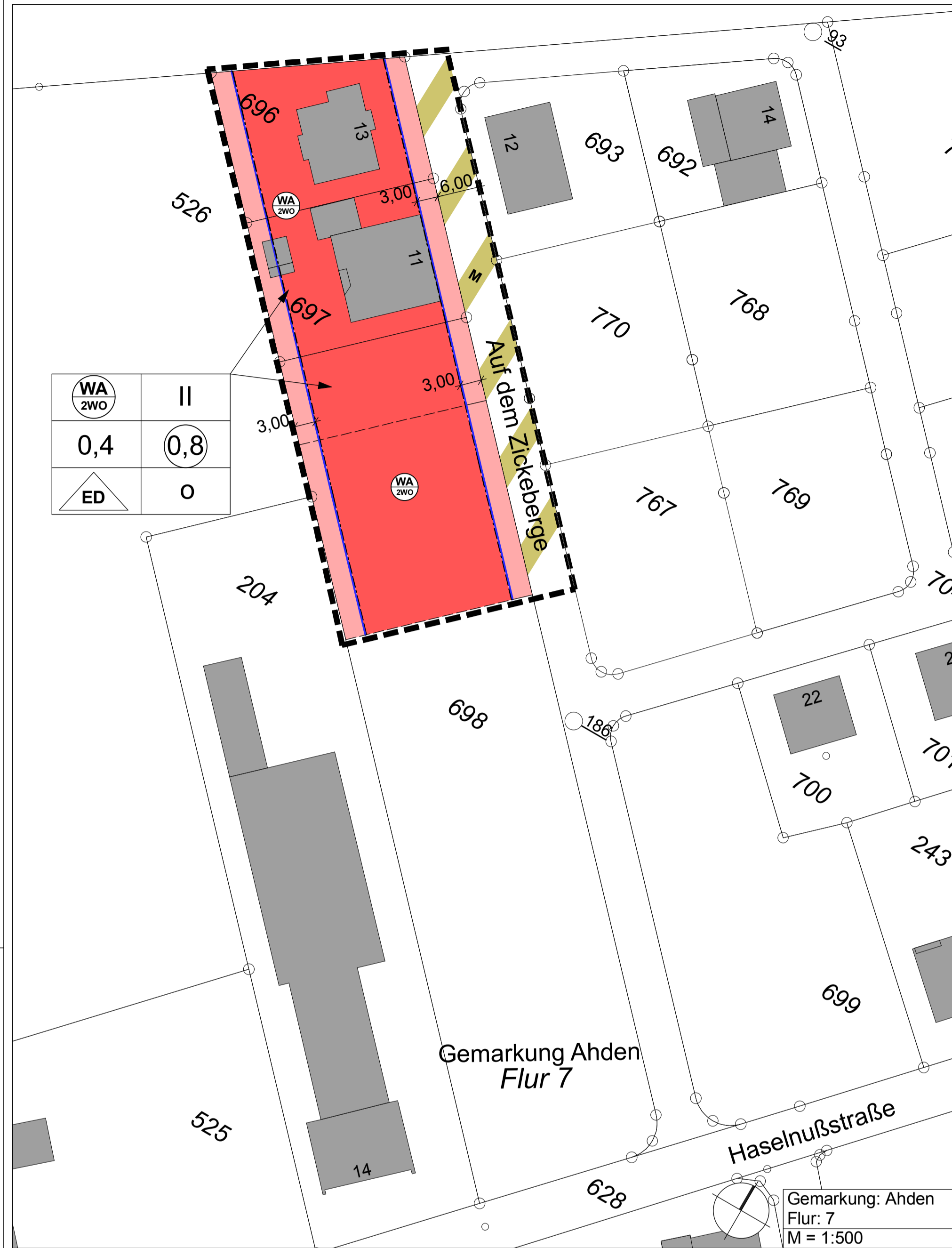


# Stadt Büren - OT Ahden - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf dem Zickeberge"



## Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722) in der z. Zt. gültigen Fassung

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) in der z. Zt. gültigen Fassung

PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenvorordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) in der zur Zeit gültigen Fassung

GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496) in der zur Zeit gültigen Fassung

SBauVO: Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten vom 02. Dezember 2016 in der z. Zt. gültigen Fassung.

## Erklärung der Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Zickeberge“ (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

## Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)** (gemäß § 4 BauNVO, i.V.m. textl. Festsetzungen)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

## Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4 GRZ** Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)
- 0,8 GFZ** Geschossflächenzahl (gemäß § 20 BauNVO)

## Bauweise und Baugrenzen

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

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- II** Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze

## Verkehrsfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehr

## Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**allgemeine Wohngebiete (WA)** (gemäß § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gem. § 1 (6) BauGB nicht zulässig

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten auf 2 Wohnungen festgesetzt.

### Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**0,4 GRZ** Grundflächenzahl (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 19 BauNVO)

- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der vorbenannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden (gemäß § 19 Abs. 4).

**II** Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 3, 20 Abs. 1 BauNVO)

**0,8 GFZ** Geschossflächenzahl (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 20 BauNVO)

## Bauweise und Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Baugrenze** (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenze bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auch außerhalb der Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) allgemein zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

## Ver- und Entsorgung

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dieses gilt auch für fermeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

## Sonstige Darstellungen und Bestand

Bestehende Baukörper mit Hausnummer

Flurstücksgrenze

1102 Flurstücksnummer

Flur 15 Flurnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

## Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### Vermeidungsmaßnahme

Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten häufiger und verbreiteter Vogelarten im Rahmen der Baufeldfreimachung sollte die Inanspruchnahme der Vegetationsbestände in Zeiten außerhalb der Brutrevierbesetzung (März bis September) erfolgen. Rodung und Räumung von Vegetationsbeständen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

### Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Tel.: 0521 / 591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### Kampfmittelrückstände und Blindgänger

Bei Baugenehmigungen ist aufgrund des Erlasses des Innenministers vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und des Erlasses des Ministers für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW auf folgendes hinzuweisen: Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Büren als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02951 / 970-156) und / oder die Bezirksregierung Detmold - Dezernat 22 - Gefahrenabwehr (Tel.: 05231 / 71-6834, Telefax: 05231 / 71-2244) zu verständigen.

### Flugsicherung

Das Plangebiet liegt innerhalb des 1,5 km Radius um den Flughafenbezugspunkt und damit im Bauschutzbereich des Flughafens Paderborn/Lippstadt gem. § 12 Abs. 2 LuftVG. Nach dieser Vorschrift ist für alle Baumaßnahmen, deren Höhe den Flughafenbezugspunkt (212,54 m ü.NN) um 25 m übersteigt, vorher die luftrechtliche Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen. Dies gilt auch für temporäre Hindernisse wie Baukräne und Bohrgeräte, wenn sie die Höhe des Bauwerkes, für welches eine luftrechtliche Zustimmung erteilt wurde, überragen.

### Garagen und Carports

Gem. § 123 Abs. 1 SBauVO müssen Garagen und Carports einen Abstand von 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

## Verfahrensvermerke

Hinweis:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Zickeberge“ wird nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung wird gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet.

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 24.05.2017) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung 1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Paderborn, den .....  
Kreis Paderborn  
Der Landrat  
Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessungen

Im Auftrag

.....  
Itd. Kreisvermessungsdirektor

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2017 bekannt gemacht.

### Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.04.2017 bis 09.05.2017

Büren, den .....

.....  
Bürgermeister

### Bürger- / Behördenbeteiligung

Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden ist in der Zeit vom 14.08.2017 bis 15.09.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gegeben worden.

Der Beschluss zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am 27.07.2017 ortsüblich bekannt gegeben.

Büren, den .....

.....  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Zickeberge“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Büren, den .....

.....  
Bürgermeister

### Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Zickeberge“ der Stadt Büren wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und ist somit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Büren aus.

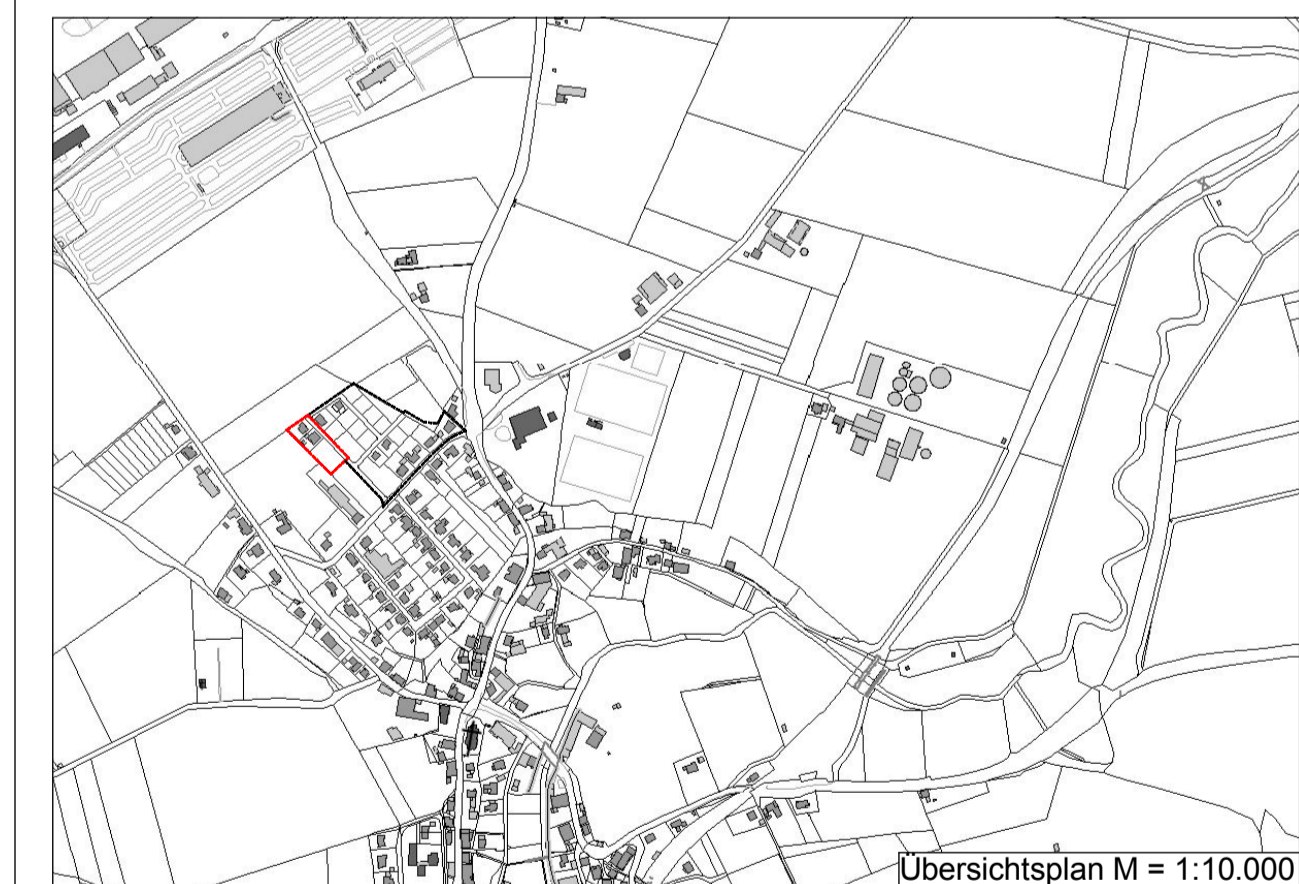
Büren, den .....

.....  
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird hiermit bescheinigt.

Warburg, .....

i. A. .....  
Dipl.-Ing. Lothar Beltz  
Architekt und Stadtplaner



## Stadt Büren

- Ortsteil Ahden -

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf dem Zickeberge"

- Satzungsfassung -

M = 1:500

Stand: Dezember 2017 Proj.Nr.: 22.12 Auftraggeber-Zeichnungsnr.: 5774016\_2901\_007\_02  
Bearb.: Bliz / Her. Gez.: Uce.

0 5 10 20 50 80

Büro für Stadtplanung, Dorferneuerung und Architektur  
**Dipl.-Ing. Lothar Beltz**  
**Architekt + Stadtplaner**  
Sternstraße 50 34414 Warburg Tel/Fax: 05641-1784/8279  
E-Mail: ArchBeltz@gmx.de