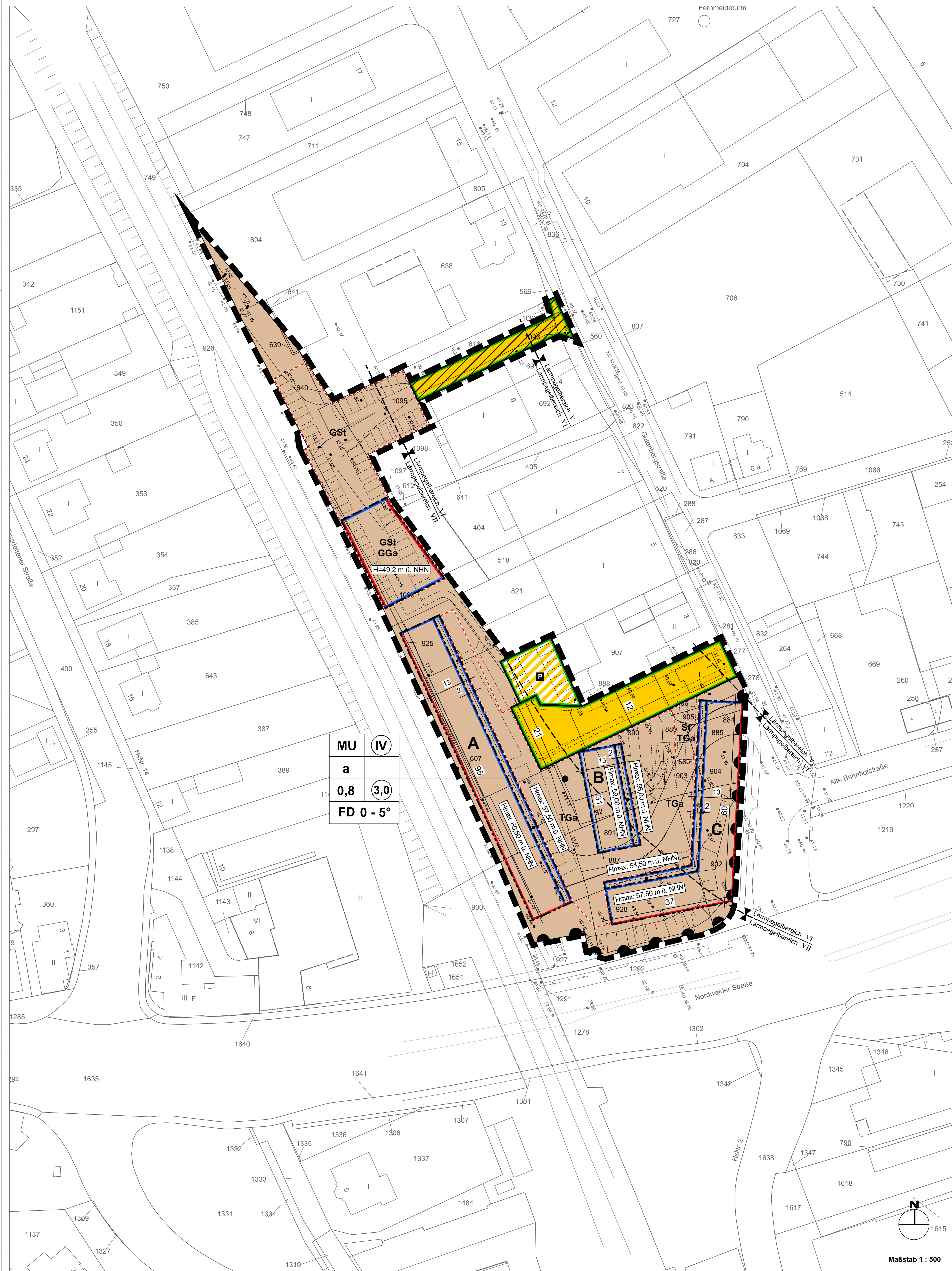




Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
3,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
IV Zahl der Vollgeschosse - zwingend
Hmax: Maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN
H: Gebäudehöhe in Meter über NHN - zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise
Baugrenze
Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche
private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4
St / TGa Stellplätze / Tiefgaragen
GSr / GGa Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
A / B / C Baufeldbezeichnung
Lämpgebereich II Lämpgebereich III Lämpgebereich

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

0 - 5° Dachneigung
FD Flachdach

Nachrichtliche Übernahmen und Bestandsdarstellungen gem. § 9 (4) BauGB

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
geplante Grundstücksgrenze
Flurgrenze
Böschungen

Kartengrundlage:

Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie
Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bescheinigt.

gez. Roters
Grundstücks- und Geodatenmanagement

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), mit den Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven vom 20.08.2020 aufgestellt worden.

gez. Aden
Vorsitzender

gez. Waschowitz-Biggeleben
Beirter Schriftführerin

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB und § 7 u. 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 02/2023, Erscheinungstag 13.01.2023 bekannt gemacht.

gez. Aden
Bürgermeister
Greven, 26.04.2023

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2023 bis 17.03.2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

gez. Aden
Bürgermeister
Greven, 26.04.2023

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 26.04.2023 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Aden
Bürgermeister
Greven, 26.04.2023

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 11/2023, Erscheinungstag 03.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

gez. Aden
Bürgermeister
Greven,

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 88), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)
1.1 In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (sog. „Grevenor Sortimentsliste“) nicht zulässig:
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:
Backwaren / Konditoreiwaren
Blumen
Drogeriewaren
Fischwaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
pharmazeutische Artikel
Zeitung / 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 / Dekostühle
Hobbyartikel
Kinderwagen
Lebenswaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
medizinische und orthopädische Artikel
Musikinstrumente und Zubehör
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Reisportbekleidung und -schuhe
Schuhe (ohne Arbeitschuhe)
Spielwaren
Sportartikel
Sportbekleidung und Sportschuhe
Uhren / Schmuck
Wohndekorationsartikel
2. In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind die gem. § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsläden und Tankstellen unzulässig.
3. In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) Teilfläche C ist gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO entlang der Gutenbergsstraße im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.
4. In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind Betriebe und Anlagen die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
2.1.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der Akse.
2.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten auf Fußzüge etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
2.1.3 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist allgemein zulässig, sofern die Gesamthöhe dieser Anlagen eine Höhe von 1,50 m gemessen von der Oberkante der Dachhaut nicht überschreitet.
2.2 Grundflächenzahl
2.2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist durch Tiefgaragen (TGa), Stellplätze (St), Gemeinschaftsstellplätze (GSr) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) bis zu 1,0 zulässig.
2.2.2 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GSr, GGa) hinzuzurechnen.
3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
3.1 Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
4. **Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) und (5) BauNVO)
4.1 In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind Tiefgaragen (TGa), Stellplätze (St), Gemeinschaftsstellplätze (GSr) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
4.2 In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 5 m zulässig.
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
5.1 Die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird wie folgt begrenzt:
- 70 Wohneinheiten je Wohngebäude in dem mit A gekennzeichneten Baufeld
- 20 Wohneinheiten je Wohngebäude in dem mit B gekennzeichneten Baufeld
- 40 Wohneinheiten je Wohngebäude in dem mit C gekennzeichneten Baufeld
6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
6.1 Straßenverkehrslärm
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.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lämpgebereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lämpgebereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß ert. R _{w, res}
I	bis 55 dB(A)	30
II	56 bis 60 dB(A)	30
III	61 bis 65 dB(A)	35
IV	66 bis 70 dB(A)	40
V	71 bis 75 dB(A)	45
VI	76 bis 80 dB(A)	45
VII	> 80 dB(A)	45

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach DIN 4109 zu erfolgen.
Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen.
Für die Entwicklung von Außenwänden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis erforderlich, dass keine zusätzlichen baulichen Abschirmungen erforderlich werden, um dem Immissionsschutz sicherzustellen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises 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.
6.2 Gewerbelärm
An den im Plangebiet entstehenden Gebäuden sind Teilbereiche der Fassaden so herzustellen, dass dort keine schutzbedürftigen Nutzungen bzw. offensichtlichen Fenster vorliegen. Dies gilt für die nachgeordneten Bereiche und ab der genannten jeweiligen Immissionshöhe:
- nördliches Baufeld A: vollständige Nord-Fassaden und Ost-Fassade ab dem 3. Obergeschoss
- Baufeld B: vollständige Ost-Fassaden ab dem 3. Obergeschoss
- Baufeld C: vollständige Ost-Fassaden entlang der Gutenbergsstraße, ab dem 2. Obergeschoss
Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
7. **Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je 5 anzulegender Stellplätze ein Baum 2. Ordnung in der Pflanzqualität H 2kv o.B. StU, 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten.
7.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind die Decken der Tiefgaragen, mit Ausnahme der Flächen für die Errichtung und Stellplätze, mit einer Substratschicht (Aufbauhöhe 50-80 cm) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.
7.3 Die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses eines Gebäudes sind vollständig zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. In Summe sind mindestens 80 % der Grundfläche jedes Gebäudes zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen. Die Mächtigkeit der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.

Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Gebäudelängende nicht überschreiten.
1.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Fensterunterkante des zweiten Vollgeschosses zulässig.
1.4 Ausgeschlossen sind freistehende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Laufschriften, Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln, Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden, fluoreszierende Werbung und Wechselbildwerbung.
- Einfriedungen**
Das Plangebiet ist entlang der westlichen Grenzen zu den Bahnanlagen (Flurstücke 900 und 926, Flur 7, Gemarkung Greven) dauerhaft durch einen, das Betreten der Bahnanlage wirksam verhindernden Zaun einzufrieden.
- Außenwandflächen**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) auszuführen. Unzulässig sind die Farben Anthrazit und Schwarz. Für jede Gebäudesseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 30 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.
- Nebenanlagen**
Freistehende Nebenanlagen und (Fahrad-)Stellplätze sind durch Hecken oder Kletterpflanzen einzuräumen.

Hinweise

- Archäologische Bodenfunde**
Erste Erdbeurteilungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Spichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). 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) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Kampfmittelkunde**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- DIN-Normen/Richtlinien**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Güteklassen und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der Stadt Greven innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber der planungswichtigen Art Blühfrühling sowie europäischer Vegetations ist eine Baufeldröhrung einschließlich der Entfernung von Vegetationsbeständen in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Regelung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und nach fachfachlicher Ausschluss von Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich.
- Richtflurkassen**
Teile des Plangebietes liegen im Schutzstreifen der raumbedeutsamen Richtflurverbindungen 257 100/010 und 257 100/008.

