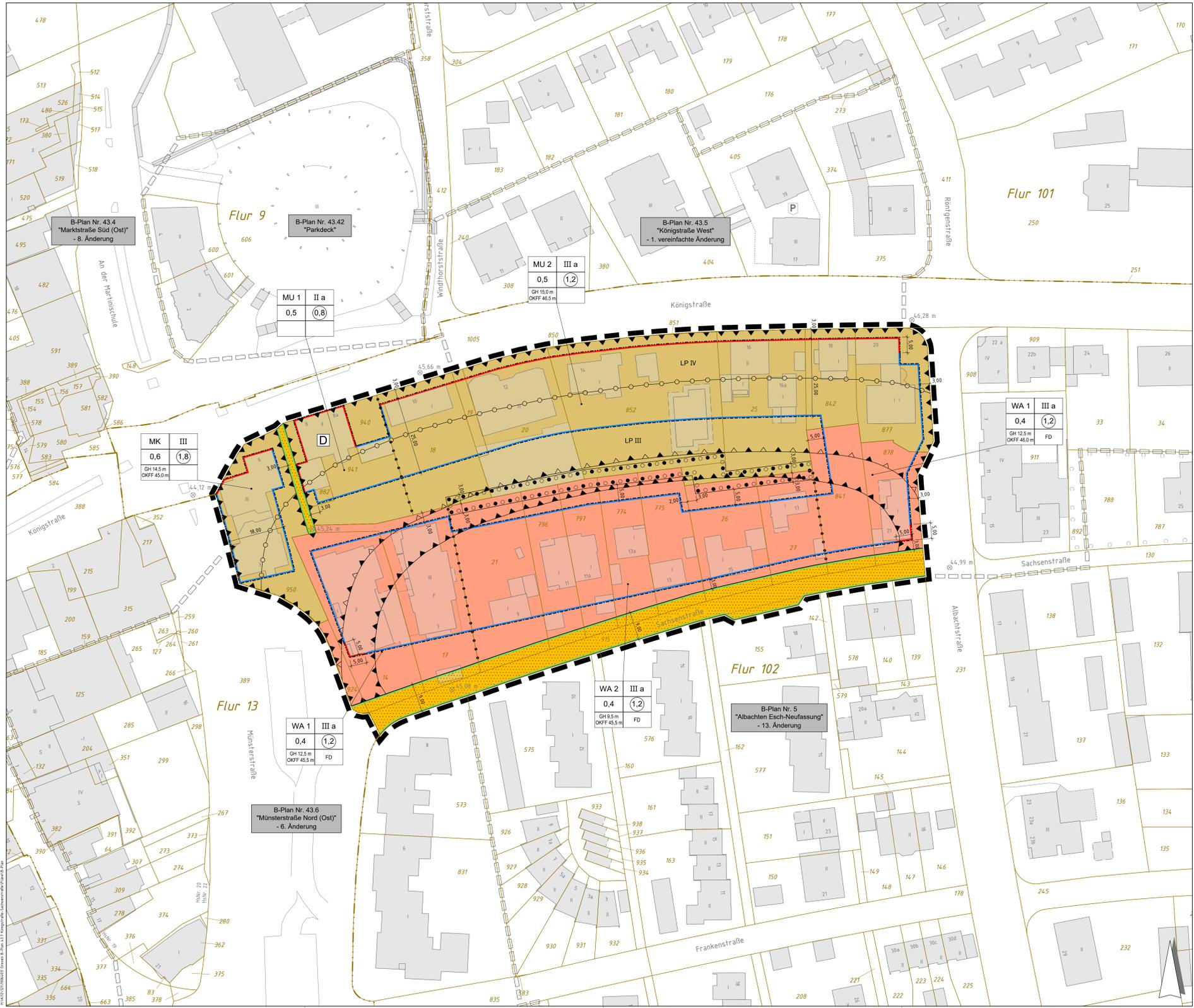




# STADT GREVEN

## Bebauungsplan Nr. 43.7

### "Königstraße - Sachsenstraße"



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
  - MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
  - 0,8** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,4** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GH** Gebäudehöhe (in Meter über OKFF, maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - OKFF** Oberkante Fertigfußboden (in Meter über NHN, maximal)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- a** abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 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)

#### 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und für die ergänzende Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (zwischen Verkehrsflächen und Grenzlinie)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
  - LP III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - FD Flachdach

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Das als Denkmal gekennzeichnete Gebäude ist in der Denkmalliste der Stadt Greven eingetragen. Änderungen am Gebäude sowie im näheren Umfeld sind nur mit Zustimmung der Stadt möglich.
- Dem West-Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/591-9801) 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 Bauauftragern 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 Tiefbaubarbeiten 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 Baufälle sicherzustellen.
- 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 Gehölzbauteile und Baufeldfreiräumungen nur in der Zeit zwischen dem 30.09. und dem 01.03. zulässig. Falls im Zuge der Planverwirklichung Bäume mit potenziell wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester, angemastete Schlafplätze, Totholz, Abplatzungen der Rinde) gefällt werden sollen, sind diese Strukturen vorab durch eine Fachbegutachtung auf Nutzung durch geschützte Tierarten zu untersuchen. Auf dieser Grundlage sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. GEF-Maßnahmen vorzusehen. Letztere sind im Vorfeld von Fällen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Fall von Gebäudefällungen ist der Artenschutz ebenfalls unmittelbar zu beachten. Da erfahrungsgemäß an den meisten Gebäuden Strukturen für gebäudebewohnende Vogel- oder Fledermausarten vorhanden sind, wird zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz eine artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle vor Abriss dringend empfohlen.
- An das Mischwasserkanalssystem in der Grever Innenstadt dürfen keine befestigten Flächen mit direkter Ableitung des Niederschlagswassers angeschlossen werden. Zur Ableitung sind besondere Maßnahmen zu treffen wie z. B.:
  - Verankerung des Wassers (Regenfall)
  - oder die Ableitung aus einem Retentionssystem (nur im Ausnahmefall - mit 0,1 l/s x 100 m<sup>2</sup> wenn 1. und 3. nicht möglich ist)
  - oder eine Kombination aus beiden.
 Diese Maßnahmen sind Voraussetzung zur Erlangung einer Baugenehmigung.

#### FESTSETZUNGEN

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

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
    - Art der Nutzung**
      - Die in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
      - Die in MU-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
      - Im MU 2-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfunktion für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden zentralrelevanten Hauptsortimenten ("Greverer Sortimentsliste" - April 2018) nicht zulässig:
        - Angler-, Jagdartikel und Waffen
        - Bekleidung (ohne Arbeitsbekleidung)
        - Bücher
        - Elektronikgeräte
        - Elektronik und Multimedia
        - Glaswaren, Porzellan, Keramik / Haushaushaltswaren
        - Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
        - Heimtextilien, Gardinen / Dekorationen
        - Hobbyartikel
        - Kinderwagen
        - Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
        - medizinische und orthopädische Artikel
        - Musikinstrumente und Zubehör
        - Papier, Büroartikel, Schreibwaren
        - Reisportbekleidung und -schuhe
        - Schuhe (ohne Arbeitschuhe)
        - Spielwaren
        - Sportartikel
        - Sportbekleidung und Sportschuhe
        - Uhren / Schmuck
        - Wohndekorationsartikel
    - Die in MK-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Nr. 5 zulässige Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Maß der Nutzung, Bauweise, Nebenanlagen**
    - Höhen baulicher Anlagen  
Bezugspunkt für die Höhenangaben der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO ist die Normalhöhennull (NHN). Die Angaben der Gebäudehöhe beziehen sich auf die Höhe der OKFF des Gebäudes. Technisch erforderliche Anlagen (z. B. Fahrstühle, Anlagen für Energiegewinnung) dürfen den Wert der Gebäudehöhe ausnahmsweise und in untergeordnetem Umfang bis zu 1,5 m überschreiten.
    - Bauweise  
In den WA- und den MU-Gebieten ist abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die Länge der baulichen Anlagen auf max. 25 m begrenzt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
    - Stellplätze und Garagen  
Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Tiefgaragen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Unterirdische Bauteile, die nicht überbaut sind, müssen mit mindestens 0,4 m Boden überdeckt und begrünt werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Werden Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet, so ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
    - Überschreitungen der Baugrenzen sind ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile (z. B. Terrassen, Vordächer) bis zu 3,0 m zulässig. (§ 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO)
- Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen**
  - Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
    - In den mit Lärmpegelbereichen III und IV gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schallschutzbedürftigen 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 Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.  
Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämmmaße der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß R <sub>w,ges</sub> der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenzimmern und Sanitorien
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45
  - Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 im DIN 4109.
- Bauordnungsrechtliche Bestimmungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**
  - Flächdecker des obersten Geschosses sind zu mindestens 80% ihrer Fläche zu begrünen. Die Aufbaustärke muss mindestens 10 cm betragen.
  - Über die Dachhaut hinausgehende technische Anlagen (z. B. für Energiegewinnung oder Fahrstuhlanlagen) müssen von der Traufkante min. 1,0 m abgerückt sein.
  - Werbearbeiten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeflächen über 2,5 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.
  - Als straßenanliegende Grundstücksanfriederungen mit Abstand bis zu 3,0 m parallel zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche sollen ausschließlich Hecken und Gehölze bis max. 1,8 m Höhe verwendet werden. Drahtgitter- oder Stabgitterzäune sind nur innerhalb der Grünpflanzung zulässig. Flächige Elemente als Sichtschutz aus Holz und Kunststoff sind nicht zulässig.
  - Die mit einem Abstand von bis zu 3,0 m parallel an die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% zu begrünen.
  - Gehäusche oberhalb des letzten Vollgeschosses müssen mindestens 1,5 m Abstand zu den Außenkanten des letzten Vollgeschosses einhalten.

#### 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.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (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 Planinhaltes werden bescheinigt.
- Grundstücks- und Geodatenmanagement  
Röters
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 11.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 23.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Vorsitzender: *Oswald* Schriftführer: *Makowa*
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 11.10.2018 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
- Vorsitzender: *Diesfeld* Schriftführer: *Makowa*
- Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.10.2019 bis 25.11.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
- Der Bürgermeister: *(i. A. Messing)*
- Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.06.2020 bis 29.06.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen.
- Der Bürgermeister: *(i. A. Messing)*
- Der Rat der Stadt Greven hat am 09.09.2020 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- Greven, den .....
- Der Bürgermeister: *Vennemeyer* Schriftführer: *Pfegemann*
- Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 10.09.2020 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 10.09.2020 Rechtskraft erlangt.
- Greven, den .....
- Der Bürgermeister: *Vennemeyer*

**Stadt Greven**  
Bebauungsplan Nr. 43.7  
"Königstraße - Sachsenstraße"

M. 1:500

Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 - Land NRW (2019)  
Datenlieferant: Deutscher Katasteramt - Version 2.0 (www.gisdata.de/ds/dsby-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

An Tr. 1  
49086 Onabrück  
E-Mail: onabueck@gbh.org

Telefon: (0541) 1819-110  
Telefax: (0541) 1819-119  
Internet: www.pbg.org

PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 19.064.01  
Drahtdruck: 08.09.2020