werden. Gebäude die als "split-level" errichtet werden, sind Gebäude mit einem Höhenversatz innerhalb eines Geschosses von mindestens 1/3 der Geschosshöhe, wobei dieser Höhenversatz durchgehend durch alle oberirdischen Geschosse vorhanden sein muß.
(§ 31 (1) BauGB)

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet sind die Charaktere der öffentlichen Verkehrsflächen (HK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.
(§ 16 (1) BauNVO)

V. Stellplätze, Gärten und Nebenanlagen
Außenabz überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:
a) Gärten
(§ 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 § 6 (11) u. (12) BauO NW in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Außenabz der überbaubaren Grundstücksfläche sind jedoch zulässig:
a) Offene, nicht überdeckte Stellplätze. Sofern im Baugrundstück Flächen für Stellplätze (ST) auf dem Baugrundstück ausgewiesen sind, sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in diesem hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
b) Gärten / Garagengeschosse als geschlossene, unterirdische Anlage i.S. des § 1 GarVO, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Unterführungen (Gärten, Garagengeschosse) sind, soweit sie nicht überbaut werden bzw. überbaut werden dürfen, mit einer mindestens 30 cm dicken Bodenausbreitung bspgerecht zu überdecken und zu befestigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Zulassung / Nichtzulassung von oberirdischen Stellplätzen, Gärten und Nebenanlagen gem. der seitlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplan bleibt hiervon unberührt.
(§ 9 (1) Nr. 23 BauGB u. § 81 (1) Nr. 4 i.V.m. (4) BauO NW)

VI. Fassadenbegrünung
Im Plangebiet sind mindestens 30 % der Außenwandflächen baulicher Anlagen (Gebäude i.S. des § 2 (2) BauO NW) mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen.
(§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

VII. Einfriedungen
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist jegliche Art der Grundstückseinfriedung mit Zäunen o.ä. unzulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Maschenzaunstrukturen bis maximal 1,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

VIII. Eingrünung sonstiger Flächen
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzugrünen, so daß die Behälter von der Erschließungsfläche nicht auszuweisen sind.
(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

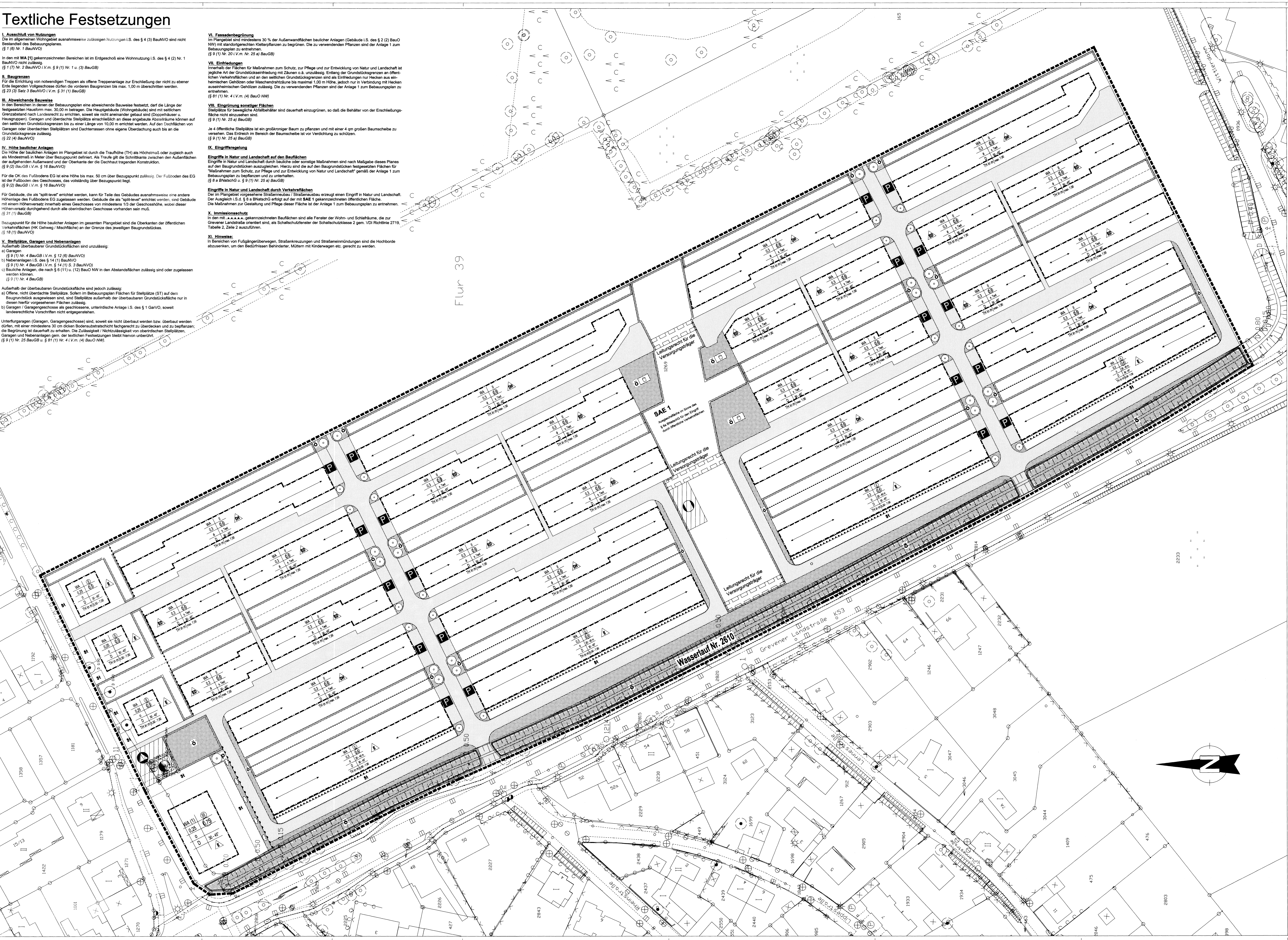
Je 4 öffentliche Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen und mit einer 4 qm großen Baumscheibe zu versehen. Das Erdreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdichtung zu schützen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

IX. Eingriffsfreiheit
Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baulichkeiten
Eingriffe in Natur und Landschaft durch bauliche oder sonstige Maßnahmen sind nach Maßgabe dieses Plans auf den Baugrundstücken auszugleichen. Hierzu sind die auf den Baugrundstücken festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu bepflanzen und zu unterhalten.
(§ 8 a (Biotop) u. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verkehrsflächen
Der im Plangebiet vorgesehene Straßenneubau / Straßenausbau erzeugt einen Eingriff in Natur und Landschaft. Der Ausgleich i.S.d. § 8 a (Biotop) erfolgt auf der mit SAE 1 gekennzeichneten öffentlichen Fläche. Die Maßnahmen zur Gestaltung und Pflege dieser Fläche ist der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen.
(§ 8 a (Biotop) u. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

X. Immissionsschutz
In den mit „x x x x x“ gekennzeichneten Baulichkeiten sind alle Fenster der Wohn- und Schlafräume, die zur Grevenr Landstraße orientiert sind, als Schallschutzelemente der Schallschuttklasse 2 gem. VDI Richtlinie 2718 Tabelle 2, Zeile 2 auszuführen.

XI. Hinweis:
In Bereichen von Fußgängerüberwegen, Straßenkreuzungen und Straßenabmündungen sind die Hohlkörbe abzusperren, um den Bedürfnissen Behinderter, Müttern mit Kinderwagen etc. gerecht zu werden.



Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baulichkeitspläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
WA(1)	Allgemeines Wohngebiet mit Einschränkung, siehe text. Festsetzungen
Z.B.: 0,3	Grundflächenzahl
Z.B.: 0,6	Geschosflächenzahl
Z.B.: II	Zahl der Vollgeschosse
Z.B.: III	Zahl der Vollgeschosse, zwelfigend
TH	Traufhöhe
Füllschema der Nutzungsschablonen	
WA	Art der baul. Nutzung
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschosflächenzahl
II	Vollgeschosse
III	Zwelfigend
TH	Traufhöhe

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0	offene Bauweise
20 - 40	offene Bauweise, Gebäudehöhe mind. 20 m bis max. 40 m
a	abweichende Bauweise
a	nur Einzelhäuser zulässig
a	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Baugrenze	

3. Verkehrsflächen

	Strassenverkehrsflächen
P	öffentliche Parkplätze
-----	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	Elektrizität
	Abfall
	Fernwärme

5. Grünflächen

B	öffentliche Grünflächen
G	Zweckbestimmung: Spielplatz
P	private Grünflächen

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

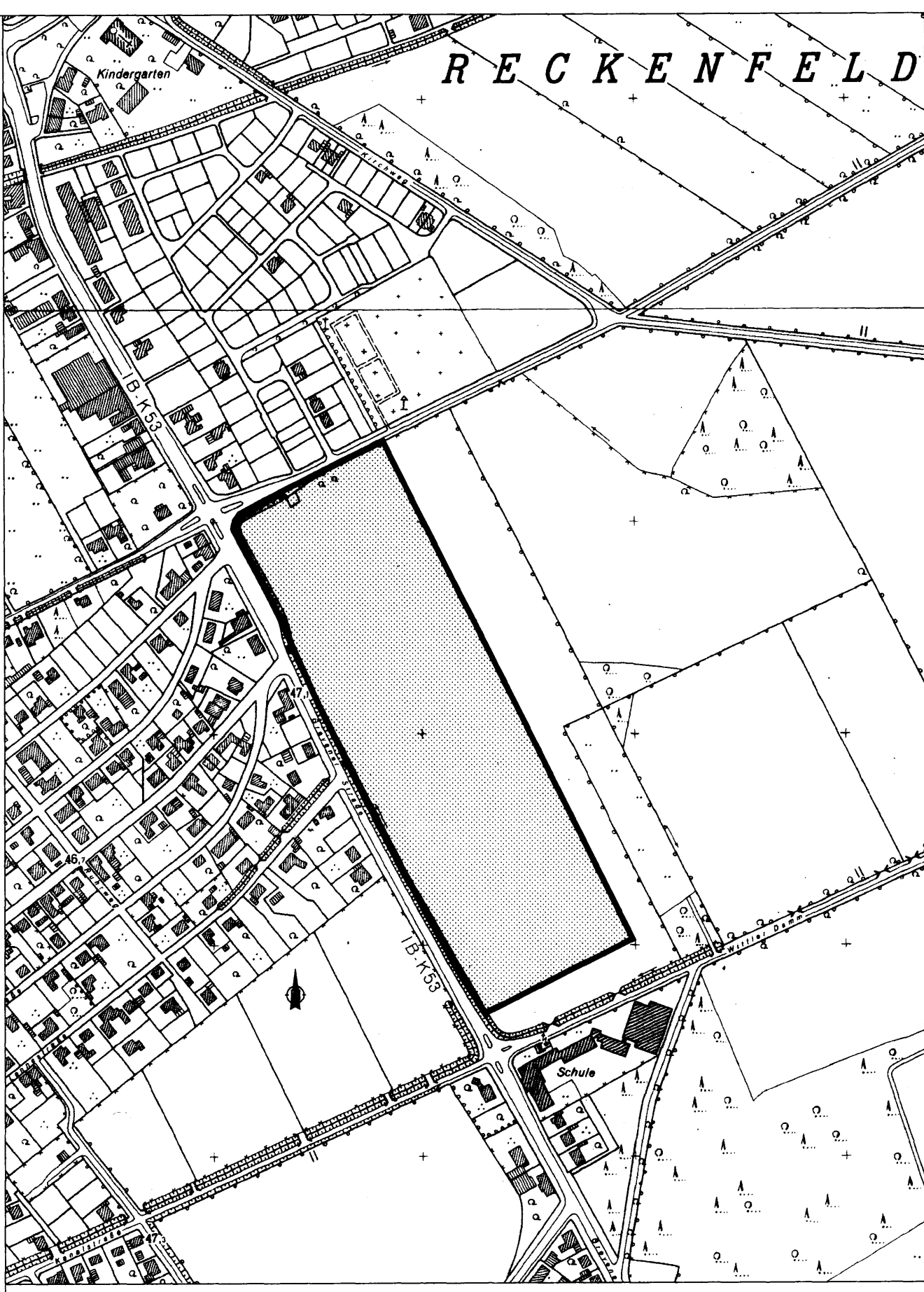
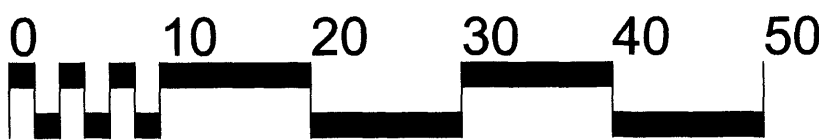
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
--	--

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Baupflanzen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Pflanzgebot für Bäume
	Erhaltungsgebot für Bäume
	Pflanzgebot für Sträucher

8. Sonstige Planzeichen

-----	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen
81	Stellplätze
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
D	geneigtes Dach
Z.B.: 30 - 45°	Dachneigung
-----	Firstschichtung
-----	durch Verkehrsärm überlastete Außenwandflächen



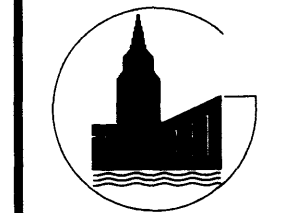
Übersichtsplan M 1 : 5000

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

	Flurstücksgrenzen
1246	Flurstücksnummern
-----	geplante Grundstücksgrenze
-----	Flurgrenze
-----	Böschung
Kartengrundlage:	Messungszahlen und Katasterkarten
Die Eignung der Planunterlagen (in Hinblick auf Inhalt und Zweck) und eindeutige Festlegung des Plannetzes werden bescheinigt.	
Greven, 17.04.98	Bürger Vermessungsamt
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), mit den Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluß des Planungs- und Umweltausschusses / Rates der Stadt Greven vom 27.08.98 aufgestellt worden.	Grund Schriftführer
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister L.A. Hannemann
Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss / Rat der Stadt Greven am 27.08.98 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB wurde angeordnet.	Hoppe Vorstand
Aufgrund des Beschlusses des Planungs- und Umweltausschusses / Rates der Stadt Greven vom 27.08.98 wurde der betroffenen Bürger Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. In der Zeit vom bis die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.	Der Bürgermeister L.A. Hannemann
Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 15.12.1998 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Steingrube Der Bürgermeister
Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Greven im Amtsbereich der Stadt Greven, Nr. 25/98, Entscheidungstag 29.12.98 ortsbündig bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Steingrube Der Bürgermeister
Greven, den 29.12.1998	Sonstige Vermerke:

Rechtsgrundlagen:

- Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 1998
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zur. geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218)
- Planzeicherverordnung 1990 (PlanV 90) i.d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 98)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 686) - SGV NW 2023
- Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen vom 02. April 1998, 34MB, NW. S. 744 (Abstandswahl)

**STADT GREVEN**

Bebauungsplan Nr. 60.2
Wittlerdamm
1. v. Änderung

Aufgestellt durch
Planungsamt
der Stadt Greven
Greven, 30.10.1998
Maßstab 1: 500