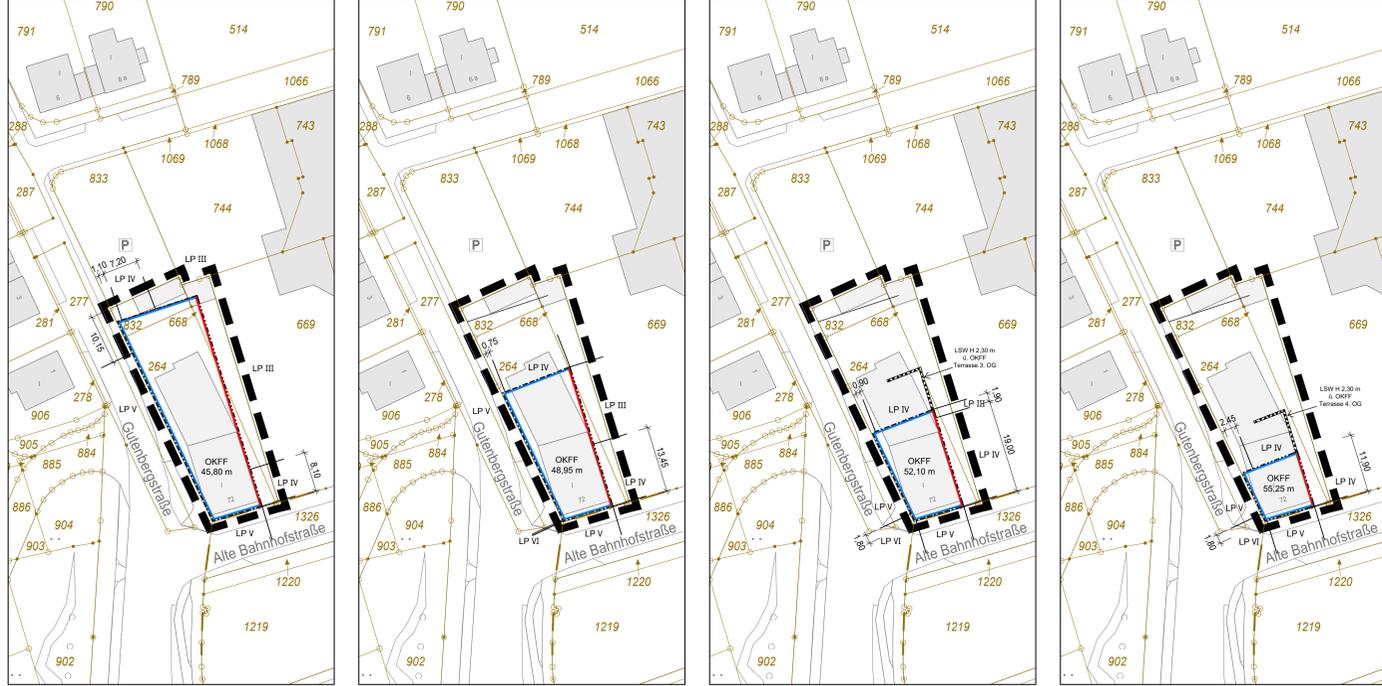
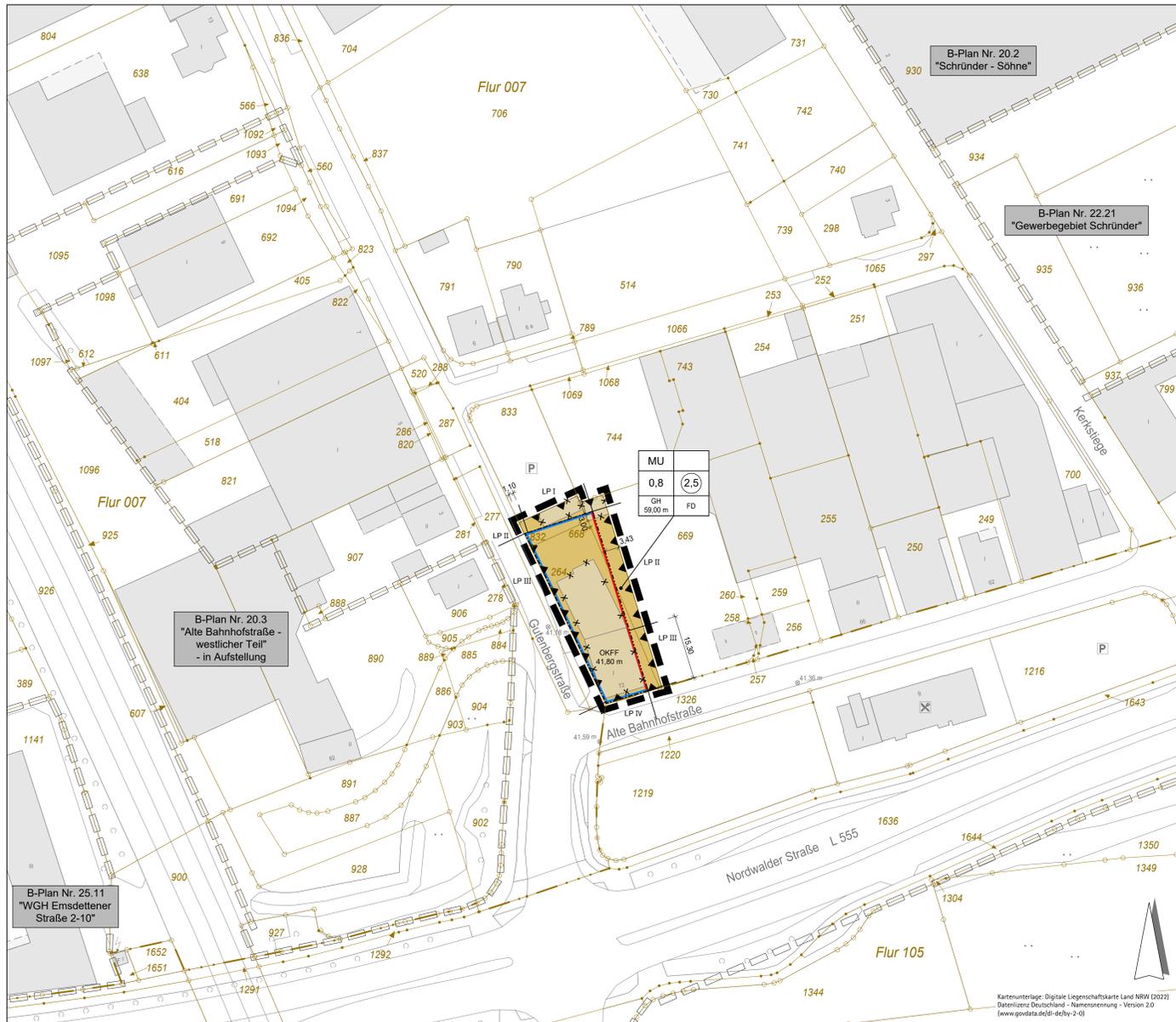


Ergänzende Festsetzungen in den Obergeschossen



1. Obergeschoss 2. Obergeschoss 3. Obergeschoss 4. Obergeschoss



Erdgeschoss

ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2,5 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH Gebäudehöhe in Meter über NHN - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OKFF Oberkante Fertigfußboden je Geschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

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

Sonstige Planzeichen

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

□ Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

— Lärmzuschwand mit Höhe in Meter über der Oberkante Fertigfußboden der abuschermenden Terrasse bzw. des dahinterliegenden Raumes mit Aufenthaltsfunktion.

LP VI Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (an der Fassade)

FD zulässige Dachform: Flachdach

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 2a BauGB)
- In dem „Urbanen Gebiet“ (MU) sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 6 S. 1 BauNVO)
- Ein Verkauf von Waren an Endverbraucher mit folgenden zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. sog. „Grevenor Sortimentsliste“ von April 2018) sind nicht zulässig:
 - Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:
 - Backwaren / Konditorewaren
 - Blumen
 - Drogeriewaren
 - Fleischerwaren
 - 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
 - Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
 - Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
 - Hobbyartikel
 - Kleinfahrzeuge
 - Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
 - medizinische und orthopädische Artikel
 - Musikinstrumente und Zubehör
 - Papier, Büroartikel, Schreibwaren
 - Reisportartikel und -schuhe
 - Schuhe (ohne Arbeitsschuhe)
 - Spielwaren
 - Sportartikel
 - Sportbekleidung und Sportschuhe
 - Uhren / Schmuck
 - Wohndekorationsartikel (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)
- Im Erdgeschoss des „Urbanen Gebietes“ (MU) sind Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In dem „Urbanen Gebiet“ sind die Dachflächen von Gebäuden vollständig mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächen für technische Dachaufbauten sowie begehbare Dachterrassen sind bis zu einem Längsfuß von 40 % der Dachflächen ohne intensive Begrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 15 cm betragen. Die Dachflächen sind mit standortgerechten Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die maximale Gesamthöhe sowie die Höhe OKFF des jeweiligen Geschosses dürfen ausnahmsweise, falls statische oder sonstige Anforderungen eine Reduzierung erfordern, um jeweils bis zu 0,5 m verringert werden (§ 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 S. 1 BauGB)
- Die maximale Gesamthöhe darf für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien und ausnahmsweise für untergeordnete Nebenanlagen (wie Antennen, Aufzugsanlagen) um bis zu 1,0 m überschritten werden (§ 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 S. 1 BauGB)
- Mindestens 35 % des Wohnraumes sind i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnraumes herzustellen.
- Zum Schutz vor Lärmwirkungen 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. Die Lärmpegelbereiche sind zur Bestimmung des erforderlichen $R_{w,ext}$ des Außenbauteils festzusetzen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

10.2 Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern höhere Außengeräuschpegel als $L_{w,ext}$ [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R_{w,ext}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

10.3 Zum Schutz vor dem Geräusch- und Schwingungspegel der benachbarten Betriebe sind am geplanten Gebäude für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die diesen Betrieben zugewandt sind, nicht-öffnende Fenster herzustellen. Dies betrifft Fenster der Ostfassade über alle Etagen, der Südfassade im I. – III. OG und der Nordfassade im I. – IV. OG. (Hinweis: Diese sind im Immissionsschutzgutachten vom 26.04.2022 ebenso benannt.)

- Garagen- und Tiefgaragenplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb / unterhalb des Hauptbaukörpers) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Abfallmüllbehälter sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in eingebaute Form zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Im Bereich der Baulinie ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW nicht erforderlich. Auf dem Grundstück Gutenbergstraße 2 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen entlang der festgesetzten Baulinie an der östlichen Grundstücksgrenze 0,2 H, mindestens jedoch 3,43 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht oder als bewegliche Anlagen sind nicht zulässig (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- RECHTLICHE REGELUNGEN
Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
- DENKMÄLER
Bei Bodengriffinfrühen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerverk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Greven und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen. Erste Erdbehebungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – an den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
- KAMPFMITTEL
Das Vorkommen von Kampfmittelfunden innerhalb des Änderungsbereiches kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen, sobald der Erdasphalt auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.
- BAUFELDFREIEMACHUNG / GEHÖLZFÄLLARBEITEN / BAUMASSNAHMEN
Eine Baufeldfreiemachung darf anterschiedlich begründet nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende September des jeweiligen Jahres erfolgen. Sollten Baumaßnahmen innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, so ist durch Vergrünungsmaßnahmen dafür zu sorgen, dass das Gebiet nicht für Brutzwecke verwendet wird. Stellt eine fachkundige Person durch Überprüfung des Brutvogelbestandes vor Baubeginn sicher, dass aktuell keine Brutfähigkeit von Bodenbrütern auf der Baufäche erfolgt und keine Nester von bodenbrütenden Arten geschädigt werden (ökologische Baubegleitung), kann die Baueinsatzbeschränkung aufgehoben werden. Gehölzfällarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 50), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesbauleitverordnung (BauLVO 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 NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 558), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Luftverkehrsgebiet (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), in der zuletzt geänderten Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Katasternachweis:
Kartengrundlagen: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie
Die Erläuterung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Plangebietes werden bescheinigt.

Grundstücks- und Geodatenmanagement (Retos)

Aufstellungsbeschluss:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, die Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

Vorsitzende: Schriftführer/in:
(Name, Vorzitz) (Name, Schriftführung)

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

Der Bürgermeister (Aden)

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

Der Bürgermeister (i.A. Name Sachbearbeiter)

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr., Erscheinungstag bekannt gemacht.

Der Bürgermeister (Aden)

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

Der Bürgermeister (Aden) Schriftführer/in (Aventhaus)

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

Der Bürgermeister (Aden)

Stadt Greven

Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2022)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-zero-2-0)

Planzeichnungsmastab: -M. 1:500-
Übersichtsplan: -M. 1:5.000-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20.31 "Gutenbergstraße 2" - Entwurf -

Aufgestellt durch: Stadt Greven, Fachdienst Stadtplanung Greven.

Beratung • Planung • Bauleitung: pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Am Tel: 49088 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Tel: (0541) 1819-0
Telefax: (0541) 1819-111
Internet: www.pbh.org

Plan-Nr. 21/082/011
Datum: 16.02.2023