



Planzeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 1.2.4. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1. Geschossflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 BauNVO)
 - 2.5. Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)
 - 2.8. maximale Gebäudehöhe in Meter über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1. Offene Bauweise
 - 3.3. Abweichende Bauweise
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. private Erschließung
 - 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
 - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB))
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Anforderungen an die Gestaltung
 - 16.1. Satteldach/Pultdach
 - 25° 16.2. Dachneigung

Nachrichtliche Übernahmen

Bestandsdarstellungen gem. § 9 (4) BauGB

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr. 1234
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Kanaldeckelhöhen in m ü. NN 43.09
- Böschungen
- Bestandsgebäude
- Bemaßung in Meter

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 - 10 BauNVO)
 - 1.1. Allgemeines Wohngebiet
 - Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3.4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2. Urbanes Gebiet
 - Die im urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind zudem gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.
 - Gemäß der Sortimentsliste des "Stadtentwicklungskonzepts Sachlicher Teilplan Einzelhandel, Einzelhandelskonzept - Fortschreibung" (April 2018) sind folgende Sortimente als zentrenrelevant einzustufen:
 - Angler-, Jagartikel und Waffen
 - Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
 - Bekleidung (ohne Arbeitsbekleidung)
 - Bücher
 - medizinische und orthopädische Artikel
 - Elektrokleingeräte
 - Musikinstrumente und Zubehör
 - Elektronik und Multimedia
 - Papier, Büroartikel, Schreibwaren

Verfahrensvermerke

Katastrachweis:

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie
Die Eignung der Plangrundlage im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhalts werden bescheinigt.

Grundstücks- und Geodatenmanagement

Aufstellungsbeschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Greven hat am 23.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Greven hat am 23.02.2023 beschlossen, die Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

Vorsitzende: _____ Schriftführer: _____

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 7/2023, Erscheinungstag 06.03.2023 bekannt gemacht.

Bürgermeister: _____

Offenlage:

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

Der Bürgermeister (i.A. Spork): _____

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. _____, Erscheinungstag _____ bekannt gemacht.

Der Bürgermeister: _____

Satzungsbeschluss:

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

Der Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Inkrafttreten:

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

Der Bürgermeister: _____

Örtliche Bauvorschriften

- Dachgestaltung
Dachform/Dachneigung
Grundsätzlich sind nur die im Plan jeweils eingetragenen Dachneigungen zulässig (ausgenommen Anlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO). Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist jeweils die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden.
- Dachaufbauten
Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Dies gilt, gemäß § 14 BauNVO auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen.
- Fassaden
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind jeweils das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

Hinweise

- Der Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251 591 8801) oder der Stadt als untere Denkmalschutzbehörde sind Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallzustände in der natürlichen Bodenschichtenfolge) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 15 und 16 DSCHG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, An den Spichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelverkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern 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 schadhafte Entsorgung der verunreinigten Bauabfälle sicherzustellen.
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrungsunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
- Die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz, die für alle europäisch geschützten Arten (z.B. für alle einheimischen Vögelarten, alle Fledermausarten, Kammhörnchen, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zaunmolch) gelten, sind zu beachten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
- Zum Schutz der europäischen Brutvogelarten gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Holzarbeiten sowie die Baufeldreimung nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig.
Die Beseitigung von wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z.B. Höhlen, Spalten, Nester, angestammte Schlafplätze, Gebäudequartiere) ist nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt (LNB) zulässig.
Die oben genannte Bauarbeitenbeschränkung kann durch die untere Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn durch eine Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten nicht vorhanden sind. Das Ergebnis der Begutachtung ist dazu der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3756), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Greven

Übersichtsplan - ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 11 "Herrenkamp" - 4. Änderung und Ergänzung - Entwurf -

Aufgestellt durch:
Stadt Greven
Fachdienst Stadtplanung
Greven, 18.12.2023