



### Hinweise, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen

**1. EINSICHTNAHME IN DIE DER PLANUNG ZUGRÜNDELIEGENDEN VORSCHRIFTEN UND GÜTACHTEN**  
Der Planung zugrundeliegende rechtliche Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.

**2. DENKMÄLER**  
2.1 Erste Erdbebewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster 7 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.  
2.2 Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodenkennlinien (kulturspezifische Bodenfunde, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DStChG NRW).  
2.3 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DStChG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

**3. KAMPFMITTELVERKOMMEN**  
Wenn sich bei den Bauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelverkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

**4. BODENKONTAMINATION**  
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.

**5. ARTENSCHUTZ**  
5.1 Die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz, die für alle europäisch geschützten Arten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammfrosch, 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. Dies ist insbesondere auch bei Gebäudeabrissen und Gebäudeseitigungen zu beachten.  
5.2 Spätestens 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind alle Bauvorhaben artenschutzrechtlich zu prüfen und aussagekräftige Unterlagen im Genehmigungsverfahren beizubringen.

### Hinweise, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen

**6. BAUMSCHUTZ**  
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Greven bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.

**7. ÜBERSCHWEMMUNGSVORSORGE**  
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht vollständig aufgenommen werden, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren.  
Um die zukünftigen Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Strategien zur Risikominimierung sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden.

**8. NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIE**  
Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollten nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen:  
Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestmöglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Solarenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.  
Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z.B. Solarenergie, Erdwärmepumpe, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

**9. BEFESTIGTE FLÄCHEN**  
Befestigte Flächen sollen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Für die Befestigung sollen möglichst wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke und Ähnliches.

**10. WASSERWIRTSCHAFTLICHE AUFLAGEN**  
Es gelten die Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Greven.

### Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Bestandsangaben

Flurgrenzen  
Flurstücke  
Flurstücksnummern  
Flurbearbeitungen  
Gebäude Katasterbestand  
Bemaßungen in Meter

**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. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Landesbauordnung (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 NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

### Zeichenerklärung

gem. Planzeicherverordnung

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

<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
<b>MI</b>	1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
	3.4. Baulinie
	3.5. Baugrenze
o	3.1. Offene Bauweise
a	3.3. Abweichende Bauweise
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
	6.1. Straßenverkehrsflächen
	6.2. Straßenbegrenzungslinie
	Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
	9. Private Grünflächen
	Sonstige Planzeichen
	15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
	15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)
	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 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)

### Festsetzungstabelle

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Grundflächenzahl	max. Vollgeschoss	max. Gebäudehöhe	min. Dachneigung	max. Anzahl Wohneinheiten pro Wohngebäude
MI	MI	a	0,6	III	12,5 m	min. 30° 10
WA 1	WA	a	0,4	II	11,5 m	min. 30° 8
WA 2	WA	a	0,4	II	11,5 m	min. 30° 2
WA 3	WA	o	0,4	II	10,0 m	min. 30° 4
WA 4	WA	o	0,4	II	11,5 m	min. 30° 6

### Festsetzungen

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

**A - Planungsrechtliche Festsetzungen**  
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4)  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen  
sind nicht zulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
1.2 Mischgebiet  
Die in Mischgebieten (MI) gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen und  
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,  
sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig.  
Die in Mischgebieten (MI) gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.  
In dem festgesetzten Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten unzulässig.

### Festsetzungen

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

Gemäß der Sortimentsliste des "Stadtentwicklungskonzepts Sachlicher Teilplan Einzelhandel, Einzelhandelskonzept - Fortschreibung" (April 2018) sind folgende Sortimente als zentralrelevant einzustufen:  
- Angler-, Jagdartikel und Waffen  
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme  
- Bekleidung (ohne Arbeitskleidung)  
- Bücher  
- medizinische und orthopädische Artikel  
- Elektrokleingeräte  
- Musikinstrumente und Zubehör  
- Elektronik und Multimedia  
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren  
- Glaswaren, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren  
- Reissportbekleidung und -schuhe  
- Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Metierware/Wolle  
- Schuhe (ohne Arbeitsschuhe)  
- Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe  
- Spielwaren  
- Hobbyartikel  
- Sportartikel  
- Sportbekleidung und Sportschuhe  
- Kinderwagen  
- Uhren/Schmuck  
- Wohndekorationsartikel

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
2.1 Grundflächenzahl  
Für die Errichtung von Tiefgaragenanlagen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und mit mindestens 0,5 m Boden überdeckt und begrünt sind, darf die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.  
2.2 Überschreitung Grundflächenzahl - Erweiterter Bestandsschutz  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen kann bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes eine über das festgesetzte Maß hinausgehende Grundflächenzahl bestanden.  
2.3 Höhe baulicher Anlagen  
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe ist jeweils die Höhenlage der bereits fertig ausgebauten, zur Erschließung dienenden, Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben (durch Kanaldeckelhöhen) in Meter über Normalnull (NN) zu ermitteln. Die Gebäudehöhe wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.  
**3. BAUWEISE, NICHT-/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
3.1 Bauweise  
In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.  
In den Gebieten mit abweichender Bauweise ist es zulässig, dass an der Stelle eines Gebäudes, das die Abstandsflächen nicht einhält, aber Bestandsschutz genießt, ein nach Kubatur gleichartiges Gebäude wieder errichtet wird, wenn das Vorhaben ansonsten dem öffentlichen Recht entspricht und die Rechte der Anrufer nicht nachteilig betroffen werden.  
3.2 Unterschreitung von Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)  
Ein Unterschreiten der festgesetzten Baulinien in einer Tiefe von max. 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Länge der Unterschreitung max. 30 Prozent der Gesamt-Fassadenlänge beträgt.  
3.3 Nicht-/Überbaubare Grundstücksflächen (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Unterirdische Tiefgaragen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Unterirdische Bauteile, die nicht überbaut sind, müssen mit mindestens 0,5 m Boden überdeckt und begrünt werden.  
3.4 Untergeordnete Bauteile (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)  
Überschreitungen der Baugrenzen sind ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile (z. B. Terrassen, Vordächer) bis zu 3,0 m zulässig.

**4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Gestaltung Außenanlagen  
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 8 BauO NRW wasserabschlagend zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.  
**5. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet.  
**B - Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)**  
1. Werbeanlagen  
Werbeanlagen im Mischgebiet (MI) sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen über 2,5 m sind nicht zulässig. Je werbender Einrichtung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe nicht überschreiten. Bewegliche Lichtwerbeanlagen, beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.  
2. Vorgärten (in WA 1, WA 3, WA 4)  
Die mit einem Abstand von bis zu 3,0 m parallel an die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% zu begrünen oder zu bepflanzen. Diese Vorgartenflächen sind als wasserabschlagende Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.  
3. Dachform / Dachneigung  
Grundsätzlich sind nur die im Plan jeweils eingetragenen Dachneigungen zulässig (ausgenommen Anlagen gem. §12 und § 14 BauNVO). Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist jeweils die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden.  
4. Dachbegrünung  
Flachgeneigte Dächer (bis 10°) sind zu 80% mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Eine Kombination mit Solaranlagen ist zulässig.  
5. Fassaden  
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind jeweils das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

### Verfahrensvermerke

**Katasternachweis:** Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie  
Die Eignung der Plangrundlage im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Plankontexts werden bescheinigt.

**gez. Roters**  
Grundstücks- und Geodatenmanagement (Roters)

**Aufstellungsbeschluss:**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Greven hat am 02.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Greven hat am 02.12.2021 beschlossen, die Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

**gez. Ausschussvorsitzende** (Waschkowitz-Biggeleben) **gez. Schriftführerin** (Blumenthaler)

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 30/2021, Erscheinungstag 07.12.2021 bekannt gemacht.

**gez. Aden**  
Bürgermeister (Aden)

**Offenlage:**  
In der Zeit vom 08.02.2023 bis einschließlich 13.03.2023 hat der Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB zu jedermanns Einsicht in den Räumen des Fachbereichs Stadtentwicklung öffentlich ausgelegen.

**gez. Messing**  
Der Bürgermeister (i.A. Messing)

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 03/2023, Erscheinungstag 31.01.2023 bekannt gemacht.

**gez. Aden**  
Der Bürgermeister (Aden)

**Satzungsbeschluss:**  
Dieser Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Greven am 26.04.2023 ausgehängt und wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**gez. Aden** Der Bürgermeister (Aden) **gez. Kurk** Schriftführerin (Kurk)

**Inkrafttreten:**  
Gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 11/2023, Erscheinungstag 03.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan hat am 03.05.2023 Rechtskraft erlangt.

**gez. Aden**  
Der Bürgermeister (Aden)

