



ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (WA, Allgemeine Wohngebiete)
Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, OKFF)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Offene Bauweise, Baugrenze)
Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg)
Grünflächen (Grünflächen, Private Grünflächen)
Sonstige Planzeichen (Grenz des räumlichen Geltungsbereiches, Flächen außerhalb des Bereiches, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, etc.)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
Landesbauordnung (BauO NRW)
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW)
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007

FESTSETZUNGEN

- Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)
1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig...
2. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA1, WA2) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig...
3. In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA1) sind pro Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig...
4. Flachdächer der obersten Geschosse der Wohngebäude sind zu mindestens 80 % mit einer minimal 12 cm hohen Substratauflage zu begrünen...
5. Stellplätze für Kfz sind nur unterhalb der Geländeoberfläche als Tiefgarage / Tiefparkebene in Bereichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig...
6. Die maximale Gebäudehöhe sowie die Höhe OKFF des Erdgeschosses dürfen ausnahmsweise, falls statische Anforderungen zum Tragen kommen, um jeweils bis zu 0,5 m über- oder unterschritten werden...
7. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise für untergeordnete Nebenanlagen (wie Antennen, Aufzugsanlagen, Photovoltaikmodule) um bis zu 1,0 m überschritten werden...
8. Auf der als "Private Grünfläche" festgesetzten Streubewiese sind mindestens 8 Obstbäume (regionale Sorten, Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm, Abstand ca. 10 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten...
9. Bauliche Anlagen, mit denen das Grundstück lediglich unterbaut wird und die über eine Oberbodenauflage von im Mittel 0,5 m verfügen...
10. Garageschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen...
11. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Garageschosse in sonst anders genutzten Gebäuden unberücksichtigt...
12. Mindestens 35 % des Wohnraumes sind i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mit Mitteln des öffentlich geforderten Wohnraumes herzustellen...
13. Eine Überschreitung der Baugrenzen im WA1-Gebiet für Gebäudebauten (wie Balkone, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,8 m zulässig...
13.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich...
13.2 Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern höhere Außengeräuschpegel als L_a = 45 dB(A) (DIN 18005-1 Bbl. 1) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten...
14. Zwischen den Gebäuden der beiden überbaubaren Grundstückflächen des WA2-Gebietes ist zum Schutz der westlich gelegenen Plangebietsteile eine geschlossene Schallschutzwand zu errichten...

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. RECHTLICHE REGELUNGEN
2. DENKMÄLER
3. KAMPFMITTEL
4. BAUFELDREIMACHUNG / GEHÖLZFALLARBEITEN / BAUMASSNAHMEN
5. LÖSCHWASSER
6. ARTENSCHUTZ
Legende: Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne, Gebäude Katasterbestand, Höhe Schachdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen, abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude, Flurstücksgegrenze (vermerkt / unvermerkt), Flurgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

- Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie
Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bestimmt.
Aufstellungsbeschluss: Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am ... gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen...
Voritzende (Name, Vorstz): ... Schriftführerin (Name, Schriftführung): ...
Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. .../... , Erscheinungstag ... bekannt gemacht.
Satzungsbeschluss: Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Greven am ... ausgehängt und wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Inkrafttreten: Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. .../... , Erscheinungstag ... ortsüblich bekannt gemacht worden...

Stadt Greven logo and contact information. Includes a small map of the project area, project details (Bebauungsplan Nr. 11.14 "Mühlenstraße-südlicher Teil"), and contact info for the planning office (Am Tin 1, 40086 Osnabrück, Tel: (0541) 1819-0, Fax: (0541) 1819-111, Internet: www.pbb.org).