Stadt Greven

Bebauungsplan Nr. 20.4 "Gewerbegebiet Gutenbergstraße"

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

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

Baugrenze

3. Füllschema der Nutzungsschablone

GEe 6	
0,7	FD 0 - 5°
GH max. 52,35 mNHN	
OKFF min. 40,35 mNHN	
58 dB/ 49 dB	

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) — Dachform
maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
Mindesthöhe Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NHN)
Emissionskontingente LEK Wert links tagsüber / Wert rechts nachts

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

6. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Deichschutzzone

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

9. Sonstige Planzeichen

Richtungssektoren mit Referenzpunkt

LPB VI / LPB V — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109-1
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

Schallschutz für schutzbedürftige Räume zur Tageszeit
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

Schallschutz für schutzbedürftige Räume zur Nachtzeit
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

AßB — Schallschutz für Außenwohnbereiche
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen Bestandsdarstellungen gem. § 9 (4) BauGB

Flurstücksgrenzen
1234 — Flurstücksnummern
Flurgrenze
Böschungen
Bestandsgebäude
Bestandsgehölze
11 — Bemaßung (m)
40,10 mNHN — Höhe der geplanten Straßenverkehrsfläche in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 10 BauNVO

1.1 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig.

1.2 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Das sind gem. „Grevener Sortimentsliste":

- Backwaren / Konditoreiwaren
- Blumen
- Drogeriewaren
- Fleischwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- pharmazeutische Artikel
- Zeitungen / Zeitschriften
- Angler-, Jagdartikel und Waffen
- Bekleidung (ohne Arbeitsbekleidung)
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia
- Glaswaren, Porzellan, Keramik/ Haushaltswaren
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Hobbyartikel
- Kinderwagen
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Reitsportbekleidung und -schuhe
- Schuhe (ohne Arbeitsschuhe)
- Spielwaren
- Sportartikel
- Sportbekleidung und Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohndekorationsartikel

1.4 Ausnahmsweise können Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung in betrieblichem Zusammenhang (funktionale Zuordnung) und eine deutliche flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sind. Diese sind auch nur dann ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind. Zulässig sind auch nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebes solche Waren, die der Kunde des Handwerksbetriebes als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

1.5 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

2.1 Überschreitung der festgesetzten GRZ
Gem. § 16 Abs. 2 und 19 Abs. 4 BauNVO
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Im Plangebiet wird die Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) auf die in der Planzeichnung angegebenen Höhen in m über Normalhöhennull festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen auf die in der Planzeichnung angegebenen Höhen in m über Normalhöhennull begrenzt.

Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind in einer grundsätzlich offenen Bauweise Überschreitungen der Baukörperlänge von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gemäß BauO NRW einzuhalten.

4. Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4.2 Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen, KWK-Anlagen) sind im gesamten Gebiet auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, wenn die energietechnischen Begebenheiten dies erfordern.

5. Niederschlagswasserbeseitigung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten oder befestigen Flächen ist einer dezentralen Versickerungsanlage zuzuführen und vor Ort zu versickern. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht bzw. nicht in ausreichenden Maßnahme möglich sein, sind folgende besondere Maßnahmen zu treffen:

1. Kombination einer Versickerung und Retention mit Anschluss an den öffentlichen Kanal, Drosselabfluss 5 l/(sxha)
   oder wenn 1. nicht möglich ist
2. Ableitung des gesamten Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal aus einem Retentionssystem, Drosselabfluss 5 l/(s x ha).

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Beleuchtung

Die nördlich und östlich an das Plangebiet grenzenden Waldränder sowie die Gebäude südlich des Plangebiets sind dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtenkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, etc.) als Dunkelräume zu erhalten, bzw. vor zusätzlicher Beleuchtung zu schützen. Eine Aufstellung von Laternen, Strahlern etc. entlang der Waldränder und Gebäudekanten ist zu vermeiden.

Für Außenbeleuchtung generell sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich von 570 bis 630 nm sowie einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 K zulässig. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben (ULR 0%) und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Abstrahlungen in angrenzende Gehölzbestände sind auszuschließen. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

6.2 Vermeidung von Vogelschlag

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasflächen ist i.S.d. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Dazu sind an größeren Glasflächen auf Grundlage der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW empfohlene Vogelschutzgläser einzubauen bzw. empfohlene Markierungen auf den Glasscheiben vorzunehmen, die wirkungsvoll die Kollision von Vögeln vermeiden helfen.

7. Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/ b BauGB

7.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Bindung zum Erhalt festgesetzte solitäre Stieleiche im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung der gleichen Art in der Mindestqualität H 12-15 zu ersetzen.

7.2 Einfriedungen
Jedes Grundstück ist auf seinen Grundstücksgrenzen zu privaten Grundstücken, zu öffentlichen Grünflächen, zur Deichschutzzone sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche des östlichen Fuß- und Radwegs mit einer Hecke einzufrieden. Als Heckenpflanzen sind nur heimische Gehölze der Pflanzlisten B in der Mindestqualität Str., v., 3 Tr., 100-150 zulässig. Die Hecken sind als min. 1-reihige Hecken in einer Breite von min. 150 cm je Grundstücksseite anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

7.3 Dachbegrünung
Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Flächen für technische Dachaufbauten sowie begehbare Dachterrassen sind bis zu einem Umfang von 20% der Dachflächen ohne extensive Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Mit der Dachbegrünung ist ein Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,3 einzuhalten.

7.4 Fassadenbegrünung
Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 50 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Empfohlen wird die Verwendung von Pflanzen der Pflanzliste C. Die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes - „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden" sind zu beachten."

7.5 Straßenbäume
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 9 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB). Die Lage der Einzelbäume ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

7.6 Stellplatzbäume
Je angefangene vier oberirdische Pkw-Stellplätze sowie je angefangene oberirdische zwei Lkw-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste A der Mindestqualität H 10-12 in direktem räumlichen Zusammenhang in einer unbefestigten Baumscheibe (mind. 4 m²) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

8. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Plangebiet sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen über der Dachbegrünung jeweils auf mindestens 80 % der Dachflächen von Gebäuden zu errichten. Maßgeblich ist die Dachfläche, auf der Photovoltaikmodule installiert sind, im Verhältnis zur gesamten Dachfläche abzüglich der Attika. Innerhalb der Fläche für die Photovoltaikanlagen sind technisch notwendigen Abstände und Wege zulässig. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 80 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

9. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

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 in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis 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.

9.2 Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Entsprechend den Planzeichen Schallschutz für schutzbedürftige Räume zur Tages- und Nachtzeit sind in den gekennzeichneten Bereichen ohne geeignete Maßnahmen zur Lärmminderung (z. B. architektonischer Selbstschutz in Form von Grundrissgestaltungen und Gebäudeanordnungen) keine im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Räume zulässig.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 70 dB(A) tags und ≤ 60 dB(A) nachts zulässig.

9.3 Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind im gesamten Plangebiet schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. 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.

9.4 Schallschutz für Außenwohnbereiche

Innerhalb des im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Bereiches 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 Bauköperanordnung 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.

9.5 Schallschutz vor Gewerbelärm

Im Gewerbegebiet GEe 8 ist hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen innerhalb der für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Fläche der Immissionsschutz bei einem Neubau oder einer baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzwürdiger Nutzung im Obergeschoss durch bautechnische bzw. grundrisstechnische Maßnahmen sicherzustellen:

- Ausschluss von Fenstern zu Räumen mit schutzwürdiger Nutzung in den Fassaden an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Dieses kann durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes 0,5 m vor den zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet wird.

Ausnahmen von der Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

9.6 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die für die Gewerbegebiete angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Richtungssektoren

Die Emissionskontingente LEK können tags um Zusatzkontingente, entsprechend der nachstehenden Tabelle, erhöht werden, wenn gutachterlich belegt ist, dass es in der Umgebung nicht zu Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm kommt.

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent tags
A	267	220	7
B	220	245	0
C	245	260	2
D	260	267	5

Der Referenzpunkt wird mit folgenden Koordinaten (UTM, ETRS89, Zone 32) festgelegt: X=403658 Y=5773154

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

10. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zur Eingriffskompensation in Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB werden den Eingriffen dieses Bebauungsplans, in Höhe von 44.046 Werteinheiten, bereits umgesetzte und im städtischen Ökokonto geführte Maßnahmen auf dem folgenden Flurstück zugeordnet: Gemarkung Sankt Mauritz, Flur 41, Flurstück 19 (Teilfläche von 8.809 m²). Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Greven, welche Trägerin der Maßnahmen ist.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. (§ 89 Abs. 1 BauO NRW)

1.2 Werbeanlagen sind an Gebäuden nur unterhalb der Attika bzw. Traufe zulässig. (§ 89 Abs. 1 BauO NRW)

1.3 Freistehende Werbeanlagen (z. B. Hinweistafeln, Pylone) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 9 m über NN zulässig. (§ 89 Abs. 1 BauO NRW)

2. Begrünung

2.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft einzugrünen, sodass die Behälter von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einzusehen sind. (§ 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW)

2.2 Verbot von Schotteranlagen
Die Fläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze eines jeden Grundstücks ist zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen ist eine Versiegelung dieser Fläche unzulässig. Der befestigte Anteil darf max. 50 % der Fläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze betragen.

3. Einfriedungen

3.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, zur Deichschutzzone und zwischen privaten Grundstücken sind als Einfriedungen nur Hecken gem. der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 zulässig. Zulässig sind auch Zäune (ohne Sichtschutz) auf der gebäudezugewandten Seite bis maximal 2,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit den Heckenpflanzungen. (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

3.2 Das Plangebiet ist entlang der westlichen Grenze zu den Bahnanlagen dauerhaft durch einen Zaun einzufrieden, der das Betreten der Bahnanlage wirksam verhindert.

4. Dachform

Im Plangebiet sind lediglich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf maximal 5° betragen. (§ 89 Abs. 1 BauO NRW)

Pflanzlisten

1. Pflanzliste A - 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

2. Pflanzliste B - 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
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3. Pflanzliste C - Pflanzauswahl Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Hinweise

1. Hochwasser

Das Plangebiet wird durch eine Hochwasserschutzeinrichtung (Emsdeich) geschützt. Es besteht nur dann die Gefahr der Überflutung, wenn diese Schutzeinrichtung versagt oder ein bestimmter Hochwasserstand überschritten wird. Im Falle des Versagens der Schutzeinrichtung besteht für das Plangebiet ein Risiko eines Hochwassers in allen drei Häufigkeitsszenarien des statistischen Hochwassers (HQhäufig, HQ100, HQextrem).

2. Starkregen

Gemäß Starkregenrisikokarte der Stadt Greven ist bei Starkregenereignissen, die statistisch gesehen einmal in 100 Jahren vorkommen, eine geringe (Wasserstand < 5 cm) bis mäßige (Wassersstand von 5 - 30 cm) Überflutungsgefahr im Plangebiet zu erwarten. Bei den Starkregenrisikokarten ist das aktuelle Geländeniveau berücksichtigt. Für die Erschließung ist jedoch eine Aufschüttung des Geländes erforderlich. Bei der Planung der öffentlichen Erschließung wird berücksichtigt, dass unter Ansatz der neuen Geländehöhen und eines 100-jährigen Regenereignisses kein Oberflächenwasser auf private Grundstücke abgeleitet wird. In diesem Fall wird die Erschließungsstraße überflutet. Eine genaue Berechnung der Einstauhöhe wird aktuell durch den Planer erstellt. Auch die privaten Grundstückseigentümer müssen dies im Zuge der Antragsstellung nachweisen. Der Ansatz eines 100-jährigen Regenereignisses anstelle eines 30-jährigen Regenereignisses für den Überflutungsnachweis erfolgt aufgrund der Lage der Erweiterungsfläche innerhalb einer 3-seitig eingedeichten Fläche. Daher ist an dieser Stelle ein außergewöhnliches Maß an Sicherheit notwendig.

3. Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Unterkellerung der Gebäude und einer Lage der Gründungssohle unterhalb des Grundwasserstandes sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich. Es wird empfohlen, im Vorfeld konkreter Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen detaillierte Einzeluntersuchungen vorzunehmen.

4. Denkmäler

Erste Erdbewegungen 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 - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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.

5. Hinweis zur Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6. Baumschutz

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

7. Kampfmittelvorkommen

Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

8. Bodenkontamination

Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder den Bauköpern 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.

9. Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten

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.

10. Nutzung regenerativer Energien

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 Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z.B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

11. Befestigte Flächen

Befestigte Flächen sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Für die Befestigung sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke u.Ä. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall aus Gründen der Betriebssicherheit, der Belastungsfähigkeit, der boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen von der o.g. Festsetzung abgewichen werden.

12. Richtfunk

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich der Richtfunktrassen 257 100/012, 257 100/013 und 257 200/001.

13. Gehölzbeseitigungen im Winter

Zum allgemeinen und speziellen Schutz von Brutvögeln sind alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/ Rodung/ Beseitigung) in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

14. Bauzeitenregelung (Baubeginn außerhalb der Brutzeit von Feldvogelarten (01.04. bis 15.08.))

Auf der überplanten Ackerfläche kann es durch Bauarbeiten während der Brutzeit von Feldvogelarten zu erhöhten lärm- und transportbedingten Störungen kommen. Die Störungen können von so erheblichem Ausmaß sein, dass sie zur Aufgabe einer bereits begonnenen Brut und somit zur Tötung von Jungvögeln oder Eiern führen. Weiter können durch Bauarbeiten im direkten Nestbereich von Feldvogelarten die Gelege direkt zerstört werden.

Durch einen Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Feldvogelarten (01.04 bis 15.08) und für den Fall, dass die Erschließungsarbeiten bis in die Brutzeit andauern - kontinuierlich (ohne mehrtägige Pause) durchgeführte Bauarbeiten - kann dieser artenschutzrechtliche Konflikt vermieden werden.

Sollten kontinuierliche Erschließungsarbeiten nicht gewährleistet werden können, muss eine fachgutachterlich geleitete ökologische Baubegleitung stattfinden.

15. Ökologische Baubegleitung Feldvogelarten

Ist eine kontinuierliche Fortführung der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von Feldvogelarten (01.04 bis 15.08) nicht möglich, wird eine fachgutachterlich geleitete ökologische Baubegleitung notwendig. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung können Brutvorkommen festgestellt werden und die sensiblen Bereiche ausfindig gemacht und vor Störung geschützt werden.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung können außerdem Maßnahmen konzipiert werden, die zu einer Minderung der Attraktivität des Eingriffsbereiches für Feldvogelarten führen.

16. Ökologische Baubegleitung Reptilien

Im Zuge der Bauarbeiten können für Reptilien wertvolle Strukturen im Eingriffsbereich entstehen, die eine Ansiedlung der Tiere begünstigen. Im Rahmen einer fachgutachterlich geleiteten ökologischen Baubegleitung für Feldvogelarten können diese Bereiche begutachtet und auf eine Besiedlung von Reptilien überprüft werden.

17. Ausschluss der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel zur Herstellung der Dachbegrünung

Aufgrund der Anrechnung als Kompensationsmaßnahme dürfen gem. § 16 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Herstellung der Dachbegrünung im Plangebiet keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen werden.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018), in der zuletzt geänderten Fassung.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
7. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung
8. TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5); Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Berlin
9. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der zuletzt geänderten Fassung

Verfahrensvermerke

Katasternachweis:

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie

Die Eignung der Plangrundlage im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhalts werden bescheinigt.

gez. Roters
Grundstücks- und Geodatenmanagement
(Roters)

Aufstellungsbeschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 25.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 25.03.2021 beschlossen, die Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

gez. Waschkowitz-Biggeleben — Vorsitzende (Waschkowitz-Biggeleben)
gez. Beinker — Schriftführerin (Beinker)

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 8/2021, Erscheinungstag 26.03.2021 bekannt gemacht.

gez. Aden
Bürgermeister
(Aden)

Offenlage:

In der Zeit vom 07.04.2023 bis einschließlich 08.05.2023 hat der Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB zu jedermanns Einsicht in den Räumen des Fachbereichs Stadtentwicklung öffentlich ausgelegen.

gez. Leißing
Der Bürgermeister
(i.A. Leißing)

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 08/2023, Erscheinungstag 30.03.2023 bekannt gemacht.

gez. Aden
Der Bürgermeister
(Aden)

Satzungsbeschluss:

Dieser Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Greven am 21.06.2023 ausgehängt und wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

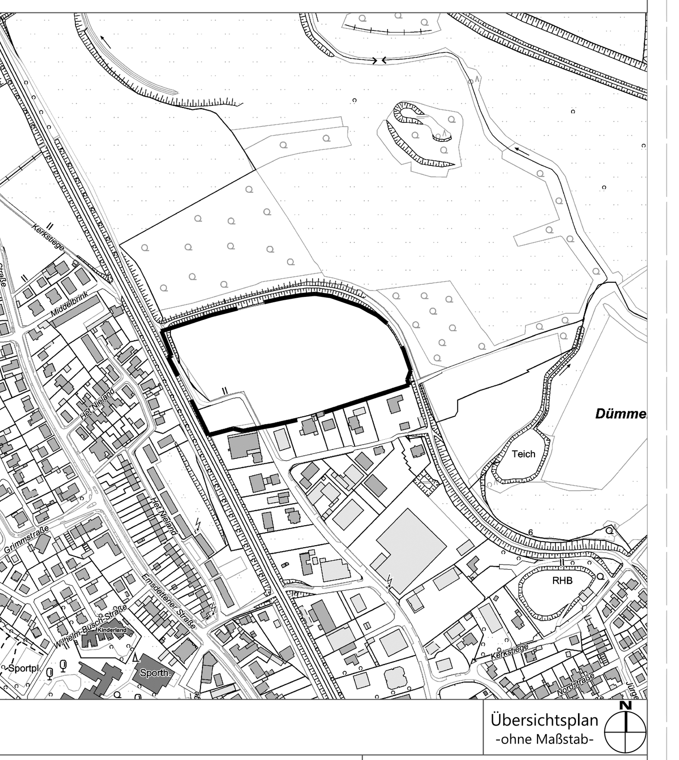
gez. Aden — Der Bürgermeister (Aden)
gez. Averhaus — Schriftführerin

Inkrafttreten:

Gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 14/2023, Erscheinungstag 23.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan hat am 23.06.2023 Rechtskraft erlangt.

gez. Aden
Der Bürgermeister
(Aden)

Stadt Greven



Übersichtsplan -ohne Maßstab-

Bebauungsplan Nr. 20.4 "Gewerbegebiet Gutenbergstraße"	Aufgestellt durch Stadt Greven Fachdienst Stadtplanung Greven, 17.05.2023
	Maßstab 1:1000