

Stadt Greven

BEBAUUNGSPLAN NR. 22.12
„Martinstraße 30“

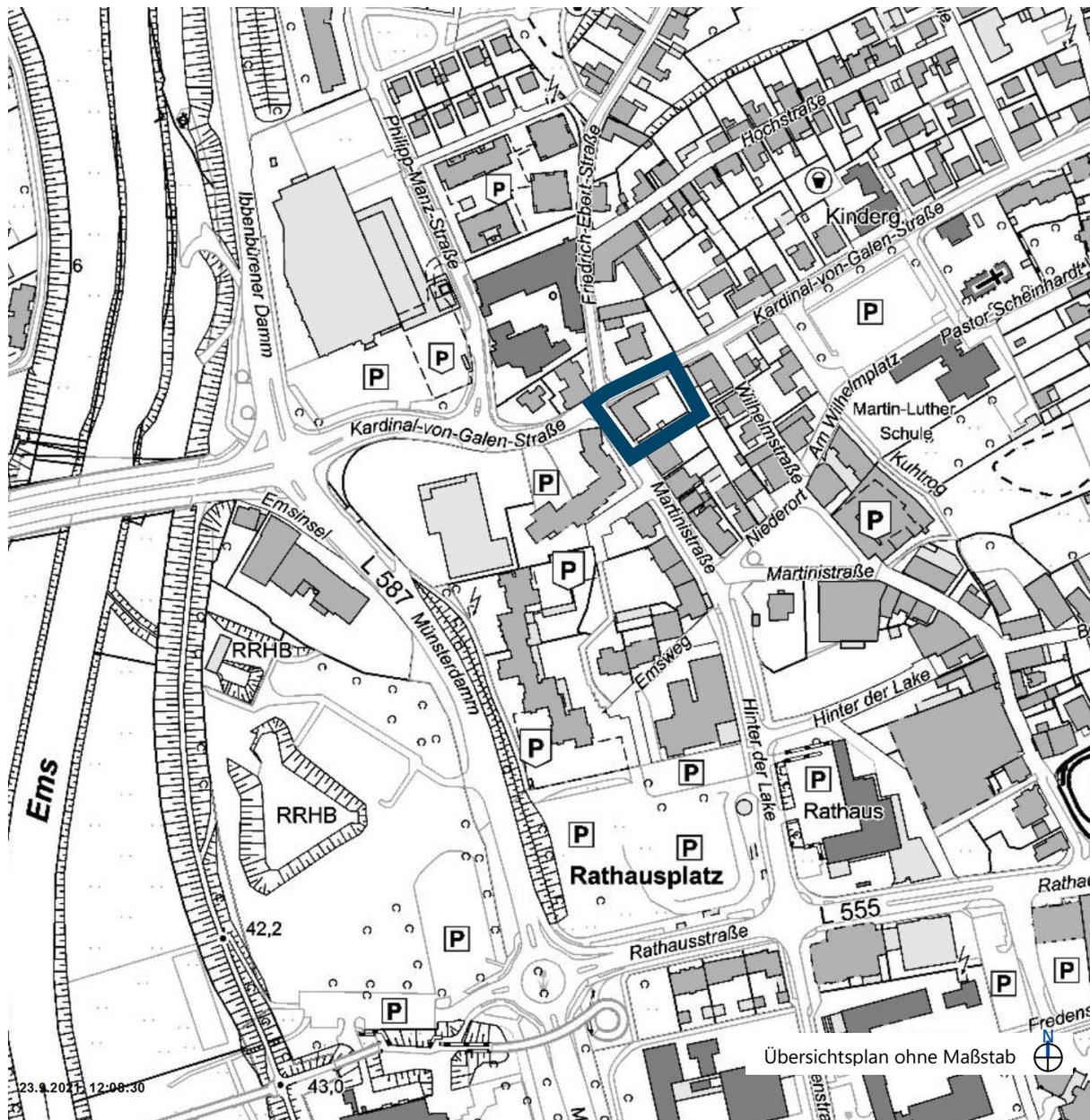
Aufgestellt durch

Stadt Greven

Fachdienst Stadtplanung

Textliche Festsetzungen

Greven, 27.03.2023



1. Textliche Festsetzungen nach § 9 i. V. m § 12 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. *Allgemein zulässige Nutzungen*

(§ 9 (1) Nr. 1 i. V. m. § 12 (3) BauGB)

- Seniorenwohnen (Mindestalter 55 Jahre)
- Dienstleistungen, die der Wohnnutzung dienen (wie z. B. ein Servicepoint, ein Gemeinschaftstreff, ein Gruppenraum/Begegnungsort). Dienstleistungsnutzungen sind mit einer maximalen Nutzfläche von insgesamt 175 m² ausschließlich im Erdgeschoss anzuordnen.

1.1.2. *Ausnahmsweise zulässige Nutzungen*

(§ 9 (1) Nr. 1 i. V. m. § 12 (3) BauGB)

Allgemeines Wohnen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen nachweislich im Genehmigungsverfahren erfüllt werden (wie z. B. Spielflächen, Stellplatznachweis für Pkw und Fahrräder).

1.1.3. *Vorhabenbezogene Zulässigkeit von Nutzungen nach Durchführungsvertrag*

(§ 12 (3a) BauGB)

Im Rahmen der nach 1.1 festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. *Grundflächenzahl*

(§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Fläche von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

1.2.2. *Höhe baulicher Anlagen*

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist über die zwingende Gebäudehöhe und die Gebäudehöhe als Höchstmaß für Flachdachgebäude sowie die Firsthöhe als Maximalmaß in Kombination mit der Traufhöhe als Mindestmaß für Gebäudeteile mit geneigtem Dach in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt.

Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante Attika des Flachdaches. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Die Traufhöhe ist die äußere Schnittkante zwischen aufgehendem Mauerwerk / aufgehender Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut.

1.2.3. *Durchgangshöhe*

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

Die Durchgangshöhe ist als Mindestmaß in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt. Als Bezugspunkt ist die Unterkante des jeweiligen Gebäudeteils (Geschossdecke, Träger, heruntergezogene Mauerscheibe) anzunehmen.

1.2.4. *Technische Anlagen und sonstige Aufbauten*

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (6) BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist für technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, Lüftungs- und Kühlaggregate bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig, sofern diese um das Maß ihrer Höhe von der darunter liegenden Gebäudeaußenwand zurückversetzt angeordnet werden. Untergeordnete Bauteile wie Aufbauten für Aufzüge und Treppenhäuser können um die Hälfte ihrer Höhe von der darunter liegenden Gebäudeaußenwand zurückversetzt werden. Umwehrungen und Geländer dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1,10 m überschreiten.

1.3. *Abweichende Bauweise*

(§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO)

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist das Gebäude, grenzständig, an der östlichen Grundstücksgrenze (Flurstücke Nr. 22 und 23) und mit Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze (Flurstück Nr. 339) zu errichten.

1.4. *Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche*

(§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 (14) BauO NRW)

Die Tiefe der Abstandsfläche für die an der Baulinie zum Flurstück Nr. 339 zu errichtende Gebäudeabschlusswand einschließlich der darüberliegenden Dachkonstruktion beträgt 3,00 m. Für Podeste und Rampenanlagen im Hofbereich einschließlich deren Geländer und Brüstungen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 2,25 m.

1.5. *Höhenlage der Geländeoberfläche*

(§ 9 (3) BauGB i. V. m § 2 (4) BauO NRW)

Die Geländeoberfläche ist an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze auf eine Höhenlage von 41,94 m ü. NHN festgelegt. Eine Unterschreitung der festgesetzten Höhenlage ist im Zusammenhang mit Rampen, Treppenanlagen oder Böschungen auf maximal 1/3 der südlichen Grundstücksgrenze zulässig.

1.6. Stellplätze und Nebenanlagen

1.6.1. *Stellplätze*

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO und § 3 und 4 StellplatzVO NRW)

Pkw-Stellplätze sind ausschließlich in einer Tiefgarage anzuordnen. Für öffentlich-geförderte Wohnungen sind 0,4 St/WE und für freifinanzierte Wohnungen sind 0,8 St/WE im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.6.2. *Fahrradabstellplätze*

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 3 und 4 StellplatzVO NRW)

Je Wohnung ist mindestens ein Fahrradabstellplatz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.6.3. *Nebenanlagen*

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit den Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltung und Kleintierhaltungszucht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.7. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.7.1. *Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche*

(§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer in Verbindung mit Hauszugängen um bis zu 1,50 m sowie durch Elemente zur architektonischen Akzentuierung von Gebäudeteilen und Fenstergewänden um bis zu 0,75 m überschritten werden. Im Bereich von Straßenverkehrsfläche und mit Gehrechten zu belastenden Flächen ist für Vordächer eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m über der Oberkante des Geländes einzuhalten.

1.7.2. *Tiefgaragen und Kellergeschosse*

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (4) BauNVO)

Tiefgaragen, unterirdische Gebäudeteile und Kellergeschosse sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8. Fläche für Gehrecht

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit G gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.9. Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

1.9.1. *Überdeckung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen*

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Decken von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen sind unter Achtung der brandschutztechnischen Bedingungen und soweit sie nicht durch Gebäude, Erschließungs- und Bewegungsflächen oder Terrassen überbaut sind mit einer Substratschicht/einem humusierten Aufbau fachgerecht zu überdecken. Die Aufbauhöhe der Überdeckung muss mindestens 0,50 m betragen. Speicher- bzw. Retentionsplatten/-kästen/-boxen sind bis zu einer Aufbauhöhe von 15 cm in der Aufbauhöhe der Überdeckung zulässig.

1.9.2. *Begrünung*

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Achtung der brandschutztechnischen Bedingungen und soweit sie nicht durch Erschließungs- und Bewegungsflächen oder Terrassen überbaut sind mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Gehölzen, Stauden, Gräsern, Bodendeckern oder Rasen zu begrünen. Die Verwendung von Schotter-, Stein- und Kiesmaterial als nicht überwachsenes Substrat ist nicht zulässig. Die Flächen sind als begrünte Flächen dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

1.9.3. *Dachbegrünung*

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer – Dachneigung $< 7^\circ$ – sind unter Achtung der brandschutztechnischen Bedingungen mit einer Substratschicht in einer Aufbauhöhe von mindestens 0,10 m fachgerecht zu überdecken. Die Flächen sind unter Ausschluss von begehbaren Dachterrassen und -bereichen sowie Flächen mit technischen Aufbauten mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Flächen sind als begrünte Flächen zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Speicher- bzw. Retentionsplatten/-kästen/-boxen sind in der Aufbauhöhe der Überdeckung zulässig.

1.10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1.10.1. *Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109*

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

An den gekennzeichneten Fassaden im Geltungsbereich sind auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen oder Nutzungsänderungen von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 46 BauO NRW nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten 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 maßgeblichen Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB	55	60	65	70	75	80	> 80*

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

1.10.2. Schallschutz von Schlafräumen – Kontrollierte Lüftungssysteme (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

An den gekennzeichneten Fassaden im Geltungsbereich sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen oder Nutzungsänderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile/-fassaden nicht verschlechtern.

1.10.3. Schallschutz von Außenwohnbereichen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen sind Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone) ohne schallabschirmende Maßnahmen (z. B. Falt-Schiebe-Elemente, geschlossene Loggien) unzulässig. Die schallabschirmenden Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags bewirken.

1.10.4. Ausnahmeregelung (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Abweichungen von den Festsetzungen 1.10.1 bis 1.10.3 zur Lärmvorsorge können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelfallnachweises nach DIN 4109-2:2018-01 nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen als die festgesetzten zu Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbereiche ausreichen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 BauO NRW

2.1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gebäudefassaden sind entsprechend der Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans mit rotem bis rotbraunen Klinker bzw. Klinkerriemchen einheitlich zu verblenden. Im Bereich der Arkade, der Loggien (Gebäudeeinschnitte), der Balkone, der Gebäudeeingangsbereiche, des Dachgeschosses sowie für Fenstergewände können weitere Materialien (z. B. Fassadenplatten, Putz, Beton) verwendet werden.

2.2. Grün- und Freiflächenplan

Die Grün- und Freiflächen sind entsprechend den Darstellungen des Grün- und Freiflächenplans als Pflanz-, Grün-, Spiel-/Bewegungs-/Aufenthalts- und Erschließungsfläche zu gestalten.

2.3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Mauern in der Materialität des Hauptbaukörpers oder hell verputzt (weiß bis hellgrau), als geschnittene Hecken aus standortgerechten Gehölzen und als berankter/begrünter Holzzaun zulässig. Ausnahmsweise sind Metallzäune (z. B. Stabmattenzaun oder Stabgitterzaun) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, sofern diese in die Heckenpflanzung integriert sind.

2.4. Gestaltung von Standplätzen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter

Abstellplätze für Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so abzuschirmen, dass sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht direkt einsehbar sind. Alternativ sind die Behälter in der Tiefgarage oder dem Gebäude zu integrieren

3. Hinweise

3.1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Vorschriften) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen während der Dienstzeiten bei der Stadtverwaltung Greven eingesehen werden.

3.2. Durchführungsvertrag

Zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor Satzungsbeschluss eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB) zwischen der Stadt Greven und der Vorhabenträgerin abgeschlossen.

3.3. Rechtliche Wirkung des Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der in seinem Geltungsbereich bisher gültige Bebauungsplan Nr. 22.1 „Wilhelmsplatz – Niederort“ in Teilen durch neues Planungsrecht überlagert. Die mit diesem Bebauungsplan aufgestellte neuere Rechtsnorm ersetzt die ältere Rechtsnorm. Ein gesondertes Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

3.4. Bodendenkmale

3.4.1. *Erdbebewegungen und Baumaßnahmen*

Erste Erdbebewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

3.4.2. *Entdecken, Auswertung und Erforschung von Bodendenkmälern*

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.

3.5. Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich der staatliche Kampfmittelräumdienst zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

3.6. Artenschutz

Zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte sollten Neubautätigkeiten möglichst vor der Brutphase ab 1. April beginnen. Als Außenbeleuchtung sollten nur nach unten abstrahlende Lampen mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln (mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %; bspw. LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton in Warmweiß, gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von < 3000 K) verwendet werden.

3.7. Gebäudebezogene Erfordernisse

3.7.1. *Überschwemmungsvorsorge*

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich sollte jeder Eigentümer sich wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau 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 barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u. a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden.

3.7.2. *Gebäudebezogener Klimaschutz*

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (u. a. Gebäudeenergiegesetz - GEG) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater hinzuzuziehen.

3.7.3. Brandschutzvorkehrungen

Zur Gewährleistung des Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten. Sofern für das Plangebiet kein hinreichendes Löschwasserdargebot aus der Trinkwasserleitung bereitgestellt werden kann, ist das erforderliche Löschwasserdargebot über eine private Löschwasserbevorratung (z. B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) sicherzustellen.

3.8. Technische Infrastruktur

3.8.1. Beachtung vorhandener Versorgungseinrichtungen

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

3.8.2. Wasserwirtschaftliche Auflagen

An dem Mischwasserkanalsystem in der Grevenener Innenstadt dürfen keine befestigten Flächen mit direkter Ableitung des Niederschlagswassers angeschlossen werden. Zur Ableitung sind besondere Maßnahmen zu treffen wie z. B.:

1. Versickerung des Wassers (Regelfall)
2. oder die Ableitung aus einem Retentionssystem (nur im Ausnahmefall – mit 0,1 l/s x 100 m² wenn 1. und 3. nicht möglich ist)
3. oder eine Kombination aus beiden.

Notwendige Maßnahmen sind Voraussetzung zum Erlangen einer Baugenehmigung.

3.8.3. Koordinierung mit den technischen Betrieben Greven (TBG VG / TBG AW)

Der Baubeginn der geplanten Tief- und Hochbaumaßnahmen ist aufgrund der Straßenbaumaßnahmen an der Kardinal-von-Galen-Straße und der Martinstraße rechtzeitig mit den Technischen Betrieben Greven abzustimmen.

Stadt Greven, den _____.____._____

Der Bürgermeister
(Aden)