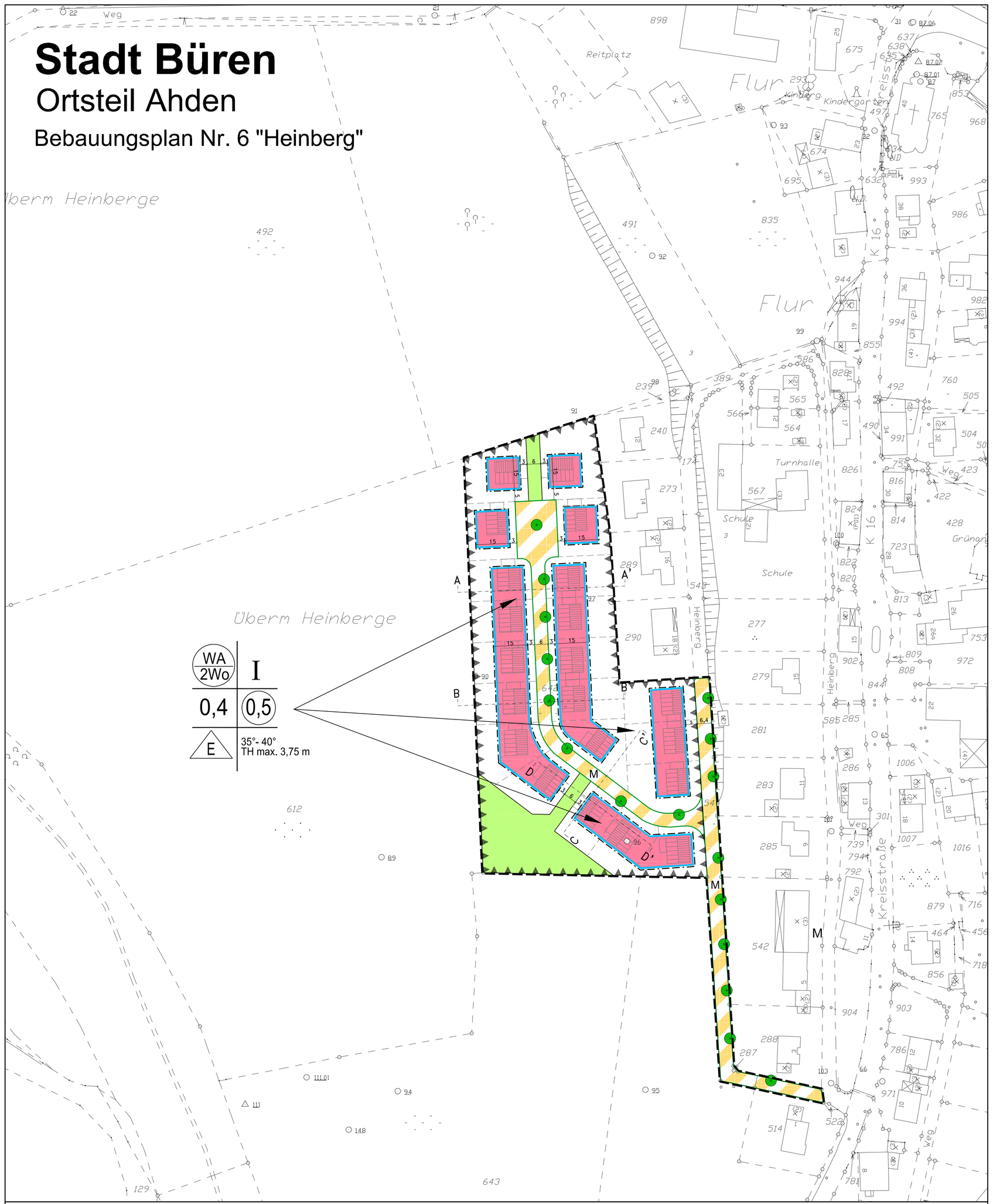
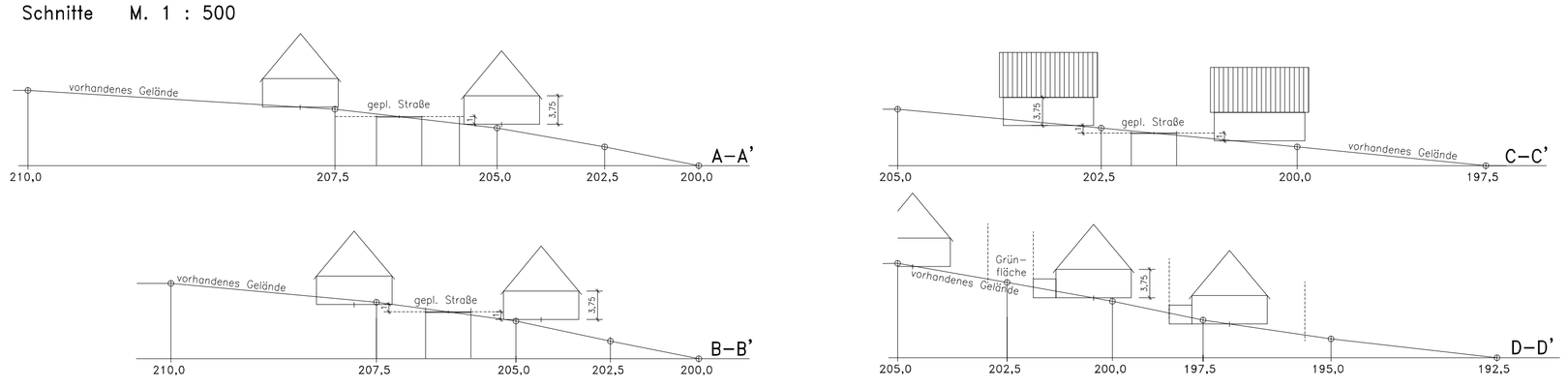
Stadt Büren
Ortsteil Ahden
Bebauungsplan Nr. 6 "Heinberg"



Schnitte M. 1 : 500



I. Erklärung der Planzeichen

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA 2Wo — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1, 2 und 3)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2)

0,5 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

I — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

TH max. 3,75 m — Traufhöhe als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO, Bezugspunkt ist Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF). Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E — nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2)

Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

M — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsfläche

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

öffentliche Grünfläche

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

Anpflanzen von Bäumen (mit vorgeschlagenem Standort) (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)

Sonstige Planzeichen

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)

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

5.0 — Bemaßung von Abständen

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

vorhandene Gebäude

694 — Grenze vorhandener Flurstücke

geplante Gebäude

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

z.B. 35°-40° — Zulässige Dachneigung des vorherrschenden Dachkörpers bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7.1)

SD/KD — Nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7.1)

II. Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten zulässigen Grundflächen dürfen gem. § 19 (4) BauGB nicht durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Garagen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

2. **Höchstmaße für die Breite von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Für die Breite der Baugrundstücke wird aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ein Höchstmaß von 22,0 m festgesetzt.

3. **Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Im WA–Gebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen festgesetzt.

4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Straßenbäume
Im Straßenraum sind 17 Bäume in mind. 6 qm große, offene Baumscheiben zu pflanzen. Die Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Art: Carpinus betulus (Hainbuche)
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16–18 cm Stammumfang

5. **Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Passive Schallschutzmaßnahmen:
Auf das Plangebiet wirkt von süd–westlicher Richtung Verkehrslärm der Autobahn A 44 ein. Die Grundrissanordnung im gesamten Plangebiet ist so vorzunehmen, dass Schlafräume und Kinderzimmerauf der schall–abgewandten Hausfront liegen. Dort, wo solche Grundrissanordnung nicht möglich ist, ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungs–möglichkeit der Schlaf– und Kinderzimmer vorzusehen.

6. **Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB**

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) darf bei von der Straße aus ansteigendem Gelände max. 1,0 m über dem höchsten Punkt der Straßengradiente liegen. Bei von der Straße aus abfallendem Gelände darf die OKFF max. 1,0 m unter dem höchsten Punkt der Straßengradiente liegen. Der höchste Punkt der Straßengradiente wird gemessen auf Höhe der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite des Hauptbaukörpers.

7. **Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

7.1 Dachgestaltung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude nur das geneigte Dach (Satteldach, Krüppelwalmdach) zulässig. Dachgauben sind zulässig, dürfen jedoch 1/3 der Traufläge nicht überschreiten.

7.2 Einfriedungen
Für die Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite hin sind nur geschnittene Hecken zulässig.

7.3 Befestigte Flächen auf bebauten Grundstücken
Die Stellplätze sind in Rasenschotter, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen anzulegen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt und Kunststoff sind nicht zulässig.

III. Hinweise

1. **Bodendenkmalpflege**
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 und dem Landschaftsverband Westfalen–Lippe Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodenpflege, Münster (Tel. 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).

2. **Erdarbeiten**
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege – in Bielefeld schriftlich, mindesten 2 Wochen im Voraus anzukündigen.

3. **Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB**
Mutterboden im Sinne des DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Eine Bodenverdichtung ist zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

4. **Löschwasserversorgung**
Gemäß Arbeitsblatt "W 405" des DVGN zur Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden sicher zu stellen. Auf die Standorte ist durch Hydranten–hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl . I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV. NRW. S. 160)

Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen – Landesbauordnung(BauO NRW) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)

Landschaftsgesetz (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert am 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708) am 17.12.2003 (GV. NRW. S. 808) am 30.03.2004 (GV. NRW. S. 153), und am 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259)

Verfahrensvermerke

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Paderborn, den .....

Der Landrat des Kreises Paderborn
Vermessungs– und Katasteramt

Aufstellung

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Büren vom 06.05.2004 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Büren, den .....

..... Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 30.03.2005 bis 03.05.2005 stattgefunden.

Büren, den .....

..... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom Rat der Stadt Büren am 08.09.2005 beschlossen und hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.10.2005 bis einschl. 21.11.2005 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 12.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Büren, den .....

..... Bürgermeister

Satzung

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB nach Prüfung der Anregungen und Bedenken am ..... vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Büren, den .....

..... Bürgermeister

..... Schriftführer

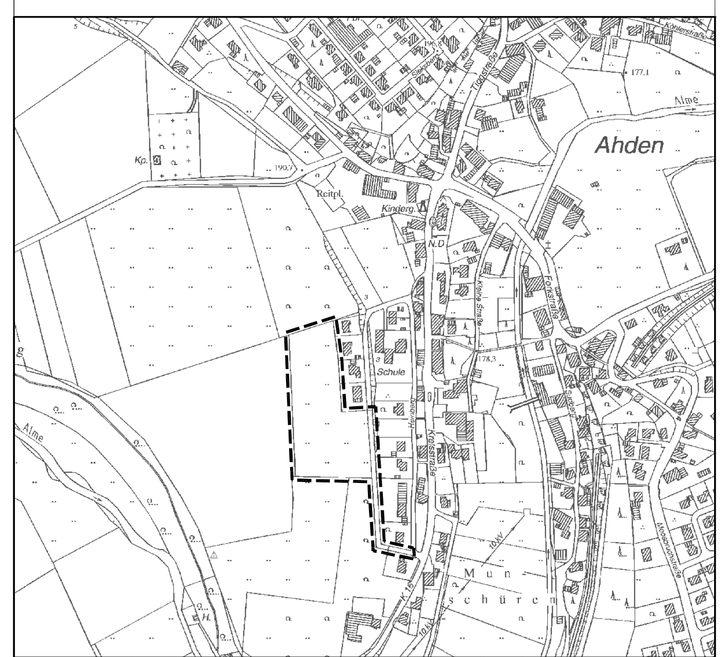
Inkrafttreten

Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Dieser Bebau–ungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Büren, den .....

..... Bürgermeister

Stadt Büren
Ortsteil Ahden
Bebauungsplan Nr. 6 "Heinberg"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Maßstab: 1 : 1.000
Datum: September 2005

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114–0