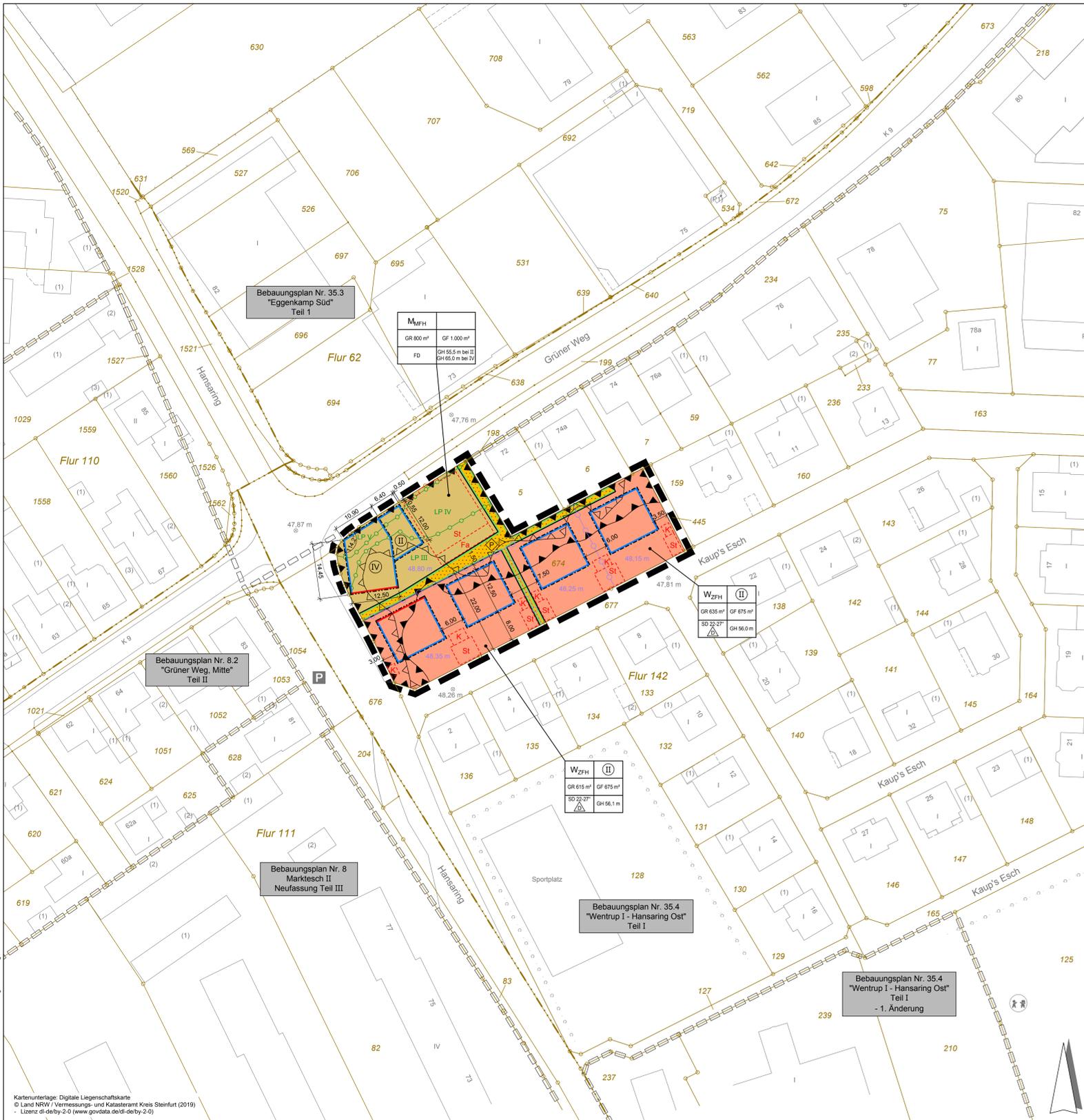




# STADT GREVEN

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35.41 "Stammhaus Fiege - Grüner Weg"



### PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - M<sub>MFH</sub>** Mischgebiet für Mehrfamilienhäuser
  - W<sub>ZFH</sub>** Wohngebiet für Zweifamilienhäuser
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - GR** Grundfläche in Quadratmeter - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - GF** Geschossfläche in Quadratmeter - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - II** Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - △** nur Doppelhäuser zulässig
  - GH** Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - private Fußwege**
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - FD / SD** Flachdach / Satteldach (mit Dachneigungsspanne in Grad)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St** offene Stellplätze
  - Fa** Fahrradstellanlagen / Abfallsammelbehälter
  - K** Kellersatzräume
  - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP)** gemäß DIN 4109
  - LP III** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
  - Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen** (zwischen den Verkehrsflächen Grüner Weg / Hansaring und Grenzlinie)
  - 48,35 m** Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (maximal)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der OKFF-EG**

### FESTSETZUNGEN Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

- In dem mit M<sub>MFH</sub> gekennzeichneten Baugebiet sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
- In dem mit W<sub>ZFH</sub> gekennzeichneten Baugebiet sind nur Zweifamilienwohnhäuser (als Doppelhäuser) auf einem Grundstück zulässig.
- Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Bereiche in offener Form zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze, Kellersatzräume, Fahrradunterstellrichtungen und Abfallsammelbehälter sind Gerätehäuser für die Gartenanlagen bis zu einer Grundfläche von 5 m<sup>2</sup> sowie Eingangüberdachungen (bis zu einer Tiefe von 2,5 m) und Terrassen (bis zu einer Tiefe von 3,0 m) zulässig.
- Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- Die maximale Gesamthöhe sowie die Höhe der OKFF EG dürfen ausnahmsweise, falls statische Anforderungen eine Reduzierung ermöglichen, um jeweils bis zu 0,6 m verringert werden. Die maximale Gesamthöhe darf ausnahmsweise für untergeordnete Nebenanlagen (wie Antennen, Aufzugsanlagen) um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- Mindestens 10 % des Wohnraumes sind i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mit Mitteln des öffentlich geforderten Wohnungszusatzes herzustellen.
- Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
 

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>FA</sub> der Außenbauteile in dB(A)	Büro- und Schlafräume	Wohn- und Schlafräume	Bettzimmer in Krankenzustalten und Sanitärräumen
III	61 - 65	30	35	45	40
IV	66 - 70	35	40	45	45
V	71 - 75	40	45	45	50
- In den mit Lärmpegelbereich III, IV und V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.
 

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämmmaßwerten der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:
- Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Straße Grüner Weg und/oder Hansaring orientierte Belüftung verfügen, sind im mit offenen Dreiecken gekennzeichneten Bereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch schalldämmte Lüftungssysteme zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn glaubwürdig nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.
- In dem mit M<sub>MFH</sub> gekennzeichneten Baugebiet sind die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % zu begrünen (§ 9 Abs. 25a BauGB).

### 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 geänderten Fassung.

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) 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.

### VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 18.05.2017 gemäß § 13a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1, des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 22.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Greven, den .....

Vorsitzender: *Dietsfeld* Schriftführerin: *Makowka*

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 18.05.2017 nach § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Greven, den .....

Vorsitzender: *Dietsfeld* Schriftführerin: *Makowka*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.06.2018 bis 20.07.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister: *(i. A. Messing)*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.08.2018 bis 07.09.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister: *(i. A. Messing)*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.01.2020 bis 24.01.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht ein zweites Mal erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 19.12.2019 im Amtsblatt Nr. 22/2019.

Der Bürgermeister: *(i. A. Messing)*

Der Rat der Stadt Greven hat am 27.05.2020 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Greven, den .....

Der Bürgermeister: *Vennemeyer* Schriftführerin: *Plagemann*

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 05.06.2020 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 05.06.2020 Rechtskraft erlangt.

Greven, den .....

Der Bürgermeister: *Vennemeyer*

### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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 Erhebungen 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.
  - 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.
  - Zum Schutz von Vögeln sind Gehölzarbeiten und Baufeldfreimachungen nur in der Zeit zwischen dem 30.09. und dem 01.03. zulässig. Zum Schutz von Fledermäusen sind zu fallende Bäume, die ein Winterquartierpotenzial (wie Höhlen, Stammrisse, Totholz o. ä. im Stamm- oder Astbereich größer 50 cm) aufweisen, vor den Fällarbeiten auf einen Besatz durch Fledermäuse von einem Sachverständigen zu überprüfen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung vom 12.12.2019.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus:
- Lageplan mit Ansichten vom 12.12.2019.



**Stadt Greven**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35.41  
"Stammhaus Fiege - Grüner Weg"

1:500

