



# STADT GREVEN

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90.13 "Hermes"



**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.  
Planzonenverordnung 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 Bekanntmachung 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 08.07.2016 (GV NRW S. 618), 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.

**HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- DENKMÄLER**  
Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkm., 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. 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 oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. (§§ 15 und 16 DSchG NRW)
- KAMPFMITTEL**  
Das Vorkommen von Kampfmittelrunden innerhalb des Änderungsbereiches kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen, sobald der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.
- 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. 2.2). Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen (geschlossene Wanne) werden auch für Tiefgaragen erforderlich.
- BAUFELDFREIMACHUNG / GEHÖLZFÄLLARBEITEN**  
Eine Baufeldfreimachung darf artenschutzrechtlich begründet nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende Juni des jeweiligen Jahres erfolgen. Stellt eine fachkundige Person durch Überprüfung des Brutvogelbestandes vor Baubeginn sicher, dass aktuell keine Brutzeit von Bodenbrütern auf der Baufäche erfolgt und keine Nester von bodenbrütenden Arten geschädigt werden (ökologische Baubegleitung), kann die Baufeldbeschränkung aufgehoben werden. Gehölzfällarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.
- RECHTLICHE REGELUNGEN**  
Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
1.1. Das Plangebiet dient der Unterbringung von Betrieben mit umfassenden Logistikdienstleistungen und wird als Gebiet für ein Logistikzentrum mit Warenverteilzentrum, Lager und begleitenden Logistik-Dienstleistungen festgesetzt.  
Allgemein zulässig sind:  
• Anlagen zur Lagerung, zur Sammlung, zum Umschlag und zur Distribution von Waren einschließlich der notwendigen Einrichtungen wie Büro- und Verwaltungsgebäude  
• Anlagen für das Abstellen, Beladen, Entladen von LKW und Lademitteln (Wechselaufbaubrücken)  
• Verkehrsflächen für Schwerverkehr und PKW-Verkehr  
• Anlagen zum Abstellen von PKW  
• Anlagen für die Erzeugung regenerativer Energien und die Nutzung von Abwärme  
• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- 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. NHN) sind in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Bauhöhen um bis zu 3,0 m für technisch erforderliche Anlagen untergeordneten Umfangs (wie Lichtkuppeln und Lüftungseinrichtungen) zulässig.  
2.2. Mindesthöhe Erdgeschoss  
Die Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) ist in der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt. Auf diese Höhe sind auch gegen eindringendes Oberflächenwasser gefährdete liegende Gebäudeteile (wie Keller, Pumpenräume etc.) auszuheben. Gegen eindringendes Niederschlagswasser in unempfindliche Bereiche dürfen die festgesetzten Höhen um max. 1,8 m unterschritten werden.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO)  
3.1. In dem mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Baugebiet 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.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 4 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 oder gesondert dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.  
4.2. Ausnahmsweise können Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie in technischer Hinsicht erforderlich sind und sich großemäßig hinsichtlich der Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterordnen.
- 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 für PKW ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.  
5.2. Parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze sind zwischen der Verkehrsfläche der Airportallee und der festgesetzten Stellplatzanlage für PKW im Abstand von 20m zueinander hochstämmige, großkronige und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.  
5.3. Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- NIEDERSCHLAGSWASSER-VERSICKERUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG)  
6.1. Die auf den Flächen auftretenden unbelasteten Niederschlagswasser sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern.
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(gem. § 9 (1) Nr. 16 u. Nr. 20 BauGB)  
7.1. Die innerhalb der für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen dienen der Gewässerführung, der temporären Aufnahme von Starkregenereignissen, der Gewässerunterhaltung und der Nahbereichserholung. Sie sind als Gewässerseitenräume naturnah zu gestalten.

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
LOG Logistikzentrum

**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<sub>max</sub> = Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
H<sub>min</sub> = Mindesthöhe Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 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)

**Vorkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

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

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

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

**Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
St Stellplätze für Pkw (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand mit Höhe über angrenzender Betriebsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
Wasserflächen  
Gebäude Katasterbestand  
benachbarte Bebauungspläne

**VERFAHRENSVERMERKE**  
Kartengrundlage: Messungszahlen, Katasterkarte, Topographie  
Die Eignung der Plangrundlagen im Hinblick auf Inhalt und Zweck und eindeutige Festlegung des Plangebietes werden bescheinigt.  
Greven, den .....

.....  
Grundstücks- und Geodatenmanagement

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), mit den Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom ..... aufgestellt worden.  
Greven, den .....

Vorsitzender ..... Schriftführerin .....

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB und §§ 7 und 62 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. .../2017, erscheinungstag ..... bekannt gemacht.  
Greven, den .....

Der Bürgermeister .....

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven am ..... als Entwurf i. S. § 3 (2) BauGB beschlossen.  
Greven, den .....

Vorsitzender ..... Schriftführerin .....

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven vom ..... hat dieser Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.  
Greven, den .....

Der Bürgermeister .....

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Greven am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Greven, den .....

Der Bürgermeister ..... Schriftführerin .....

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. .../2017, Erscheinungstag ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Greven, den .....

Der Bürgermeister .....

**Stadt Greven** AirportPark FMO  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90.13 "Hermes"**  
Vorentwurf 1:2.000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 Land NRW (2017)  
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl/de/by-2.0)

Proj. Nr. 17 011 013  
Osnabrück, 18.01.2018

Beratung • Planung • Bauleitung  
Mindener Straße 205 48084 Osnabrück  
E-Mail: osnabrueck@pbh.org  
Telefon (0541) 1819 - 0  
Telefax (0541) 1819 - 111  
Internet: www.pbh.org  
PLANUNGSBÜRO HAHM  
pbh