Textliche Festsetzungen

I. Ausschluss von Nutzungen
Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S. des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandsteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

II. Bauweise
Auf den Grundstücken, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind die Gebäude mit einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze entlang des Jägerweges zu errichten. Dies entspricht der vorderen Baugrenze entlang des Jägerweges. Hiervon nicht betroffen sind Garagen und Nebenanlagen. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
(§ 22 (4) BauNVO)

III. Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist durch die Traufhöhe (TH) als Höchstmaß oder zugleich auch als Mindestmaß in Meter über Bezugspunkt definiert. Als Traufe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Außenwand und der Oberkante 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 Oberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen (HK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.
(§ 18 (1) BauNVO)

IV. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Außerhalb 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 § 6 (11) u. (12) BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

a) Offene, nicht überdachte Stellplätze.
b) Carports, nur in den hierfür speziell vorgesehenen und ausgewiesenen Stellplatzflächen (St) auf dem Baugrundstück.
c) Garagen / Garagengeschosse als geschlossene, unterirdische Anlage i.S. des § 1 GarVo, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Garagen und Carports sind in einem Abstand von mindestens 5,50 m zum Jägerweg zu errichten.

Unterflurgaragen (Garagen, Garagengeschosse) sind, soweit sie nicht überbaut werden bzw. überbaut werden dürfen, mit einer mindestens 30 cm dicken Bodensubstratschicht fachgerecht 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. § 81 (1) Nr. 4 i.V.m. (4) BauO NW)

V. 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 verwendenen Pflanzen sind der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen.
(§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

VI. Einfriedungen
Innerhalb der Fläche 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 den öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Maschendrahtzäune bis maximal 1,00m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit Hecken und aus einheimischen Gehölzen zulässig. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen.
(§ 81 (1) Nr. 4 i.V.m (4) BauO NW)

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

VIII. Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Bauflächen

Eingriffe in Natur und Landschaft durch bauliche und sonstige Maßnahmen sind nach Maßgabe dieses Planes 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 Hauptplan dieses Bebauungsplanes zu bepflanzen und zu unterhalten.
(§ 8 a BNatschG u. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

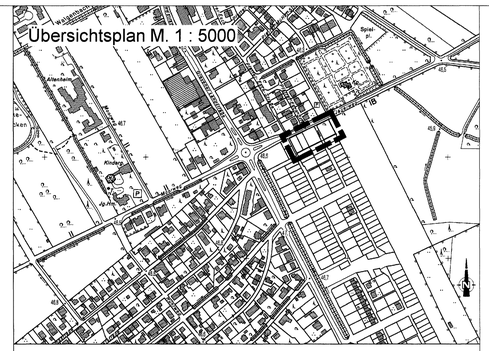
IX. Hinweise
In Bereichen von Fußgängerüberwegen, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sind die Hochborde abzusenken, um den Bedürfnissen Behinderter, Müttern mit Kinderwagen etc, gerecht zu werden.

X. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt - Zufahrtsbereiche:
Von der Lage der entlang des Jägerweges festgesetzten Zufahrtsbereiche kann abgewichen werden, wenn dadurch die Anzahl und die Breite der festgesetzten Zufahrten nicht erhöht wird.
(§ 31 (1) BauGB)

Dachneigung:
Teile der Hauptgebäude und Nebengebäude können auch mit einem Flachdach errichtet werden.
(§ 31 (1) BauGB)

0 10 20 30 40 50

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B.: 0,3	Grundflächenzahl
z.B.: 0,6	Geschossflächenzahl
z.B.: II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH	Traufhöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,25	0,5	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
a	s. Text	Bauweise	Festsetzungen zur Bauweise
D	38 - 45°	Dachform	Dachneigung
TH in m	max. 4,00	Höhenpunkt	Höhe in m ü. Bezugspunkt

2. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

O	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Einfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Pflanzgebot für sonstige Bepflanzungen gem. Anlage 1 zum Bebauungsplan

8. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
D	geneigtes Dach
z.B. 30-45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
	Firstrichtung

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

	Flurstücksgrenzen
1234	Flurstücksnummern
	geplante Grundstücksgrenze
	Flurgrenze
	Böschungen
	vorhandene Gebäude

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie

Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bescheinigt.

Greven, den 19.09.2003
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 der Stadt Greven vom 18.09.2003 aufgestellt worden.

Hoppe
Vorsitzender
Grund
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. 15/2003, Erscheinungstag 24.09.2003 bekannt gemacht.

Greven, den 24. 09. 2003
Der Bürgermeister
I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven am 29.01.2004 als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hoppe
Vorsitzender
Grund
Schriftführer

Aufgrund des Beschlusses des Auschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven vom 29.01.2004 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.02.2004 bis 12.03.2004 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
I. A. Hannemann

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 26.05.2004 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Dr. Gericke
Bürgermeister
Greven, den 26.05.2004
Behrendt
Schriftführer

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. §10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 10/2004, Erscheinungstag 03.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, den 03. 06. 2004
Dr. Gericke
Bürgermeister

Sonstige Vermerke:

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl I S. 2850 53/2002)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert am 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Errichtung einer Gemeindeprüfungsanstalt vom 30. April 2002 (GV. NW. S. 160 12/2002)
6. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2. April 1998 (MBl. NW. S. 744; SMBl. NW. 283)

STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 60.2
"Wittlerdamm"

3. Änderung

Aufgestellt durch:

farwick + grote

Architekten u. Stadtplaner
van-Delden-Straße 15
48683 Ahaus

architekten + stadtplaner

Maßstab 1: 500