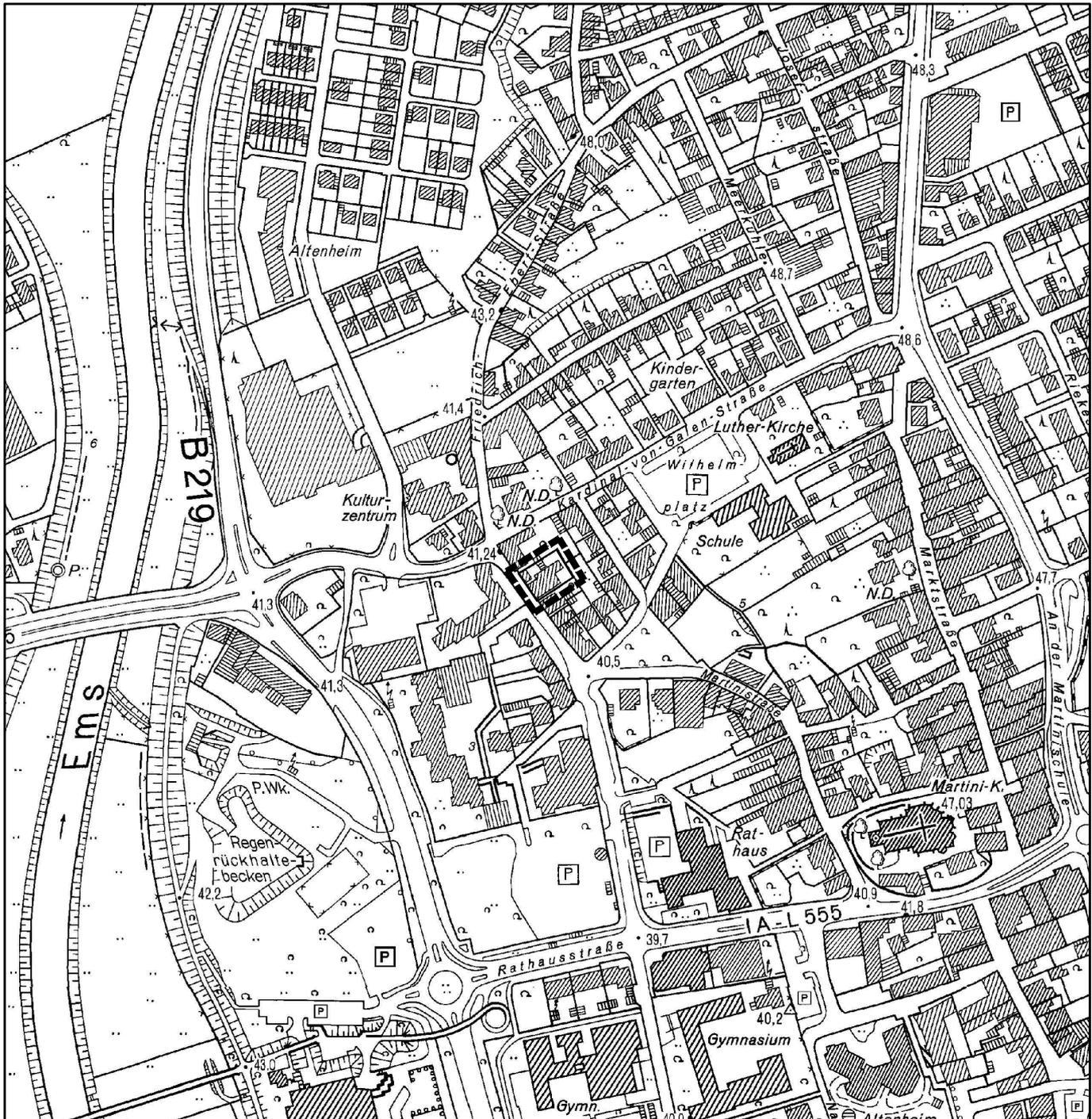


Stadt Greven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22.11 "WGH Martinstraße 28"

Satzungstext



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org


PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Greven –
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22.11
„WGH Martinstraße 28“

Satzungstext

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-14231011-10/ 29.04.2015

Inhalt:

Satzungstext	3
§ 1 – Geltungsbereich	3
§ 2 – Vorhabenbezogene Festsetzungen.....	3
§ 3 – Inkrafttreten	6
Verfahrensvermerke	7

Satzungstext

Gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950), der §§ 2, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), beschließt der Rat der Stadt Greven in seiner Sitzung am folgende Satzung.

§ 1 – Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Greven, Flur 9 das Flurstück Nr. 339 in Gänze; postalisch zurzeit geführt unter der Adresse: 48268 Greven, Martinistraße 28 und 28a.

Der Geltungsbereich ist grafisch dargestellt in dem anliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000.

§ 2 – Vorhabenbezogene Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Wohn- und Geschäftsgebäude innerhalb eines „Kerngebietes“ (MK) mit entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- in den übrigen Geschossen ausschließlich Wohnnutzungen.

Ausnahmsweise können in dem Wohn- und Geschäftshaus darüber hinaus gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in entsprechender Anwendung des §§ 9 Abs. 2 BauGB auch folgende Nutzungen gestattet werden, sofern sie dem jeweils aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Imbiss- und Gastronomiebetriebe
- Büro- und Verwaltungsnutzungen, sowie Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

- sonstige Dienstleistungsangebote und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten aller Art sind in jedem Fall unzulässig.

Weitere Konkretisierungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO wird auf maximal 350 m² begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO wird auf maximal 1050 m² begrenzt.

Die Anzahl der Geschosse wird zwingend auf drei Vollgeschosse¹ festgesetzt. Die zwingende Vorgabe betrifft nur die Hauptbaukörper, untergeordnete Baukörper dürfen auch mit einem Vollgeschoss ausgeführt werden.

Die Traufhöhe² wird auf max. 48,5 m ü NN , die Firsthöhe³ wird auf max. 54,5 m ü NN begrenzt.

Als Dachform wird ein Mansardwalmdach mit Flachdachausbildung im Firstbereich festgesetzt.

Die Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt im Bereich der Schrägen mindestens 45° und höchstens 75°. Der Hauptbaukörper ist traufständig zur Martinistraße auszubilden.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

- auf der nordwestlichen Grenze (zu Flurstück Nr. 7) wird eine Grenzbebauung im Sinne einer geschlossenen Bauweise⁴ vorgeschrieben
- auf der südöstlichen Seite sind Abstände im Sinne einer offenen Bauweise⁵ zur Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 13 einzuhalten. Die Abstände dürfen dabei die Tiefen des § 6 BauO NRW gemäß § 6 Abs. 16 auf bis zu 1,5 m unterschreiten.

¹ Definition eines Vollgeschosses gem. § 2 BauO NRW

² Definition des maßgeblichen Traufpunktes: Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut

³ Definition des maßgeblichen Firstpunktes: Oberkante First

⁴ Definition einer geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

⁵ Definition einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verkehrerschließung

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Nutzungen sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Zufahrt ist öffentlich/rechtlich in gemeinsamer Nutzung mit dem Nachbargrundstück (per Baulast) zu sichern.

Sonstige Festsetzungen

Die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und seine äußere Erscheinungsform ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers. Die Planungsdarstellungen für die Räume innerhalb des Gebäudes (Grundrissaufteilung, Nutzungsbelegung) sind nur nachrichtlich und ohne Verbindlichkeit.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil dieser Satzung. Der VEP besteht aus folgenden Plänen, die dieser Satzung angeheftet sind:

Planunterlagen, erstellt vom Architekturbüro Schlüter, Architekten und Ingenieure GBR, Münsterstraße 105, 48268 Greven, Stand 06.10.2014, bestehend aus vier DIN-A3-Blättern mit den Inhalten:

- a) Grundrisse i. M. 1:100
- b) Schnitte, Ansichten i. M. 1:100

| § 3 – Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 13.05.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr. 9, Erscheinungstag 18.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Greven, 13.05.2015

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), mit den Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Greven vom 23.10.2014 aufgestellt worden.

Prof. Dr. Korfsmeier
Vorsitzende(r)

Makowka
Schriftführerin

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB und §§ 7 und 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 3/15 Erscheinungstag 03.02.2015 bekannt gemacht.

Greven, 04.02.2015

Der Bürgermeister
i.A. Jakob

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Greven vom 23.10.2014 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.02.2015 bis 11.03.2015 öffentlich ausgelegen.

Greven, 12.03.2015

Der Bürgermeister
i.A. Jakob

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am 13.05.2015 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Greven, 13.05.2015
Peter Vennemeyer
Bürgermeister

Kortemeier
Schriftführerin