

**Änderungen nach der Offenlegung**

1. Verschiebung der Baugrenzen an den öffentlichen Verkehrsflächen
2. Ergänzung des Hinweises Nr. 6

**ZEICHENERKLÄRUNG** gemäß Planzeichenverordnung

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p><b>SO</b> Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)</p>	
<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p><b>0,8</b> Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p><b>10,0</b> Baumassenzahl (BMZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p><b>H<sub>max</sub></b> Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p><b>H<sub>max</sub> min</b> Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - Mindesthöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p>	
<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p><b>a</b> Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p><b>Baugrenze</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p>	
<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p><b>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)</p>	
<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p><b>öffentlich Grünflächen (Gebietseingrünung)</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p>	
<p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)</p> <p><b>Wasserflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)</p> <p><b>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)</p>	
<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)</p> <p><b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p>	
<p>Sonstige Planzeichen</p> <p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes</b> (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)</b></p>	

**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.

**FESTSETZUNGEN** (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Sondergebiet "Dienstleistungs- und Gewerbezentrums Flughafen Münster/Osnabrück (AirportPark FMO)"
- 1.1 Zweckbestimmung: Das Sondergebiet "Dienstleistungs- und Gewerbezentrums Flughafen Münster/Osnabrück (AirportPark FMO)" dient der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben mit einem unmittelbaren räumlichen und nutzungsstrukturellen Bezug zum Flughafen Münster / Osnabrück.
- 1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiete (SO 3 / Typ1 sowie SO 3 / Typ2) sind folgende Nutzungen zulässig bzw. können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese der Zweckbestimmung des Sondergebietes (AirportPark FMO) entsprechen:
- 1.2.1 SO 3 / Typ1: Allgemein zulässig sind:
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich Service- und Ausbildungseinrichtungen,
  - Gebäude und Räume für freie Berufe
  - Hotels
  - Veranstaltung- und Ausstellungseinrichtungen
  - technische, wissenschaftliche und medizinische Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Tankstellen.
- 1.2.2 SO 3 / Typ2: Allgemein zulässig sind:
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich Service- und Ausbildungseinrichtungen,
  - Gebäude und Räume für freie Berufe,
  - Veranstaltungs- und Ausstellungseinrichtungen
  - technische, wissenschaftliche und medizinische Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen,
  - Tankstellen,
  - nicht wesentlich störende gewerblich-logistische Nutzungen; ein Störgrad vergleichbar Abstandsklasse VII Abstandserrlass NRW ist dabei zulässig.
- 1.3 Eine Ansiedlung von Betriebsbereichen (gem. § 3 Abs. 5a BImSchG) bzw. von Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen in den Bereich der 12. BImSchV - Störfallverordnung fallen, ist nicht zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (L. m ü. NHN) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.2 Mindesthöhe Erdgeschoss (OKFF) Die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) ist in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt. Auf diese Höhe sind auch sonstige gegen eindringendes Oberflächenwasser gefährdete Gebäudeteile (wie Tiefgaragenzufahrten, Kellerzugänge, Kellerfenster, Lüftungsöffnungen) auszuliegen.
3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- 3.1 In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudehöhen von 50 m zulässig. Dabei sind die, für eine offene Bauweise erforderlichen, Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.
4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 4.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 5.1 Auf den privaten Kfz-Stellplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkröniger heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheide zu pflanzen. Ausnahmsweise können kleinkrönigere Gehölze verwendet werden, wenn ansonsten eine maßgebliche Einschränkung der Nutzung regenerativer Energien zu erwarten ist.
- 5.2 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen unter Berücksichtigung des zu schützenden Baumbestandes flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG)
- 6.1 Die auf den Sondergebietsflächen auftretenden unbelasteten Niederschlagswässer sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

**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 Geodatenanagement (Roters)

Aufstellungsbeschluss: Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

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

Vorsitzende (Name, Vorsitz) Schriftführerin (Name, Schriftführung)

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

Der Bürgermeister (Aden)

Offenlegung: 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. Name Sachbearbeiter)

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

Der Bürgermeister (Aden)

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

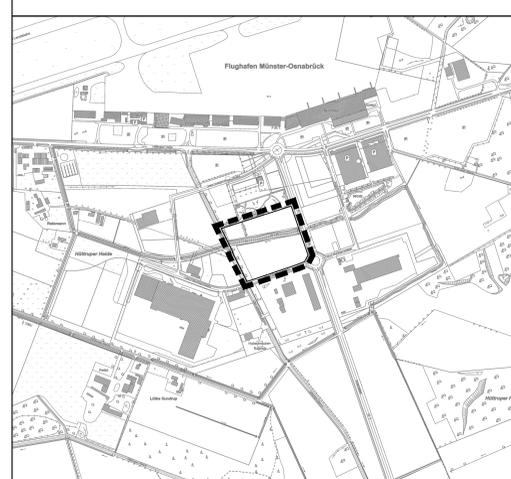
Der Bürgermeister (Aden) Schriftführerin (Averhaus)

Inkrafttreten: Gemäß § 10 Abs. 3 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 (Aden)

**HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. RECHTLICHE REGELUNGEN Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
2. DENKMÄLER Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Spiechern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251 591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalsbehörde 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 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.
3. KAMPFMITTEL Das Vorkommen von Kampfmittelfunden innerhalb des Änderungsbereiches kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Erdaträger sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen, sobald der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.
4. ENTWÄSSERUNG Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionsmulden zu sammeln und über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Um eine größere Sicherheit der baulichen Anlagen bei Starkregenereignissen zu gewährleisten, ist eine Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss festzusetzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2). Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen (geschlossene Wanne) werden auch für Tiefgaragen erforderlich.
5. BAUFREIEMACHUNG / GEHÖLZFÄLLARBEITEN / BAUMMASSNAHMEN Eine Baufreiemachung darf ortsunrechtlich begründet nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende September des jeweiligen Jahres erfolgen. Sollten Baumaßnahmen innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, so ist durch Vergrünungsmaßnahmen 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 Bauleitung), kann die Bauleitbeschränkung aufgehoben werden. Gehölzfällarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.
6. ÖKOLOGIE Grundflächen dürfen in ihrer Gestalt erst verändert werden, wenn die im Umweltbericht benannten CEF-Maßnahmen hergeleitet sind und deren Funktionstauglichkeit von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt wurde. Zum Schutz von Fledermäusen ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.



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

Planzeichnungsmaßstab: -M. 1:10.000- Übersichtsplan: -M. 1:10.000-

Bebauungsplan Nr. 80 "AirportPark FMO" - 3. Änderung - Entwurf (erneute Offenlegung) - Aufgestellt durch: Stadt Greven Fachdienst Stadtplanung Greven.

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

Proj. Nr.: 21 303 013 Osnabrück, 30.01.2024

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM