

# Zeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 bis 11 BauNVO)
  - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
  - Fläche für Gemeinbedarf**
  - Schule**
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21 BauNVO)
  - o** Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)
  - G** Geschossflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 BauNVO)
  - SD** zulässige Dachform – Satteldach – und Dachneigung
  - Max. GH** maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO)
  - Max. FH** maximale Firsthöhe in Meter über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO)
  - Max. TH** maximale Traufhöhe in Meter über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO)
  - Min. TH** minimale Traufhöhe in Meter über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - a** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - E** Ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Hauptftrichtung**
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sonstige Zeichen**
  - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
  - LPB V** Lärmpegelbereich V
  - LPB IV** Lärmpegelbereich IV
  - Grenz des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 – 10 BauNVO)
 

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

**Höhe baulicher Anlagen**

Auf der Gemeinbedarfsfläche beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 60,1 m ü. NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe für technische Anlagen (bspw. Aufzüge, Lüftungsanlagen und Photovoltaik) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 56,4 m ü. NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die minimale Traufhöhe 50,35 m ü. NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Traufhöhe 53,1 m ü. NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO).

Die Dachneigung für die Satteldächer im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 30 – 35° festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 u. 4 BauNVO und § 23 Abs. 3 BauNVO)
 

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden. Die Hauptftrichtung der Gebäude wird als traufständig (zur Greverer Landstraße) festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Bauweise als abweichend festgesetzt, dabei dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

- Bei Gebäuden die auf der Gemeinbedarfsfläche errichtet werden, müssen Geschosse ab einer Höhe von 58,1 m. ü. NHN alleseitig um 1,5m von der Gebäudekante zurückspringen. Treppenanlagen müssen in diesem Bereich nicht zurückspringen.
- Gebäude und Gebäudeteile dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Errichten von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für die Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche sind gemäß § 48 Abs. 2 BauO NRW keine Stellplätze nachzuweisen.
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern für einzelne Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 

Für die öffentliche Grünfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ein Erhaltungsgebot für die dort befindlichen Bäume und Sträucher festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu schützen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Bei Neuanpflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
 

**Dachaubauten/Nebenrisse**

Zwerggiebel sind sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch auf der Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Summe der Dachaubauten in ihrer Länge 2/3 der traufseitigen Dachlänge pro Dachseite nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaubauten von der Traufe muss mindestens 1,0m betragen. Der Abstand der Dachaubauten vom Ortsgang muss ebenfalls mindestens 1,0m betragen.

Dachanschnitte sind generell zulässig.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Dies gilt, gemäß § 14 BauNVO auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 

Um die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 einzuhalten sind folgende Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich:

Bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen von Räumen, welche nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich um einen Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr zu gewährleisten.

Im Lärmpegelbereich IV sind die Fenster von Räumen die nachts genutzt werden (z.B.R. Schlaf- und Kinderzimmer), sofern sie in den zur Lärmquelle (Greverer Landstraße) ausgerichteten Fassaden befindlich sind, zu Lüftungswecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen.

Im Lärmpegelbereich IV sind Balkone in den zu der Lärmquelle (Greverer Landstraße) ausgerichteten Fassaden unzulässig.

Durch grundrissgestaltende Maßnahmen sind Fenster von Schlafräumen nach Möglichkeit so zu den Lärmquellen auszurichten, dass sie in den Lärm abgewandten Fassaden realisiert werden.

Sobald neuere Immissionsschutz-Gutachten vorliegen, sind diese maßgeblich.

- Drempel**

Drempel sind sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch auf der Gemeinbedarfsfläche zulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen und Bestandsdarstellungen gem. § 9 (4) BauGB**

Um die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 einzuhalten sind folgende Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich:

Bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen von Räumen, welche nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich um einen Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr zu gewährleisten.

Im Lärmpegelbereich IV sind die Fenster von Räumen die nachts genutzt werden (z.B.R. Schlaf- und Kinderzimmer), sofern sie in den zur Lärmquelle (Greverer Landstraße) ausgerichteten Fassaden befindlich sind, zu Lüftungswecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen.

Im Lärmpegelbereich IV sind Balkone in den zu der Lärmquelle (Greverer Landstraße) ausgerichteten Fassaden unzulässig.

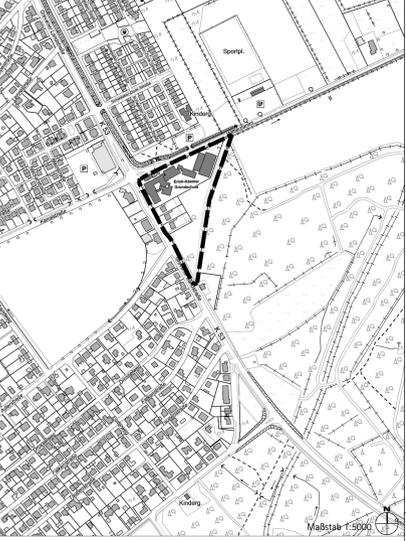
Durch grundrissgestaltende Maßnahmen sind Fenster von Schlafräumen nach Möglichkeit so zu den Lärmquellen auszurichten, dass sie in den Lärm abgewandten Fassaden realisiert werden.

Sobald neuere Immissionsschutz-Gutachten vorliegen, sind diese maßgeblich.

# Hinweise

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251 591 8801) oder der Stadt als untere Denkmalschutzbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten) 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.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 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.
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrungsunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
- Die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz, die für alle europäisch geschützten Arten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleine Wasserschnecke, Lauerflösch, Kreuzotter, Zaunrüchel) gelten, sind zu beachten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

# Übersichtsplan



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

- Flurstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude
- 1234 Flurstücksnummern
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Böschung

# Verfahrensvermerke

- Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie
- Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bescheinigt.
- Grundstück- und Geodatenmanagement Roters
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 06.12.2018 gemäß § 13 Abs. 3 i.V.m. des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 11.12.2018 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 25/2018 bekannt gemacht worden.
- Vorsitzender: Diebstfeld Schriftführerin: Makowska
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 06.12.2018 nach § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung öffentlich auszuzeigen.
- Vorsitzender: Diebstfeld Schriftführerin: Makowska

# Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung

# Der Bürgermeister

- Der Bürgermeister: J.A. Spek
- Der Bürgermeister: Venneweyer
- Der Bürgermeister: Venneweyer
- Der Bürgermeister: Venneweyer



**STADT GREVEN**

Bebauungsplan Nr. 69

"Erweiterung Erich-Kästner-Grundschule"

Aufgestellt durch: Stadt Greven Fachdienst Stadtplanung Greven.

Maßstab 1:500