



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)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GH** Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OKFF** Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NNH (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

- o** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- F+R** Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen (Streubüschel)**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 Abs. 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Umgründung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 an der äußeren Grenze des jeweiligen Abschnittes der überbaubaren Grundstücksflächen
- Lärmschutzwand mit Höhe über Normalhöhennull (NNH) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- ### FESTSETZUNGEN
- Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB)
 - In den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA1, WA2) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauGB)
 - In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA1) sind pro Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig; in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA2) sind pro Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Flachdächer der obersten Geschosse der Wohngebäude sind zu mindestens 80 % mit einer minimal 12 cm hohen Substratauflage zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Stellplätze für Kfz. sind nur unterhalb der Geländeoberfläche als Tiefgarage / Tiefparkebene in Bereichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Abs. 3 S. 2 BauGB)
 - Die maximale Gebäudehöhe sowie die Höhe OKFF des Erdgeschosses dürfen ausnahmsweise, falls statische Anforderungen zum Tragen kommen, um jeweils bis zu 0,5 m über- oder unterschritten werden. (§ 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 S. 1 BauGB)
 - Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise für untergeordnete Nebenanlagen (wie Antennen, Aufzugsanlagen, Photovoltaikmodule) um bis zu 1,0 m überschritten werden. (§ 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 S. 1 BauGB)
 - Auf der als "Private Grünfläche" festgesetzten Streubüschel sind mindestens 8 Obstbäume (regionale Sorten, Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm, Abstand ca. 10 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind ausschließlich standortgerechte regionale Obstsorten entsprechend der Liste in der Begründung. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
 - Bauliche Anlagen, mit denen das Grundstück lediglich unterbaut wird und die über eine Oberbodenauflage von im Mittel 0,5 m verfügen, sind bei der Ermittlung der Grundflächen nicht zu berücksichtigen. (§ 16 Abs. 5 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO)
 - Garagegeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. (§ 21a Abs. 1 BauNVO)
 - Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Garagegeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 4 S. 1 BauNVO)
 - Mindestens 35 % des Wohnraumes sind i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnraumes herzustellen.
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen im WA1-Gebiet für Gebäudebauten (wie Balkone, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,8 m zulässig. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche sind zur Bestimmung des erforderlichen R_{wa} des Außenbauteils festgesetzt.
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) |
|------------------|--------------------------------------|
| II | 60 |
| III | 65 |
| IV | 70 |
| V | 75 |
| VI | 80 |
- 13.2 Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern höhere Außengeräuschkennwerte als L_a = 45 dB(A) (DIN 18005-1 Bbl. 1) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollläden ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämmmaßes R_{wa} zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach (DIN 4109-2) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Balkone oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
 14. Zwischen den Gebäuden der beiden überbaubaren Grundstücksflächen des WA2-Gebietes ist zum Schutz der westlich gelegenen Plangebietsteile eine geschlossene Schallschutzwand zu errichten. Diese muss eine Höhe von 54,00 m ü.NHN aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- ### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- RECHTLICHE REGELUNGEN**
Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
 - DENKMÄLER**
Erste Erdbeobachtungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Spichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/91-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DStG 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) DStG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
 - KAMPFMITTEL**
Das Vorkommen von Kampfmittelresten innerhalb des Änderungsbereiches kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteldienst zu verständigen, sobald der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.
 - BAUFELDREIMACHUNG / GEHÖLZFÄLLARBEITEN / BAUMASSNAHMEN**
Eine Baufeldreimachung darf artenschutzrechtlich begründet nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende September des jeweiligen Jahres erfolgen. Sollten Baumaßnahmen innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, so ist durch Vergrämußungsmaßnahmen dafür zu sorgen, dass das Gebiet nicht für Brutzwecke verwendet wird. Stellt eine fachkundige Person durch Überprüfung des Brutvogelbestandes vor Baubeginn sicher, dass aktuell keine Brutaktivität von Bodenbrütern auf der Baufläche erfolgt und keine Nester von bodenbrütenden Arten geschädigt werden (ökologische Baubegleitung), kann die Bauzeitbeschränkung aufgehoben werden. Gehölzfällarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.
 - LÖSCHWASSER**
Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen 40 m³/h Löschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.
 - ARTENSCHUTZ**
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber Gebäude-bewohnenden Arten ist im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach der Landesverordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ganzjährig eine artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäude (Abbruchbegehung) durchzuführen. Ein Abbruch darf erst nach Übersendung des Formblattes „Gebäudekontrolle“ an die Untere Naturschutzbehörde und deren schriftlicher Freigabe erfolgen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber Reptilien ist zu den Bahnanlagen während der Baumaßnahmen ein durchgängiger Schutzzaun zu errichten.

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. 668), 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
• Planung mit textlichen Festsetzungen und Begründung vom 23.11.2022.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus:
• Lageplan mit Ansichten und Schnitt vom 23.11.2022.

Übersichtsplan -M. 1:1.000-

Planzeichnungsmastab -M. 1:1.000-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11.14 "Mühlenstraße-südlicher Teil"

Aufgestellt durch Stadt Greven Fachdienst Stadtplanung Greven.

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tin 1 40086 Osnabrück E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819-0 Telefax (0541) 1819-111 Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 21.211.011 Osnabrück, 13.07.2023

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie
Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bestätigt.

Grundstücks- und Geodatenmanagement des Kreises Steinfurt (gez. Roters)

Aufstellungsbeschluss:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 01.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 01.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, die Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

Vorsitzende (gez. Waschewitz-Biggelben) Schriftführerin (Blumenrather)

Der Beschluss zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 20/2021, Erscheinungstag 08.07.2021 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister (gez. Aden)

Offenlage:
In der Zeit vom 29.09.2022 bis einschließlich 06.11.2022 hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB zu jedermanns Einsicht in den Räumen des Fachbereichs Stadtentwicklung öffentlich ausliegen.

(i.A. gez. Spork)

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 21/2022, Erscheinungstag 21.09.2022 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister (gez. Aden)

Satzungsbeschluss:
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Greven am 01.03.2023 ausgehändigt und wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister (gez. Aden) Schriftführerin (gez. Aeverhaus)

Stadt Greven

Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2023)
Datenlizenz: Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Planzeichnungsmastab -M. 1:1.000-
Übersichtsplan -M. 1:5.000-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11.14 "Mühlenstraße-südlicher Teil"

Aufgestellt durch Stadt Greven Fachdienst Stadtplanung Greven.

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tin 1 40086 Osnabrück E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819-0 Telefax (0541) 1819-111 Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 21.211.011 Osnabrück, 13.07.2023