Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 31.01.2019 gemäß §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB aufzustellen.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 31.01.2019 beschlossen, die Beteiligungen gemäß §§3 und 4 BauGB durchzuführen.

……
Schriftführerin
(Makowka)

Der Beschluss zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gem. §2 Abs.1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr.02/2019, Erscheinungstag 12.02.2019 bekannt gemacht.

……
Bürgermeister

Offenlage

In der Zeit vom 24.02.2021 bis einschließlich 29.03.2021 hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Begründung und des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß §3 Abs.2 des BauGB zu jedermanns Einsicht in den Räumen des Fachbereichs Stadtentwicklung öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB fand im gleichen Zeitraum statt.

……
Der Bürgermeister
(i.A. Messing)

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 3/21 , Erscheinungstag 16.02.2021 bekannt gemacht.

……
Der Bürgermeister
(Aden)

Inkrafttreten

Gemäß §10 Abs.3 des BauGB ist der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 19/2021, Erscheinungstag 24.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat am 24.06.2021 Rechtskraft erlangt.

……
Der Bürgermeister
(Aden)

Satzungsbeschluss

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Greven am 22.06.2021 ausgehängt und wurde gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

……
Der Bürgermeister
(Aden)

……
Schriftführerin
(Averhaus)

Katasternachweis

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie

Die Eignung der Plangrundlage im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhalts werden bescheinigt.

……
Grundstücks- und Geodatenmanagement (Roters)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. **250m²** — maximal zulässige Grundfläche - GR - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH max. — maximal zulässige Traufhöhe über festgesetztem Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH max. — maximal zulässige Firsthöhe über festgesetztem Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

AH max. — maximal zulässige Attika-Höhe über fetsgesetztem Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GA/NA — Garagen, Fahrradabstellplätze und sonstige Abstellräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

333 m² — Mit Geh- Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Grundstücksanlieger und Erschließungs- und Versorgungsträger / Gesamtgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bezugspunkt für die maximal zulässige First-, Trauf- und Attikahöhe: 44.30 m NHN, *s. textl. Festsetzung 2.2*

7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

SD / FD — zulässige Dachform - Satteldach / Flachdach

45° — maximal zulässige Dachneigung

zulässige Firstrichtung

8. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vermaßung - Angabe in Meter

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude / Hausnummer

936 — vorhandene Flustücksnummern

Verweislinie

vorhandener Baum

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, 6 a BauNVO)

1.1. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im WR sind ausschließlich Wohnhäuser zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1. Im Plangebiet sind insgesamt 5 Wohneinheiten zulässig.

2.2. Bezugspunkt für die maximal zulässigen Trauf-, First- und Attikahöhen ist 44.30 m NHN. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äusseren Schnittkante der Aussenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

2.3 Zuzüglich zu den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie der festgesetzten Fläche für Garagen ist im Reinen Wohngebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach §19 (4) Nr. 2 BauNVO bis maximal 100 m² zulässig.

2.4 Im gesamten WR sind die zu den Hauptanlagen zählenden Terrassen auch ausserhalb der dargestellten überbauaren Fläche zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12,14,23 BauNVO

3.1 Im WR ist das Errichten von Garagen, Fahrradabstellplätzen und sonstigen Abstellräumen nur in der dafür gekennzeichneten Fläche GA/NA und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden. Steingärten sind unzulässig.

5. Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB – örtliche Bauvorschriften

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

Dachform und Dachneigung
Die zulässigen Dachformen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Dies gilt, gemäß § 14 BauNVO auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind in gleicher Höhe und Neigung wie das Hauptdach auszuführen,

Hinweise

1. Bodendenkmal
Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251 / 2105-252) oder der Stadt Greven als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. Die Lage solcher Funde im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten (§ 19 DSchG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig, mind. 3 Monate vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

2. Altlasten
Altlasten sind im Plangebiet zum Planstand nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

3. Kampfmittel
Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. Abfallentsorgung
Die Abfallbehälter der an den für Müllfahrzeuge nicht befahrbaren Wohnstichen gelegenen Grundstücken sind an den Entsorgungstermin an die nächstgelegene für Müllfahrzeuge befahrbare öffentliche Straße zu stellen.

5. Brandschutz
Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, muss mindestens eine Aussenwand mit notwendigen Fenstern oder zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. (§ 5 BauO NW)
Sollen keine Bewegungsflächen erstellt werden, müssen die Gebäude den 2. Rettungsweg aus diesen Geschossen baulich sicherstellen (§ 17 BauO NW).

6. Artenschutz

Die Abbrucharbeiten der Gebäude sind während der Winterruhe zwischen Ende Oktober und Mitte März durchzuführen. Bei Entdeckung von Fledermäusen während der Abbrucharbeiten ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Greven hinzuzuziehen.

Rodungs- und Fällarbeiten sind ausschließlich in der Vegetationsruhe vom 01. Oktober bis 28.Februar zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2016 S. 1162)

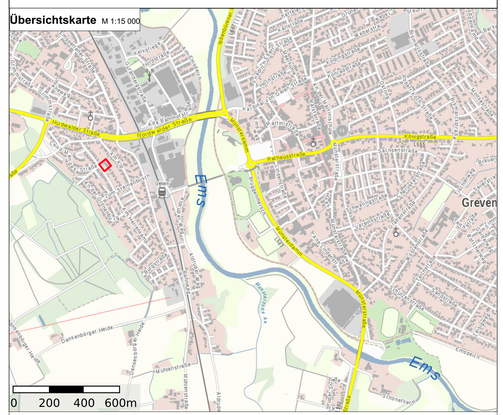
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geltenden Fassung

Hauptsatzung der Stadt Greven in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2016

Stadt Greven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11.12 "Grotenkamp 15"

Übersichtskarte M 1:15 000



Quelle: timonline

Jonas Venschott
Gutenbergstraße 25, 48268 Greven

Liegenschaftskataster: Greven, Flur 8

Maßstab: 1:500

Datum: 26.04.2021

Entwurfsverfasser:

nts Ingenieurgesellschaft

nts Ingenieurgesellschaft mbH
Hansestraße 63 | 48165 Münster
T 02501 2760 0 | F 02501 2760 33
info@nts-plan.de | www.nts-plan.de