STADT GREVEN

Bebauungsplan Nr. 39 "Ost III" - 11. Änderung

Kartenunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
© Land NRW / Vermessungs- und Katasteramt Kreis Steinfurt (2018)
- Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

18171011_B-Plan_EG_06.dwg
H:\A\12\121\18171011 Greven B-Plan 39 Ost III 11.Änd\Pläne\B-Plan

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(1,6)	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GH	Gebäudehöhe (maximal - in Meter über OKFF) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OKFF	Oberkante Fertigfußboden (in Meter über NHN)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Gewässerrenaturierung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
uz. AK I - VII	unzulässige Abstandsklassen gem. Abstandserlass NRW 2007

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/591-8801) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
2. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
3. Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt (Umweltamt) unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Bauabfälle sicherzustellen.
4. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
5. Zum Schutz von Vögeln sind Gehölzarbeiten und Baufeldfreimachungen nur in der Zeit zwischen dem 30.09. und dem 01.03. zulässig.

	Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
II 6 (1)	Gebäude Katasterbestand
⊗ 45,6 m	Geländehöhen in Meter ü. NHN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderter Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

1. Bauweise
In den Bauflächen in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, dürfen auch Baukörper errichtet werden, deren Länge 50 m überschreitet. Hierbei sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten.
(§ 22 Abs. 4 NauNVO)

2. Ausschluss von Nutzungen

2.1. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. sog. „Grevener Sortimentsliste" von April 2018) sind nicht zulässig:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Backwaren / Konditoreiwaren
- Blumen
- Drogeriewaren
- Fleischwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- pharmazeutische Artikel
- Zeitungen / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

- Angler-, Jagdartikel und Waffen
- Bekleidung (ohne Arbeitsbekleidung)
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia
- Glaswaren, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Hobbyartikel
- Kinderwagen
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Reitsportbekleidung und -schuhe
- Schuhe (ohne Arbeitsschuhe)
- Spielwaren
- Sportartikel
- Sportbekleidung und Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohndekorationsartikel

2.2. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung in betrieblichem Zusammenhang (funktionale Zuordnung) und eine deutliche flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sind. Diese sind auch nur dann ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind. Zulässig sind auch nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebes solche Waren, die der Kunde des Handwerksbetriebes als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

2.3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb funktional zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen notwendig sind.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 u. Abs. 8 BauNVO)

2.4. Die in der Liste der Betriebsarten unter den im Plan festgesetzten Abstandsklassen (z. B. unzulässig AK I-V) aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichem Emissionsstandard, sind in dem entsprechenden Baugebiet unzulässig. Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist. Abweichend von Satz 1 sind in den entsprechenden Baugebieten die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgemein zulässig.
(§ 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Drainagen
Drainagen im Bereich der Gründungen und im Bereich der Kellergeschosse sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Grundwasserabsenkungen sind nur während der Bauzeit zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. 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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Einfriedungen
Sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen als auch zwischen privaten Grundstücken sind als Einfriedungen nur Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig. Zulässig sind auch Maschendrahtzäune bis maximal 1,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen.
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. Abs. 4 BauO NRW)

6. Eingrünung sonstiger Flächen

6.1. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzugrünen, sodass die Behälter von der Erschließungsfläche nicht einzusehen sind.
(§ 89 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. Abs. 4 BauO NRW)

6.2. Je 4 öffentliche oder private Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen und mit einer 4 m² großen Baumscheibe zu versehen. Das Erdreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdichtung zu schützen.
(§ 89 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. Abs. 4 BauO NRW)

7. Technische Aufbauten
Für technische Anlagen wie z. B. Lüftungsanlagen, Fahrstühle, Funkmasten, Solaranlagen etc. und Baukörper mit betriebsbedingten Höhenanforderungen können Überschreitungen der zul. Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden.

8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:
a) Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
b) Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

9. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
(§ 89 Abs. 1 BauO NRW)

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie

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

....
Grundstücks- und Geodatenmanagement
Roters

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 30.08.2018 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 18.09.2018 (Amtsblatt Nr. 21/2018) ortsüblich bekannt gemacht worden.

....
Vorsitzender *Diesfeld* — Schriftführerin *Beinker*

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 30.08.2018 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

....
Vorsitzender *Diesfeld* — Schriftführerin *Beinker*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.02.2019 bis 25.03.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

....
Der Bürgermeister
(i. A. Messing)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 09.04.2019 bis 25.04.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

....
Der Bürgermeister
(i. A. Messing)

Der Rat der Stadt Greven hat am 10.07.2019 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Greven, den 10.07.2019

....
Der Bürgermeister *Vennemeyer* — Schriftführerin *Plagemann*

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 11.07.2019 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 11.07.2019 Rechtskraft erlangt.

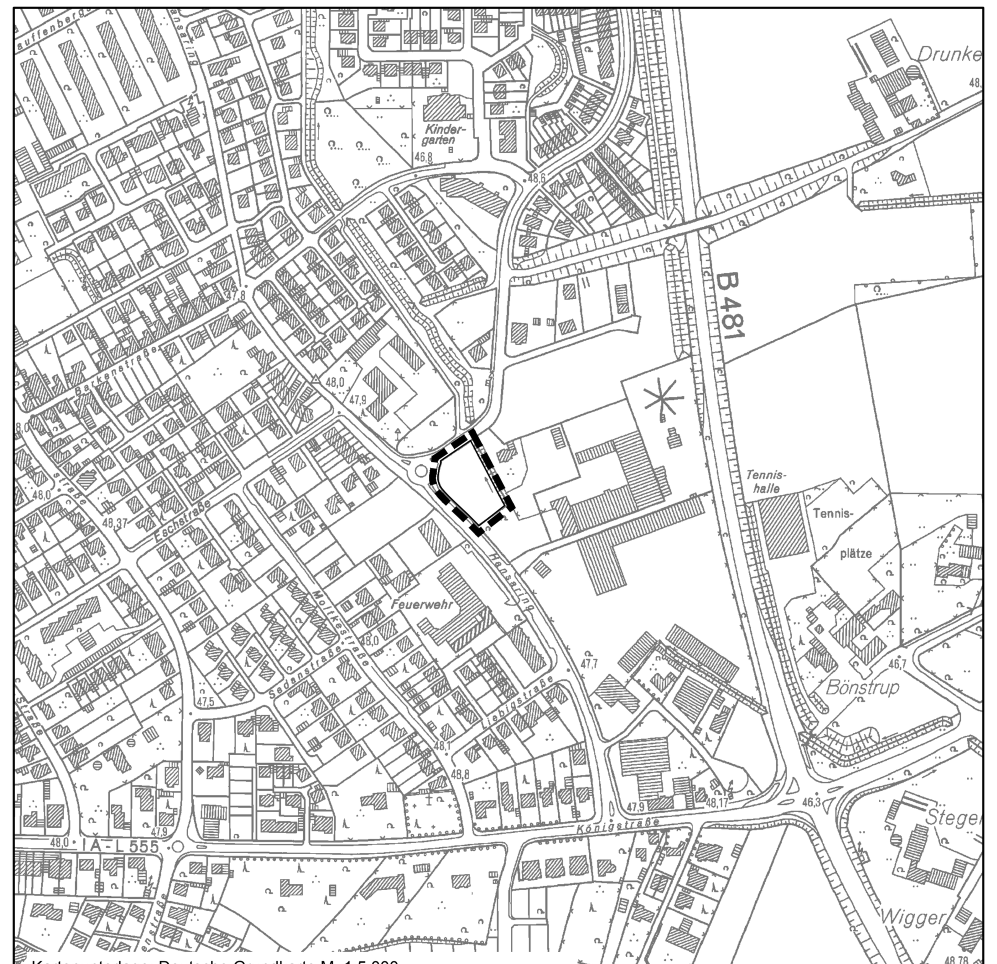
Greven, den 15.07.2019

....
Der Bürgermeister
Vennemeyer

Stadt Greven

Bebauungsplan Nr. 39 "Ost III" - 11. Änderung

1:500



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000
© Land NRW (2018) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 18 171 011
Osnabrück, 09.07.2019

....
Unterschrift