

Planzeichenerklärung
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1. Geschossflächenzahl
 - 2.5. Grundflächenzahl
 - 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1. Offene Bauweise
 - 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
 - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Anforderungen an die Gestaltung
 - 16.1. Satteldach/Walmdach
 - 16.2. Dachneigung

Nachrichtliche Übernahmen Bestandsdarstellungen gem. § 9 (4) BauGB

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Büsungen
- Bestandsgebäude
- 43.89 Kanaldeckelhöhen in m ü. NHN
- Bemaßung in Meter

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 - 10 BauNVO)
Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Mindestgröße der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt bei Einzelhäusern 400 m² und bei Doppelhäusern 250 m² je Doppelhaushälfte
- 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 oder Doppelhäuser errichtet werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 6 BauGB)
Innerhalb der als WA I gekennzeichneten Flächen sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
Innerhalb der als WA II gekennzeichneten Flächen ist pro Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 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 Grundstücksflächen zulässig.
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
Dachform/Dachneigung
Die Dachneigung für die Satteldächer und Walmdächer im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 35 - 48° festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Gärten können von der festgesetzten Dachneigung und Dachform abweichen. Gebäudeteile sind dann untergeordnet, wenn ihre Grundfläche 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Dachaufbauten
Die Summe der Dachaufbauten darf in ihrer Länge, 50% der Länge der darunterliegenden Außenwand nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Traufe muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss ebenfalls mindestens 1,0 m betragen.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Dies gilt, gemäß § 14 BauNVO auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Fassaden
Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

7. 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)
Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:
In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R_{w,ges} = 35 dB
Bürräume und Ähnliches erf. R_{w,ges} = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R_{w,ges} = 35 dB
Bürräume und Ähnliches erf. R_{w,ges} = 30 dB
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes mit S_z zur Grundfläche des Raumes S_r nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_z nach Gleichung (33) zu korrigieren.
Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungsebene von nachts > 45 dB (A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungsebene von nachts > 45 dB (A) ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Hinweise

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251 591 8801) oder der Stadt als untere Denkmalschutzbehörde sind Bodendenkmaler (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.
- 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 Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
- Die Verbotse des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz, die für alle europäisch geschützten Arten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse) 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.
- Zum Schutz der europäischen Brutvogelarten gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig.
Die Beseitigung von wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z.B. Höhlen, Spalten, Nester, angestammte Schlafplätze, Gebäudequartiere) ist nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt (uNB) zulässig.
Die oben genannte Bauzeitbeschränkung kann durch die untere Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn durch eine Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten nicht vorhanden sind. Das Ergebnis der Begutachtung ist dazu der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Nach § 4 BauO NRW dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat und die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sind.
Die erforderliche Löschwassermenge ist aufgrund der zugrundeliegenden Geschossflächenzahl von 0,7 und unter Anbetracht einer mittleren Brandausbreitung von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Std. festzusetzen.
Grundlage ist die technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch eine öffentliche Trinkwasserversorgung (Arbeitsblatt W 405) der DVWG.
Nach § 5 BauO NRW ist bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, eine Zufahrt oder Durchfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche insbesondere für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksstellen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehresatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.
Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.

Rechtliche Grundlagen

- 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. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 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.

Verfahrensvermerke

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

.....
Aufstellungsbeschluss:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 24.09.2009 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 24.09.2009 beschlossen, die Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

.....
Vorsitzender
.....
Schriftführer

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 19/2009, Erscheinungstag 08.10.2009 bekannt gemacht.

.....
Bürgermeister

Offenlage:
In der Zeit vom 19.05.2021 bis einschließlich 19.06.2021 hat der Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB zu jedermanns Einsicht in den Räumen des Fachbereichs Stadtentwicklung öffentlich ausliegen.

.....
Der Bürgermeister
(A. Spork)

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 13/2021, Erscheinungstag 10.05.2021 bekannt gemacht.

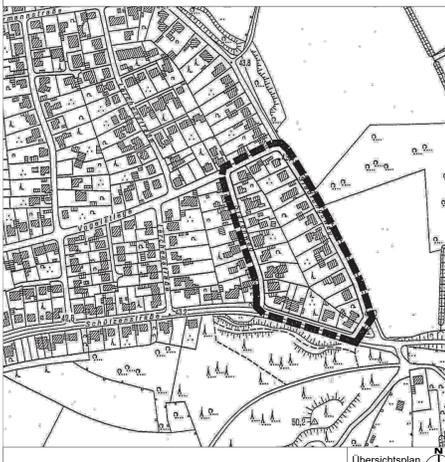
.....
Der Bürgermeister

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

.....
Der Bürgermeister
.....
Schriftführer

Inkrafttreten:
Gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. _____ Erscheinungstag _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan hat am _____ Rechtskraft erlangt.

.....
Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 41.6 "Starenweg - Siedlungsweg" - Satzungsbeschluss -

Aufgestellt durch
Stadt Greven
Fachdienst Stadtplanung
Greven, 08.09.2021

Maßstab 1:500