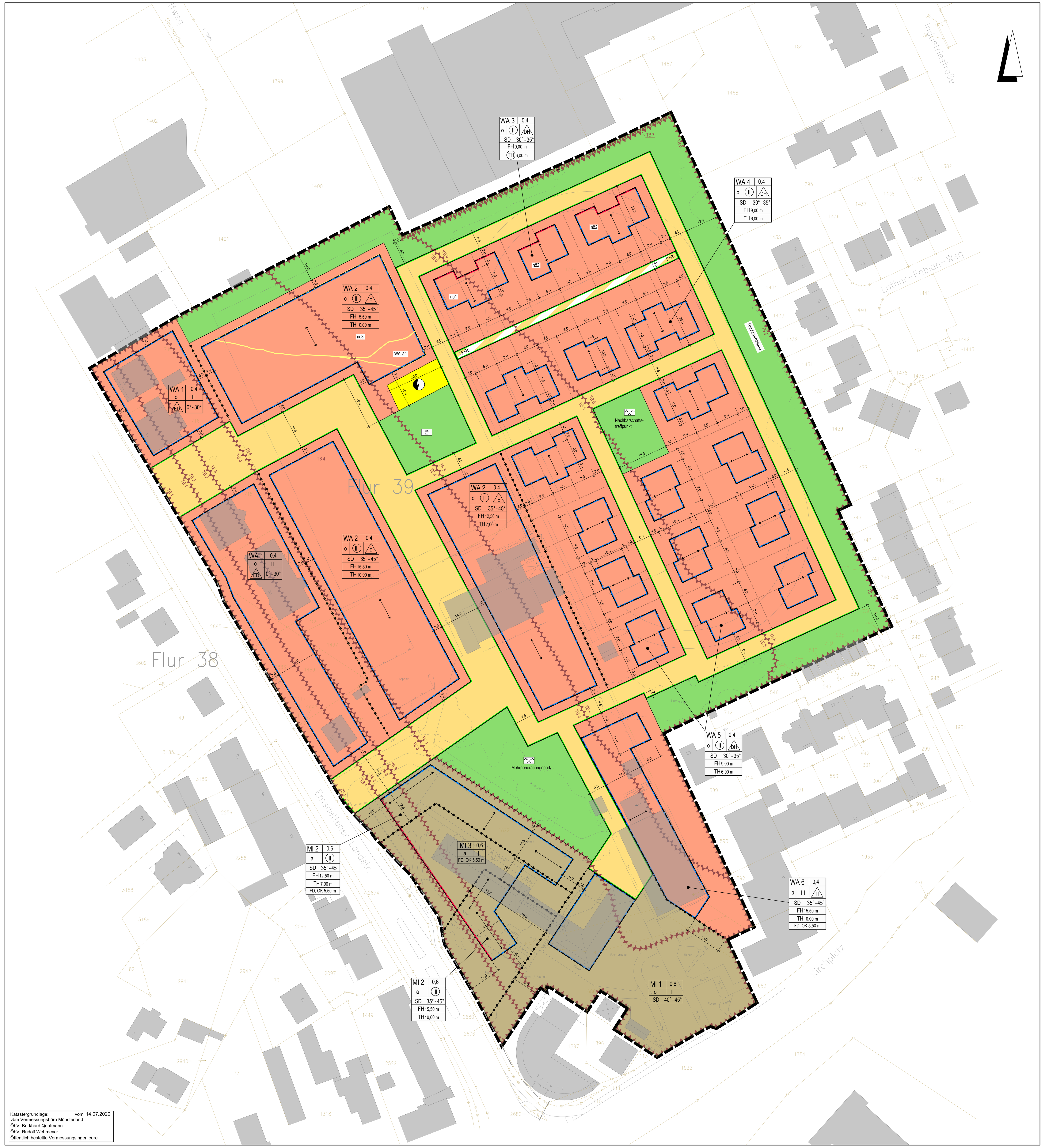
STADT GREVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 53.5
"Ortsmitte Reckenfeld"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 3938 Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- 20 Hauptgebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA 1 Allgemeine Wohngebiete
- MI 1 Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- (II) zwingende Zahl der Vollgeschosse
- II maximale Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl
- TH maximale Traufhöhe in Meter über OK Erschließungsstraße
- (TH) zwingende Traufhöhe in Meter über OK Erschließungsstraße
- FH maximale Firsthöhe in Meter über OK Erschließungsstraße
- OK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über OK Erschließungsstraße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen
- H nur Hausgruppen
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radwege

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Gehölzerhaltung,
- Mehrgenerationenpark, Nachbarschaftstreffpunkt und
- Sand- und Wasserspielplatz

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- TB 2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB); hier: Teilbereiche für Schallschutzmaßnahmen (s. textliche Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- ⟷ Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- 35°-45° Dachneigung

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

- nö1/nö2 nicht öffenbare Fenster (s. textliche Festsetzungen)
- nö3 nicht öffenbare Fenster (s. textliche Festsetzungen)
- WA 2.1 Einschränkung zum Bezug der Gebäude (s. textliche Festsetzungen)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- mögliche Grundstücksaufteilung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 6)
Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen:
– der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
– Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke
sind gemäß § 1 (5) BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig.

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen:
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
– Anlagen für Verwaltungen,
– Gartenbaubetriebe und
– Tankstellen
sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (MI 1 bis MI 3)
Die in Mischgebieten (MI) gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen:
– Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke,
– Gartenbaubetriebe,
– Tankstellen und
– Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
sind gemäß § 1 (5) BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig.

Die in Mischgebieten (MI) gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen:
– Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets
sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Für die Errichtung einer Tiefgarage im WA 2 und WA 6 darf die festgesetzte GRZ von 0,4 gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Bei der Errichtung von Reihenhäusern im WA 3, WA 4 und WA 5 darf die festgesetzte GRZ von 0,4 für die jeweiligen Reihenmittelhäuser gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH u. FH) sowie die Oberkante baulicher Anlagen (OK) dürfen nicht überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die max. festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberfläche der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Die Ermittlung des höchsten Punktes erfolgt anhand der angrenzenden Höhenpunkte in der Erschließungsplanung, ermittelt durch lineare Interpolation. Die zugrundeliegende Erschließungsplanung des Büros IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB, Dülmen vom 14.04.2022 ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.

3. BAUWEISE, NICHT-/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise
Im WA 6 und MI 2/MI 3 sind gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäude mit einer Länge von maximal 80 m zulässig. Ansonsten gelten innerhalb des Plangebietes die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Die Grenzabstände richten sich nach der nordrhein-westfälischen Bauordnung (BauO NRW).

3.2 Nicht-/Überbaubare Grundstücksflächen
Zur Errichtung von Tiefgaragen ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig. Die Bereiche der Tiefgarage, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm bis 80 cm Stärke zu überdecken.

3.3 Stellung baulicher Anlagen
Hauptgebäude sind gemäß den in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen zu errichten.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Oberirdische Stellplätze
Im WA 6 ist die Einrichtung von oberirdischen Stellplätzen nur im Vorgarten (Definition s. örtliche Bauvorschrift Nr. 4.2 „Vorgärten") bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Garagen und Carports
Im WA 3, WA 4 und WA 5 haben Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 5 m zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Gehölzerhaltung
Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Gehölzerhaltung" vorhandenen Gehölzstrukturen sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Bäume und Sträucher derselben oder zumindest gleichwertigen Art in der folgenden Pflanzperiode innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Gestaltung Außenanlagen
Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Terrassen/Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen: Baufeldräumung
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Abriss-/Umbau von Gebäuden, Entfernung von Gehölzen/Nistkästen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel sowie zum Schutz der Fledermäuse (also zwischen 01. Oktober und 28. Februar) stattfinden. Falls Bäume mit potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (festgestellte Höhlenbäume) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen.
Zum Schutz gebäudebewohnender Tierarten wird für den Abriss der Gebäude als möglichst konfliktarmer Zeitraum der Monat Oktober (nach der Vogelbrutzeit und vor der Winterschlafzeit der Fledermäuse) empfohlen. Aufgrund des festgestellten Quartierpotenzials in den abzureißenden Gebäuden ist in der Schwärmzeit vor dem Abriss eine erneute Besatzkontrolle auf Fledermäuse erforderlich.
Sollten vorhandene Nistkästen abgehängt werden, so sind die Kästen im räumlichen Umfeld umzuhängen oder nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder im Plangebiet zu installieren.
Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Kreises Steinfurt (uNB) zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der uNB unverzüglich vorzulegen.
Sollte der Abriss-/Umbau von Gebäuden, die Entfernung von Gehölzen/Nistkästen, die Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter oder eine Fachgutachterin erforderlich. Die Methoden (z. B. Anzahl der Begehungen, Entwertungsmaßnahmen) sind mit der uNB abzustimmen. Mit den Bautätigkeiten darf dann erst nach der ausdrücklichen Freigabe durch die uNB begonnen werden.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Verkehrslärm
a) Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109
Innerhalb der festgesetzten Teilbereiche TB 1 bis TB 6 müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen - Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW - nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den jeweiligen Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Teilbereiche	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
TB 1	V	75
TB 1	IV	70
TB 3	IV	70
TB 4	III	65
TB 5	III	65
TB 6	II	60

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

b) Schallschutz für Schafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume
Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hiervon betroffen sind die festgesetzten Teilbereiche TB 1 bis TB 4. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.
Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

c) Schallschutz für Außenwohnbereiche
Innerhalb der festgesetzten Teilbereiche TB 1 und TB 2 mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (wie Balkone) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, dass durch geeignete Baukörperanordnung oder durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich (z. B. Wintergarten) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sichergestellt ist. Alternativ sind die Außenwohnbereiche in den Schallschatten der betroffenen Gebäude zu legen.

7.2 Gewerbelärm
a) Lärmschutzwand
Innerhalb des festgesetzten Teilbereichs TB 7 sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand, Steilwall) mit einer Höhe von mindestens 4,00 m und maximal 4,20 m über Geländeoberkante vom Bestandsgelände mit einem Flächengewicht von > 10 kg/m² bzw. einem Schalldämmmaß von > 24 dB zu errichten. Bei Ausführung als Wand ist diese als geschlossene Konstruktion fugenlos auf dem Boden aufzusetzen oder zum Boden hin abzudichten.

b) Lärmschutz durch Bebauung / bauliche Maßnahmen
An den Nord- und Ostfassaden der Gebäude in den mit ‚nö1' gekennzeichneten Baufenstern, an den Nord-, Ost- und Westfassaden der Gebäude in den mit ‚nö2' gekennzeichneten Baufenstern sowie innerhalb des mit ‚nö3' gekennzeichneten Bereichs sind öffenbare Fenster von schutzwürdigen Räumen nach DIN 4109-1 nicht zulässig.

Innerhalb des WA 4 und des mit ‚WA 2.1' gekennzeichneten Bereichs dürfen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB Gebäude erst bezogen werden, wenn die Bebauung innerhalb des WA 3 fertiggestellt ist oder zumindest aber ihre schalltechnische Wirkung bereits entfaltet. Ein entsprechender Nachweis muss zum Zeitpunkt des Bezugs innerhalb des WA 4 bzw. des mit ‚WA 2.1' gekennzeichneten Bereichs erbracht werden.

Abweichungen von diesen Festsetzungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels tags ≤ 55 dB(A) und nachts ≤ 40 dB(A) an den betroffenen Gebäuden zulässig.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken im WA 2 bis WA 6 ist pro Grundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine nicht abschließende Pflanzliste ist dem Hinweis Nr. 8 „Pflanzliste standortheimischer Laubgehölze - Empfehlung" zu entnehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 und 86 BauO NRW 2018)

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 6 sowie die Mischgebiete MI 1 bis MI 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld".

2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)

2.1 Fassaden
2.1.1 Material und Farbe
Die Außenwände der Gebäude sind zu mindestens 80 % je geschlossener Fassadenseite mit rotem bis rotbraunem, graphit-buntem oder rotblau-buntem Klinker auszubilden.

Die Fassaden können mit beigem, weißem oder hellgrauem Putz, Holz in naturbelassenem, braun-rötlichem oder grauem Farbton, zink- oder aluminiumfarbigem Blech sowie Fassadenplatten in Grautönen kombiniert werden (max. 20 % je geschlossener Fassadenseite). Eine Putzoberfläche in beigen, weißen oder hellgrauen Farbabstufungen ist ebenfalls zulässig.

Nebengebäude können auch vollständig mit einer Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem, braun-rötlichem oder grauem Farbton verkleidet werden. Eine Putzoberfläche in hellen und hellgrauen Farbabstufungen ist ebenfalls zulässig.

Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind nicht zulässig (Imitatbaustoffe).

2.2 Dächer
2.2.1 Dachfarbe/-material und -form
Für die Dacheindeckung bei Hauptgebäuden sind rote/rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel zu verwenden. Glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit den in der Planzeichnung angegebenen Dachneigungen zulässig. Im WA 6 ist auf einer Fläche von nicht mehr als 45 % der Gesamtdachfläche und im MI 2 auf nicht mehr als 20 % der Gesamtdachfläche auch Flachdachbebauung auf Zwischenflächen von einzelnen Gebäudeteilen zulässig. Im MI 3 ist ausschließlich eine Flachdachbebauung zulässig.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassenüberdachungen sowie für überdachte Stellplätze (Carports) und Einzelgaragen < 20 m² gemäß § 12 (1) BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO.

2.2.2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster
Im WA 3, WA 4 und WA 5 sind Dachaufbauten in Form von Flach-, Schlepp- oder Giebelgauben sowie Zwerchhaus nicht zulässig.

Im WA 2 und WA 6 sowie MI 1 und MI 2 sind Dachaufbauten in Form von Flach-, Schlepp- oder Giebelgauben sowie Zwerchhaus zulässig.
Die Dacheindeckung von Dachaufbauten ist entsprechend der Hauptgebäude auszuführen. Für die Verkleidung der Dachaufbauten sind zink- oder aluminiumfarbiges Blech sowie Fassadenplatten in dezenten Grautönen zulässig.
Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben mindestens jeweils 1,50 m Abstand vom Rand der Dachflächen (auf Ortgang) zu halten. Die Gesamtbreite der Gauben in Summe darf maximal 50 % der Trauflänge bemessen. Zwischen Gauben muss ein Abstand von mind. 0,50 m eingehalten werden. Die Breite einer Gaube darf max. 2,25 m betragen.
Die Breite der Vorsprünge/Zwerchhäuser darf max. 50 % der Fassadenbreite betragen, der Abstand zum First muss mind. 1,00 m betragen.

Dachflächenfenster dürfen eine Breite von jeweils 1,50 m nicht überschreiten und in ihrer Gesamtfläche nicht mehr als 20 % der Dachfläche ausmachen.

2.3 Antennen und Photovoltaik-/Solaranlagen
Photovoltaik-/Solaranlagen haben mindestens jeweils 0,5 m Abstand vom Rand der Dachflächen (auf Ortgang) zu halten.

2.4 Balkone
Balkone und Loggien sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes und die Fassade, an die sie angebracht werden, abzustimmen. Balkongeländer- und Brüstungen sind aus verzinktem Stahl oder Edelstahl herzustellen. Für die Ausfachungen sind pulverbeschichtete Lochbleche, satinierte Glas oder Faserzementplatten zu verwenden. Die Farbgebung der Füllung ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

3. ZAHL, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE SOWIE DER FAHRRADABSTELLPLÄTZE (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018)

3.1 Pkw-Stellplätze
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 6 ist pro zulässiger Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Im WA 3 bis WA 5 sind pro zulässiger Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 Fahrradabstellplätze
Im WA 2 und WA 6 sind Sammel-Fahrradabstellplätze als geschlossene Anlagen mit Wand- und Dachelementen herzurichten. Die Höhe darf 2,20 m nicht überschreiten. Die Seitenwände können mit einer Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem, braun-rötlichem oder grauem Farbton verkleidet werden. Zink- oder aluminiumfarbiges Blech ist ebenfalls zulässig.

4. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER, DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND DER EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

4.1 Bewegliche Abfallbehälter/Mülltonnenstandplätze
Die Einhausung für bewegliche Abfallbehälter ist auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Im WA 3, WA 4 und WA 5 ist für die Einhausung beweglicher Abfallbehälter eine geschlossene Anlage mit Wand- und Dachelementen herzurichten. Die Höhe darf 1,40 m nicht überschreiten. Die Seitenwände können mit einer Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem, braun-rötlichem oder grauem Farbton verkleidet werden. Zink- oder aluminiumfarbiges Blech ist ebenfalls zulässig. Alternativ kann für die Einhausung auch eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen (s. Hinweis Nr. 8 „Pflanzliste standortheimischer Laubgehölze - Empfehlung") gepflanzt werden.

Im WA 2 und WA 6 ist für die Einhausung beweglicher Abfallbehälter eine geschlossene Anlage mit Wand- und Dachelementen herzurichten. Die Höhe darf 2,20 m nicht überschreiten. Die Seitenwände können mit einer Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem, braun-rötlichem oder grauem Farbton verkleidet werden. Zink- oder aluminiumfarbiges Blech ist ebenfalls zulässig.

Im MI 1 bis MI 3 sind bewegliche Abfallbehälter innerhalb der Gebäude unterzubringen.

4.2 Vorgärten
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der nächstliegenden, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden, öffentlichen Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront/Bauflucht, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten definiert.

Der Anteil an Zufahrten und Stellplatzflächen ist auf max. 50 % der Vorgartenfläche begrenzt.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für die jeweiligen Reihenmittelhäuser bei der Errichtung von Reihenhäusern im WA 3, WA 4 und WA 5.

4.3 Einfriedungen
4.3.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich
Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen nur in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (s. Hinweis Nr. 8 „Pflanzliste standortheimischer Laubgehölze - Empfehlung") sowie Eiben (Taxus baccata) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzzäume) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecke integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.
Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nur bis max. 1,20 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden.

4.3.2 Einfriedungen an straßenzugewandten Grundstücksseiten, außer Vorgartenbereich
Einfriedungen an straßenzugewandten Grundstücksseiten, außer Vorgartenbereich, dürfen nur in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (s. Hinweis Nr. 8 „Pflanzliste standortheimischer Laubgehölze - Empfehlung") sowie Eiben (Taxus baccata) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzzäume) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecke integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.
Eine Kombination mit Sichtschutzelementen von jeweils max. 2 m Länge ist zulässig. Stabmattengitterzäune dürfen hierbei ausschließlich mit Pflanzen begrünt/berankt werden.
Einfriedungen an den straßenzugewandten Grundstücksseiten, außer Vorgartenbereich, dürfen bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten vorderen Baugrenze des Vorgartenbereichs eine Höhe von max. 1,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden.
Mauern oder Gabionen sind nicht zulässig.
Im WA 2 sind die Einfriedungen an straßenzugewandten Grundstücksseiten, außer Vorgartenbereich, zu mindestens 50 % offen/durchlässig zu gestalten

5. BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW 2018)

5.1 Dachbegrünung
Im WA 6 und MI 2 sind Flachdächer auf Hauptgebäuden zu mindestens 50 % und im MI 3 zu 100 % mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Im MI 3 sind für die Hauptnutzung erforderliche Dachaufbauten von der Dachbegrünung ausgenommen.

Flachdächer auf Nebengebäuden im WA 2 bis WA 6 sowie MI 1 bis MI 3 sind zu 100 % mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 86 BauO NRW vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

HINWEISE

1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld" treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (B-Plan Nr. 53 „Reckenfeld IV Ortsmitte" mit 9. Änderung) für diesen Teilbereich außer Kraft.

2. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) sowie die genannten Konzepte und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Greven im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

3. PERSONENRETTUNG - ZWEITER RETTUNGSWEG

Gebäude deren Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn der zweite Rettungsweg baulich sichergestellt wird. Eine Führung des zweiten Rettungsweges über ein Hubrettungsfahrzeug nicht zulässig.

4. BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

5. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe eine Luftbildauswertung durchgeführt. Mit Schreiben vom 23.10.2019 wurde mitgeteilt, dass keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.
Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6. BODENKONTAMINATIONEN

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde; zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7. BAUMSCHUTZ

Die Bestimmungen der geltenden Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Greven sind zu beachten.

8. PFLANZLISTE STANDORTHEIMISCHER LAUBGEHÖLZE - EMPFEHLUNG

Pflanzauswahl einheimischer Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzauswahl einheimischer Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Qualität

Blühsträucher Gruppen:	Baumschulware, Str. v. oB, 5 Tr. 100-150 cm
Strauchhecken:	Forstware, 3j, 1 + 2, 80-120 cm oder
Sträucher:	2xv, 60 - 100 cm

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, (GV. NW. 1994 S.666), in der zurzeit gültigen Fassung.

KATASTERNACHWEIS

Die im Planungsbereich dargestellten Flurstücke und Grenzzeichen sind vollständig und geometrisch einwandfrei. Die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze sind vollständig nachgewiesen. Die Angaben beziehen sich auf den Aktualitätsstand der Katasterdaten vom 14.07.2020.
Auftragsnr.: 19-0817B
Gem. Greven; Flur 39; Flurstück: versch.
Maßstab: 1:500
Die Plangrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches unvollständig sein.
Höhenangaben und ergänzende Topographie sind von der Bescheinigung ausgenommen.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Münster, __.__.____

.... (Siegel)
vbm Vermessungsbüro Münsterland, ÖbVI
Grevener Straße 105, 48159 Münster

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 30.01.2020 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 14.02.2020 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 3/2020 bekannt gemacht worden.

.... Vorsitzende/r — gez. E. Beinker, Schriftführer/in (Beinker)

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 30.01.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 05.06.2020 im Amtsblatt Nr. 16/2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 08.06.2020 bis einschließlich 20.07.2020 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.06.2020 statt.

gez. Aden
Der Bürgermeister
(Aden)

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 30.01.2020 nach § 3 (2) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

.... Vorsitzende/r — gez. E. Beinker, Schriftführer/in (Beinker)

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats und mindestens für die Dauer von 30 Tagen in der Zeit vom 18.03.2022 bis einschließlich 24.04.2022 zu jedermanns Einsicht in den Räumen des Fachbereichs Stadtentwicklung öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.03.2022 im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 07/2022 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, ortsüblich bekannt gemacht.
Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.03.2022 statt.

gez. Aden
Der Bürgermeister
(Aden)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Greven hat am 22.06.2022 gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan hing während der Ratssitzung zu jedermanns Einsicht aus.

Greven, 22.06.2022

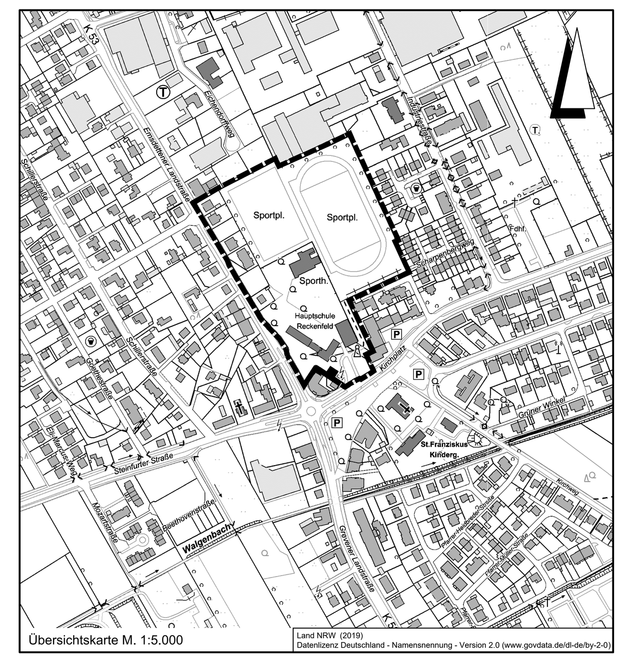
gez. Aden, Der Bürgermeister (Aden) — gez. B. Wissing, Schriftführer/in

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung am 03.08.2022 im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 18/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Sätze 1 und 2 und (4), des § 215 (1) BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 (6) GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 03.08.2022 Rechtskraft erlangt.

Greven, 14.09.2022

gez. Aden
Der Bürgermeister
(Aden)



Übersichtskarte M. 1:5.000

Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2022-05	Da
gez. ppa. Desmarowitz	gezeichnet	2022-05	Ber
	geprüft	2022-06	Da
Wallenhorst, 2022-06-22	freigegeben	2022-06	Dw

Pfad: H:\GREVEN\220357\PLAENE\BP\bp_bplan-53-5_08_ur-abschrift.dwg(Abschrift)

STADT GREVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 53.5
"Ortsmitte Reckenfeld"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT — Maßstab 1 : 500