

# Bebauungsplan Nr. 35.3 "Eggenkamp Süd Teil 1" - 2. Änderung



## PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)**
- GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
  - 1,6 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,8 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 NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - OKFF Oberkante Fertigfußboden Erdschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Gewässerrandstreifen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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)**
- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
  - LP IV Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1
  - uz\_AK unzulässige Abstandsklassen

## HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Stadt Greven eingesehen werden.
- Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/591-8801) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage 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.
- Im Gebiet der als Pferdestall genutzten Scheune wurde der Nistplatz eines Turmfalkens festgestellt. Das Brutpaar und sein Nistplatz sind gem. § 44 BNatSchG vor Vötung und Störung bzw. Zerstörung zu schützen.
- Bei der im nördlichen Plangebungsbereich vorhandenen Teichanlage handelt es sich um ein Gewässer, für das die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Bundesnaturschutzgesetzes gelten. Änderungen an der Teichanlage bedürfen der Genehmigung der Unteren Wasser- und der Unteren Naturschutzbehörde.
- Die an die Bundesstraße angrenzenden Bauvorhaben sind so zu beleuchten und mit ausreichend hohen Abschirmmaßnahmen zu versehen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.
- Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße sind nicht zulässig; innerhalb der Anbaubeschränkungszonen bedürfen sie der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW. Die Ausrichtung und Gestaltung von Werbeanlagen ist so vorzunehmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder abgelenkt werden.
- Gemäß Fachinformationssystem Klimapassung des LANUV sind bei extremen Starkregen (90 mm/h) außerhalb der Gewässer punktuell Wasserstände bis zu ca. 0,35 m ü. GOK zu erwarten.

- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
- Gebäude Katasterbestand
- Bäume Bestand
- Höhe Schachtdruck in Meter u. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Ortlichkeit zu prüfen
- Anbauverbotszone (gem. FStrG)
- Anbaubeschränkungszone (gem. FStrG)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

- 1. Bauweise**  
Abweichend von der offenen Bauweise dürfen auch Baukörper errichtet werden, deren Länge 50 m überschreitet. Hierbei sind die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3878), in der zuletzt geänderten Fassung, Landesbauordnung zu errichten. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 2. Ausschluss von Nutzungen**
- 2.1. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gemäß sog. „Greverer Sortimentsliste“ von April 2018) sind nicht zulässig:
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:
    - Backwaren / Konditoreiwaren
    - Blumen
    - Drogeriewaren
    - Fleischwaren
    - Getränke
    - Nahrungs- und Genussmittel
    - pharmazeutische Artikel
    - Zeitungen / Zeitschriften
  - Zentrenrelevante Sortimente:
    - Angler-, Jagdartikel und Waffen
    - Bekleidung (ohne Arbeitsbekleidung)
    - Bücher
    - Elektrokleingeräte
    - Elektronik und Multimedia
    - Glaswaren, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
    - Handwerksartikel / Kurzwaren / Metware / Wolle
    - Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
    - Hobbyartikel
    - Kinderwagen
    - Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
    - medizinische und orthopädische Artikel
    - Musikinstrumente und Zubehör
    - Papier, Büroartikel, Schreibwaren
    - Reissportbekleidung und -schuhe
    - Schuhe (ohne Arbeitschuhe)
    - Spielwaren
    - Sportartikel
    - Sportbekleidung und Sportschuhe
    - Uhren / Schmuck
    - Wohndekorationsartikel

- 2.2. Ausnahmeweise können Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung in betrieblichem Zusammenhang (funktionale Zuordnung) und eine deutliche flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sind. Diese sind auch nur dann ausnahmeweise zulässig, sofern die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind. Zulässig sind auch nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebes solche Waren, die der Kunde des Handwerksbetriebes als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der ertrachten Dienstleistung stehen.

- 2.3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmeweise zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb funktional zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen notwendig sind. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 u. Abs. 8 BauNVO)

- 2.4. Die in der Liste der Betriebsarten unter den im Plan festgesetzten Abstandsklassen (z. B. unzulässig AK I-V) aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichem Emissionsstandard, sind in dem entsprechenden Baugelände unzulässig. Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist. Abweichend von Satz 1 sind in den entsprechenden Baugeländen die mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgem. zulässig. (§ 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. **Drainagen**  
Drainagen im Bereich der Gründungen und im Bereich der Kellergeschosse sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Grundwasserabsenkungen sind nur während der Bauzeit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. **Begrünung / Ökologie**
- 4.1. Die in den privaten Grünflächen vorhandenen hochstämmigen Bäume sind zu erhalten. Abgängige Exemplare sind durch Neupflanzung standortgerechter heimischer Bäume zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.2. Zum Schutz von Vögeln sind Gehölzarbeiten, Gebäudebrisse und Baufeldfreimachungen sowie zum Schutz von Amphibien Arbeiten an Teichen nur in der Zeit zwischen dem 30.09. und dem 01.03. zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.3. Über bebauten Grundstücksflächen hinausgehende Ausleuchtungen sind nicht zulässig. Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. **Technische Aufbauten**  
Für technische Anlagen wie z. B. Lüftungsanlagen, Fahrstühle, Funkmasten, Solaranlagen etc. und Baukörper mit betriebsbedingten Höhenänderungen können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe ausnahmeweise zugelassen werden. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

6. **Stellplätze, Garagen, Einfriedungen und Nebenanlagen**  
Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind unzulässig:  
a) Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)  
b) Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)  
Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind Einfriedungen ausnahmeweise zulässig, sofern sie die gestalterischen Anforderungen gemäß Festsetzung Nr. 1 (gem. § 89 BauO NRW) erfüllen.

7. **Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen**
- 7.1. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämmmaßnen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Beteträumen:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w,ext</sub> der Außenbauteile in dB(A)		
		Bürosräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
IV	66 - 70	35	40	45
V	71 - 75	40	45	50
VI	76 - 80	45	50	>50

- Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R<sub>w,ext</sub> > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle B1 der DIN 4109-1.
- 7.1.2. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume) sind durch nicht offene Fenster zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 7.1.3. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzugrünen, sodass die Behälter von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. (§ 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW)

## FESTSETZUNGEN

- Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)**
- Einfriedigungen**  
Sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen als auch zwischen privaten Grundstücken sind als Einfriedigungen nur Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig. Zulässig sind auch Maschendrahtzäune bis maximal 2,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen. (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
  - Begrünung**
  - 2.1. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzugrünen, sodass die Behälter von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. (§ 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW)
  - 2.2. Für je 6 öffentliche oder private Kfz-Stellplätze ist ein großkröniger, heimischer und standortgerechter Laubbau (Hochstamm, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 14 cm) zu pflanzen, mit einer mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumcassette zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Das Erdreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdichtung zu schützen. (§ 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW)
  - 2.3. Unbebaute Grundstücksflächen sind regelmäßig zu unterhalten. Gärtnereisch gestaltete Bereiche im Abstand von bis zu 10 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ohne eine Anlegung von sogenannten Steinwegen (größtenteils Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc.) und mit einer weitergehenden Bodenbedeckung durch Pflanzen zu gestalten. (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
  - Werbeanlagen**
  - 3.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. (§ 89 Abs. 1 BauO NRW)
  - 3.2. Werbeanlagen sind an Gebäuden nur unterhalb der Attika bzw. Traufe zulässig. (§ 89 Abs. 1 BauO NRW)
  - 3.3. Freistehende Werbeanlagen (z. B. Hinweistafeln, Plakate) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 55,0 m über NHN zulässig. (§ 89 Abs. 1 BauO NRW)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.1974 (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. 3878), 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 2018 - BauO NRW) 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.  
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandslerias) (RUEil. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007).

## VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie  
Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhalts werden bescheinigt.  
Grundstücks- und Geodatenmanagement  
Ruders

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 21.09.2017 gemäß § 13a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 16.10.2017 (Amtsblatt Nr. 19/2017) ersichtlich bekannt gemacht worden.

Schriftführerin  
Malkowka

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 21.09.2017 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.

Schriftführerin  
Malkowka

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.02.2022 bis 14.03.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszuliegen.

Der Bürgermeister  
(i. A. Benker)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.04.2022 bis 09.05.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich auszuliegen.

Der Bürgermeister  
(i. A. Benker)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.04.2022 bis 29.04.2022 einschließlich zur Einsicht der Behörden erneut öffentlich auszuliegen.

Der Bürgermeister  
(i. A. Benker)

Der Rat der Stadt Greven hat am 22.06.2022 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.

Greven, den 22.06.2022

Der Bürgermeister  
Aden

Schriftführerin  
Wissung

Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 23.06.2022 ersichtlich 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 23.06.2022 Rechtskraft erlangt.

Greven, den 23.06.2022

Der Bürgermeister  
Aden

**Stadt Greven**  
**Bebauungsplan Nr. 35.3 "Eggenkamp Süd Teil 1" - 2. Änderung**  
1:1.000

