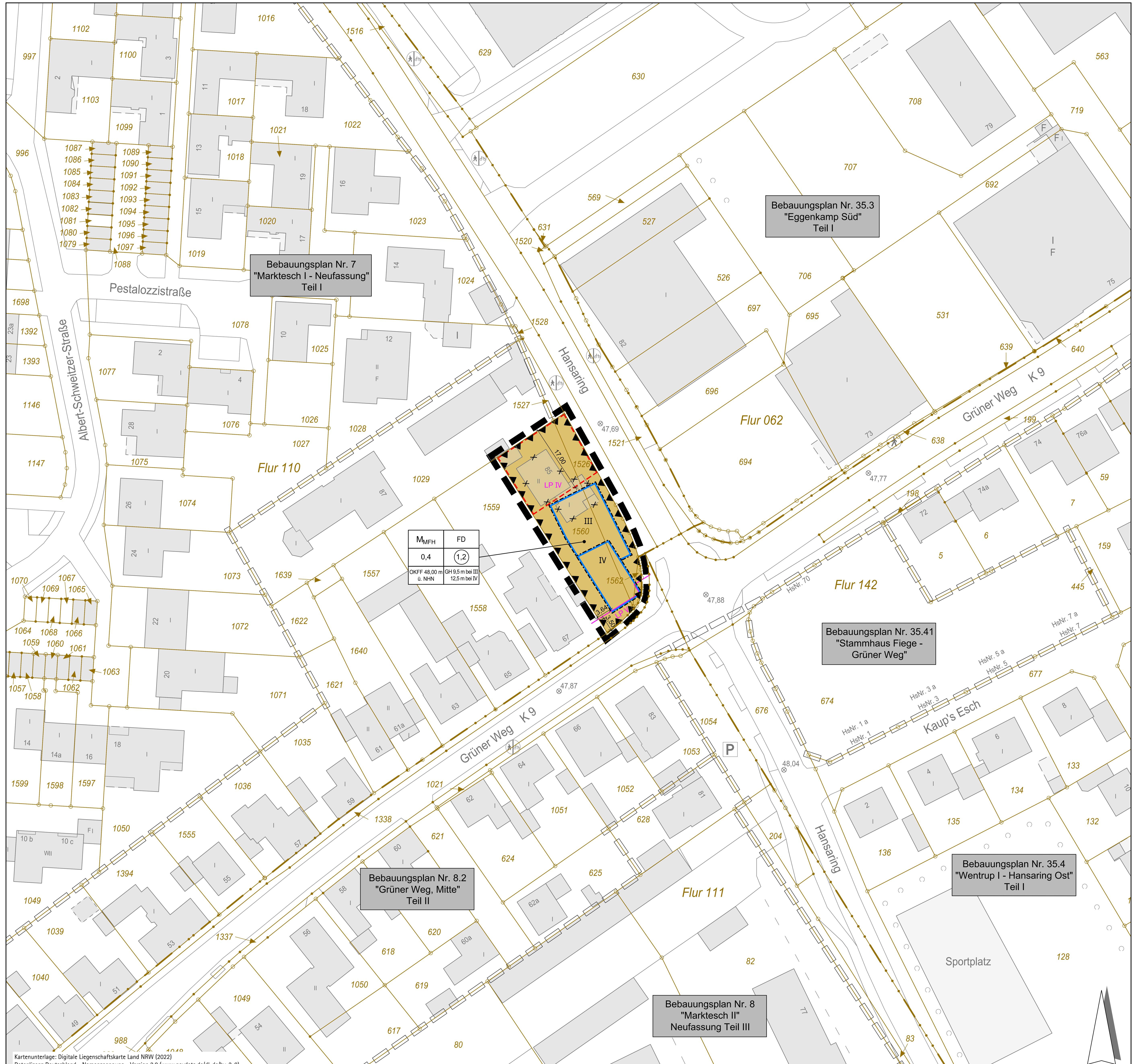
Stadt Greven — Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08.23 "Hansaring 85"



Kartenunterlage: Digitale Liegenschaftskarte Land NRW (2022)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

22142013_B-Plan_08_EG.dwg
H:\A12\Projekte\2022\22142013 Greven VB-Plan 8-23 Hansaring 85\11_Pläne\11.2_B-Plan

ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

M_{MFH}	Mischgebiet für Mehrfamilienhäuser

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GFZ	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
III / IV	Zahl der Vollgeschosse - gemäß zeichnerischer Zuordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GH	Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal
OKFF	Höhe Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

FD — Flachdach

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Kfz-Stellplatz, Abfallsammelplatz, Fahrradstellplatz, Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

LP IV — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 an der äußeren Grenze des jeweiligen Abschnittes der überbaubaren Grundstücksflächen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
2. 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.
3. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
4. Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 1. November bis 28. Februar, zulässig.
   Die oben genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nach Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen.
   Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.
   Zum Schutz der Fledermäuse wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin) empfohlen. Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden.
5. Eine Grundstückszufahrt unmittelbar von den Verkehrsflächen Grüner Weg sowie Hansaring (im 10 m Anschlussbereich an Grüner Weg) ist nicht genehmigungsfähig.

FESTSETZUNGEN

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

1. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung im beiderseitigen Einvernehmen zulässig.
2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers (erstellt von Dipl. Ing. Werner Lürwer), wird entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
3. In dem südlichsten Teil der überbaubaren Grundstücksflächen (mit paralleler Ausrichtung zur Verkehrsfläche Grüner Weg) ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW für den Teil der südlichen Wandscheibe (als Verlängerung der eigentlichen Gebäudehülle) nicht erforderlich.
4. In dem mit M_{MFH} gekennzeichneten Baugebiet sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
5. Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb des mit Umgrenzungslinie für Nebenanlagen, Kfz-Stellplatz, Abfallsammelplatz, Fahrradstellplatz und Spielplatz gekennzeichneten Bereiches in offener Form zulässig.
6. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze, Kellerersatzräume, Fahrradunterstelleinrichtungen und Abfallsammelbehälter sind Gerätehäuser für die Gartenbearbeitung als Nebenanlagen (bis zu einer Grundfläche von 5 m²) sowie Eingangsüberdachungen (bis zu einer Tiefe von 2,5 m) und Terrassen (bis zu einer Tiefe von 3,0 m) zulässig.
7. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zur GRZ 0,7 überschritten werden.
   (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)
8. Die maximale Gesamthöhe sowie die Höhe der OKFF EG dürfen ausnahmsweise, falls statische Anforderungen eine Reduzierung ermöglichen, um jeweils bis zu 0,5 m verringert werden.
   Die maximale Gesamthöhe darf ausnahmsweise für untergeordnete Nebenanlagen (wie Antennen, Aufzugsanlagen, Photovoltaikelemente) um bis zu 1,0 m überschritten werden.
9. Mindestens 35 % der Wohnungen sind i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus herzustellen.
10. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:

10.1. In den mit Lärmpegelbereichen IV und V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen und die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) des Vorhabens einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$= 36 dB bis 40 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$= 31 dB bis 35 dB

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$= 41 dB bis 43 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$= 36 dB bis 38 dB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.
(Hinweis: Die südöstliche Fassade ist in dem magenta gekennzeichneten Bereich dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen.)

10.2. Zur Nachtzeit ist ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume) sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes durch schallgedämmte Lüftungssysteme zu schützen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.3. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

11. Flachdächer der obersten Geschosse der Gebäude sind zu mindestens 80 % mit einer minimal 12 cm hohen Substratauflage zu begrünen.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung vom 11.04.2023

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus:
- Lageplan mit Ansichten vom 11.04.2023

Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

Gebäude Katasterbestand

Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)

Flurgrenze

x — abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude

47,88 m — Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

VERFAHRENSVERMERKE

Katasternachweis:

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie

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

....
Grundstücks- und Geodatenmanagement
(Roters)

Aufstellungsbeschluss:

Der Ausschusses für Stadtentwicklung hat am 02.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Ausschusses für Stadtentwicklung hat am 02.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, die Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

gez. Waschkowitz-Biggeleben
Vorsitzende
(Waschkowitz-Biggeleben, Vorsitz)

gez. Beinker
Schriftführerin
(Beinker)

Der Beschluss zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 14/2022, Erscheinungstag 14.06.2022 bekannt gemacht.

gez. Aden
Der Bürgermeister
(Aden)

Offenlage:

In der Zeit vom 21.04.2023 bis einschließlich 22.05.2023 hat der vorhabenbezogene 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. 09/2023, Erscheinungstag 13.04.2023 bekannt gemacht.

gez. Aden
Der Bürgermeister
(Aden)

Satzungsbeschluss:

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Greven am 06.09.2023 ausgehängt und wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Aden
Der Bürgermeister
(Aden)

gez. Averhaus
Schriftführerin
(Averhaus)

Inkrafttreten:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 19/2023, Erscheinungstag 07.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat am 07.09.2023 Rechtskraft erlangt.

gez. Aden
Der Bürgermeister
(Aden)

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.

Planzeichenverordnung 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.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

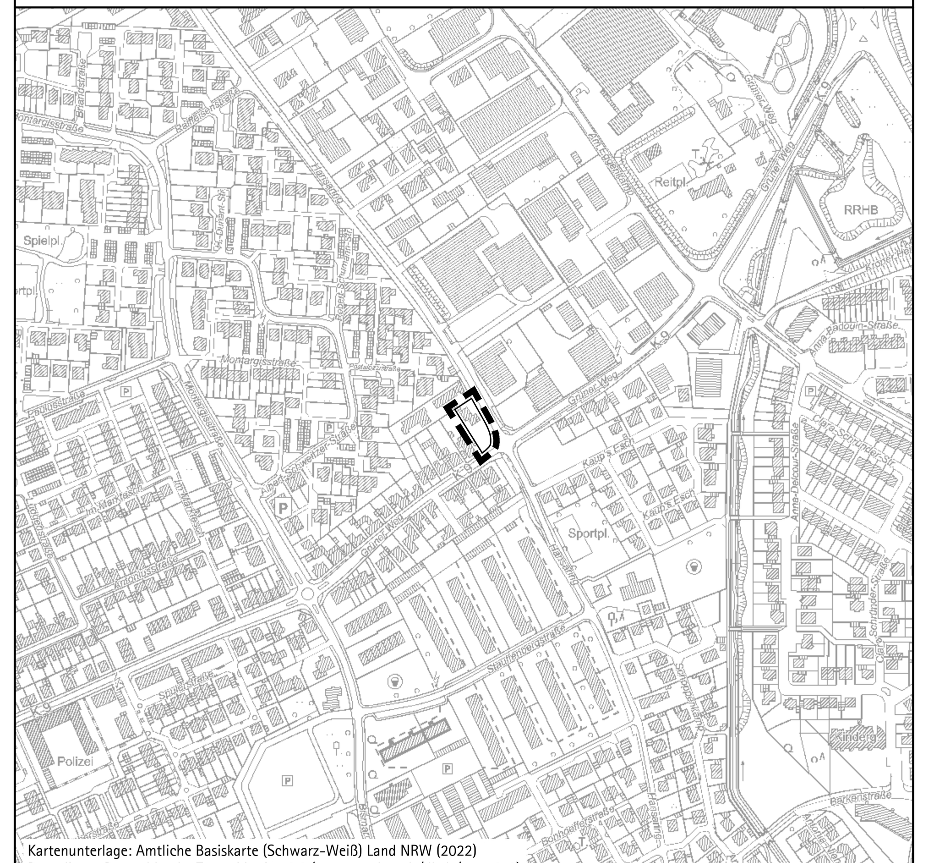
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Greven



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2022)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Planzeichnungsmaßstab -M. 1:500-

Übersichtsplan -M. 1:5.000-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08.23 "Hansaring 85"

Aufgestellt durch
Stadt Greven
Fachdienst Stadtplanung
Greven,

Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 22 142 013
Osnabrück, 05.09.2023

gez. Uphoff
Unterschrift