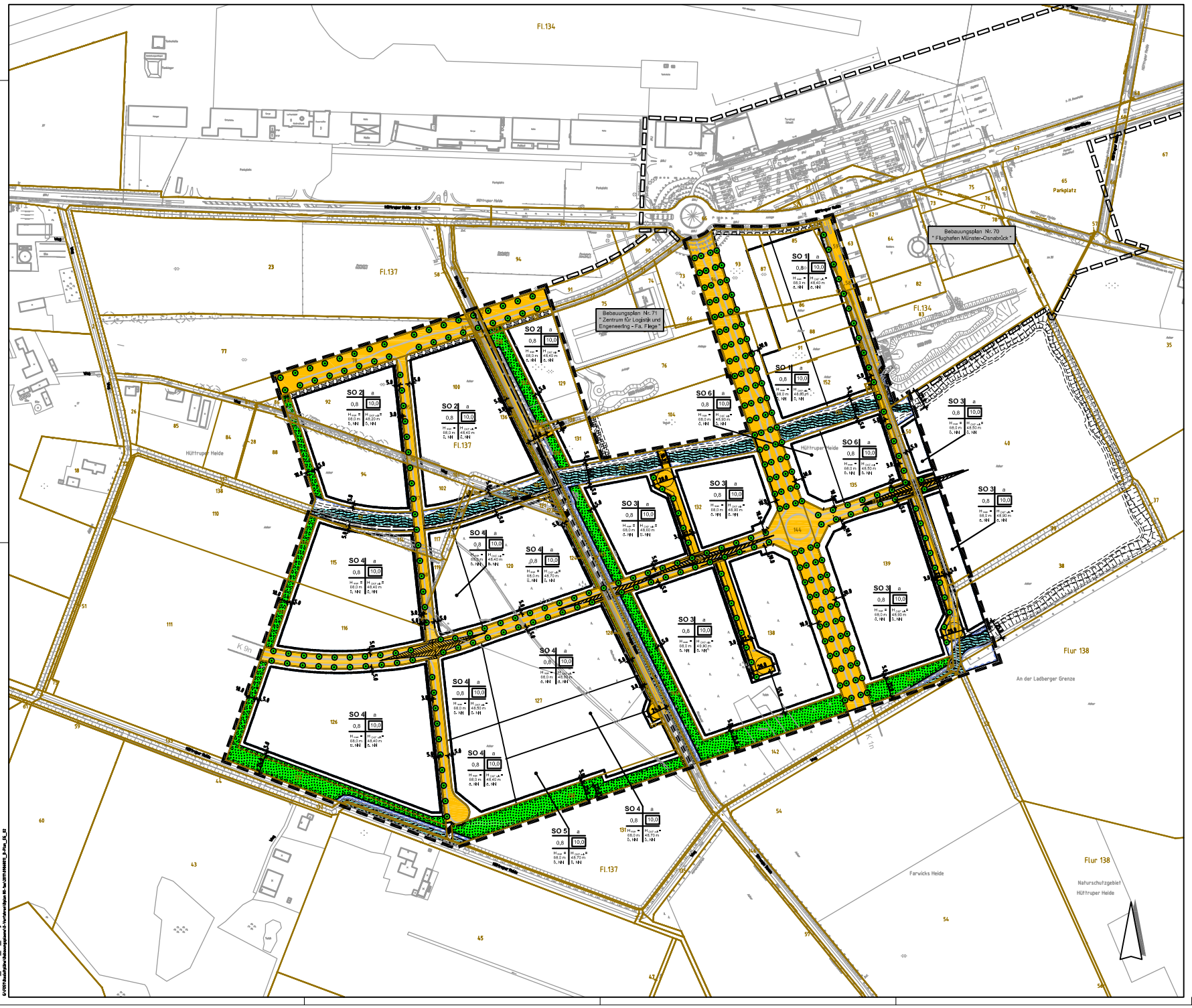
STADT GREVEN

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 80
" AirportPark FMO "



FESTSETZUNGEN

Textliche 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 Gewerbezentrum Flughafen Münster/Osnabrück (AirportPark FMO)"

1.1 Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet "Dienstleistungs- und Gewerbezentrum Flughafen Münster/Osnabrück (AirportPark FMO) dient der Ansiedlung von Dienstleistungs- und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie in untergeordnetem Maße auch produzierendes Gewerbebetrieben mit einem unmittelbaren räumlichen und nutzungsstrukturellen Bezug zum Flughafen Münster Osnabrück.

1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiete (SO 1-SO 3) sind folgende Nutzungen zulässig bzw. können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese der Zweckbestimmung des Sondergebietes AirportPark FMO entsprechen:

1.2.1 SO 1:
Allgemein zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich Service- und Ausstattungseinrichtungen,
- Hotels,
- Gebäude und Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Parkhäuser,
- Tankstellen, sofern diese in Parkhäuser integriert sind,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale Zwecke und Freizeiteinrichtungen, sofern diese in die Hotelnutzung integriert sind.

1.2.2 SO 2:
Allgemein zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich Service- und Ausbildungseinrichtungen,
- Hotels,
- Gebäude und Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Veranstaltungs- und Ausstellungseinrichtungen,
- Tankstellen

1.2.3 SO 3:
Allgemein zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Hotels,
- technische, wissenschaftliche und medizinische Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen,
- Veranstaltungs- und Ausstellungseinrichtungen, Tankstellen

1.2.4 SO 4:
Allgemein zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich Service- und Ausbildungseinrichtungen,
- Gebäude und Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- produzierende Betriebe" einschließlich Handwerk mit den notwendigen Verwaltungs- sowie untergeordneten Lager- und Logistikeinrichtungen (*s. Kapitel 3.1 der Begründung),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit untergeordneten Lager- und Logistikeinrichtungen,
- technische, wissenschaftliche und medizinische Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen,
- Veranstaltungs- und Ausstellungseinrichtungen,
- Tankstellen.

1.2.5 SO 5:
Allgemein zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich Service- und Ausbildungseinrichtungen,
- Gebäude und Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- produzierende Betriebe" einschließlich Handwerk mit den notwendigen Verwaltungs- sowie untergeordneten Lager- und Logistikeinrichtungen (*s. Kapitel 3.1 der Begründung),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit untergeordneten Lager- und Logistikeinrichtungen,
- technische, wissenschaftliche und medizinische Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen,
- Veranstaltungs- und Ausstellungseinrichtungen,
- Hubschrauberlandeplätze.

1.2.6 SO 6:
Allgemein zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die der Versorgung des Gebietes dienen. Das sind: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits-/Körperpflegeartikel, Schreibwaren, Zeitschriften und Blumen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Hotels,
- Technische, wissenschaftliche und medizinische Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen,
- Veranstaltungs- und Ausstellungseinrichtungen,
- Parkhäuser, sofern diese in die allgemein zulässige Nutzung integriert sind

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 (... m ü. NN) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Mindesthöhe Erdgeschoss (OKF)
Die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (OKF) ist in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung in m ü. NN festgesetzt. Auf diese Höhe sind auch sonstige gegen eindringendes Oberflächenwasser gefährdete Gebäudeteile (Tiefgaragenzufahrten, Kellerzugänge, Kellerfenster, Lüftungsöffnungen) auszulegen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(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 Gebäudelängen 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 Stellplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

5.2 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Grundstückszufahrten durch Verkehrsflächen begleitende Pflanzgebotsstreifen sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies für die Erschließung des Grundstückes erforderlich ist und eine flächengleiche Zusatzbepflanzung auf dem Grundstück erfolgt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntma- chung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), 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 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl.I S. 2350), 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung
(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO In Verbindung mit § 9 a BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

10,0 — Baumassenzahl
(BMZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

H_{max} = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

$H_{OKF\ min}$ = Mindesthöhe Oberkante Erdgeschossfußboden
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Radweg)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubebietes
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (V) zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Gebäude Katasterbestand

benachbarte Bebauungspläne

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

VERFAHRENSVERMERKE

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Greven, den 03.02.2010

.....
Fachdienst Vermessung *Vogt*

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt hat am 28.01.2010 nach § 2, des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 02.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Greven, den 03.02.2010

.....
Der Bürgermeister i.A. *Hannemann*

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat vom 10.02. bis 19.02.2010 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Greven, den 22.02.2010

.....
Der Bürgermeister i.A. *Hannemann*

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat am 05.02.2010 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Greven, den 05.02.2010

.....
Der Bürgermeister i.A. *Hannemann*

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt hat am 29.04.2010 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

....
Vorsitzender *Prof.Dr. Korfmeier* Schriftführerin *Schniederell*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.11. bis 13.12.2010 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

.....
Der Bürgermeister i.A. *Hannemann*

Der Rat der Stadt hat am 16.03.2010 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Greven, den 17.03.2010

....
Bürgermeister *Vennemeyer* Schriftführerin *Korteweier*

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 28.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 28.03.2011 Rechtskraft erlangt.

Greven, den 28.03.2011

.....
Bürgermeister *Vennemeyer*

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Greven und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln/Funden innerhalb des Änderungsbereiches kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen, sobald der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

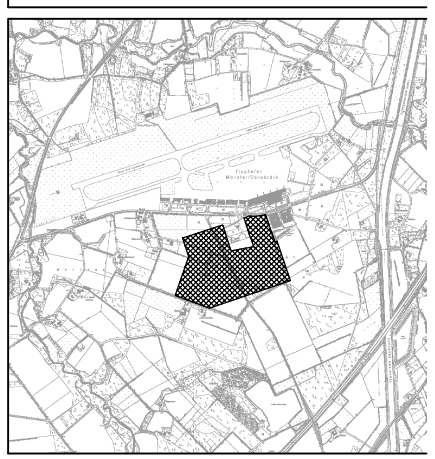
3. ENTWÄSSERUNG

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 für die künftigen Nutzer im AirportPark FMO zu gewährleisten, ist im Bereich der Privatgrundstücke eine Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen (geschlossene Wanne) werden auch für Tiefgaragen erforderlich.

Stadt Greven
1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 80
" AirportPark FMO "

AirportPark FMO

1:2000



Ingenieure und Architekten
Beratung Planung Bauleitung
Mindener Straße 20(B54/E4) 1819 — 0
49084 Osnabrück (0541) 1819 — 111
PLANUNGSGRUPPE HANNOVER
info@pbh, osnabrueck@pbhbaugruppe.pbh.org

Proj.Nr. 09 040 01
Osnabrück, 15.01.2010