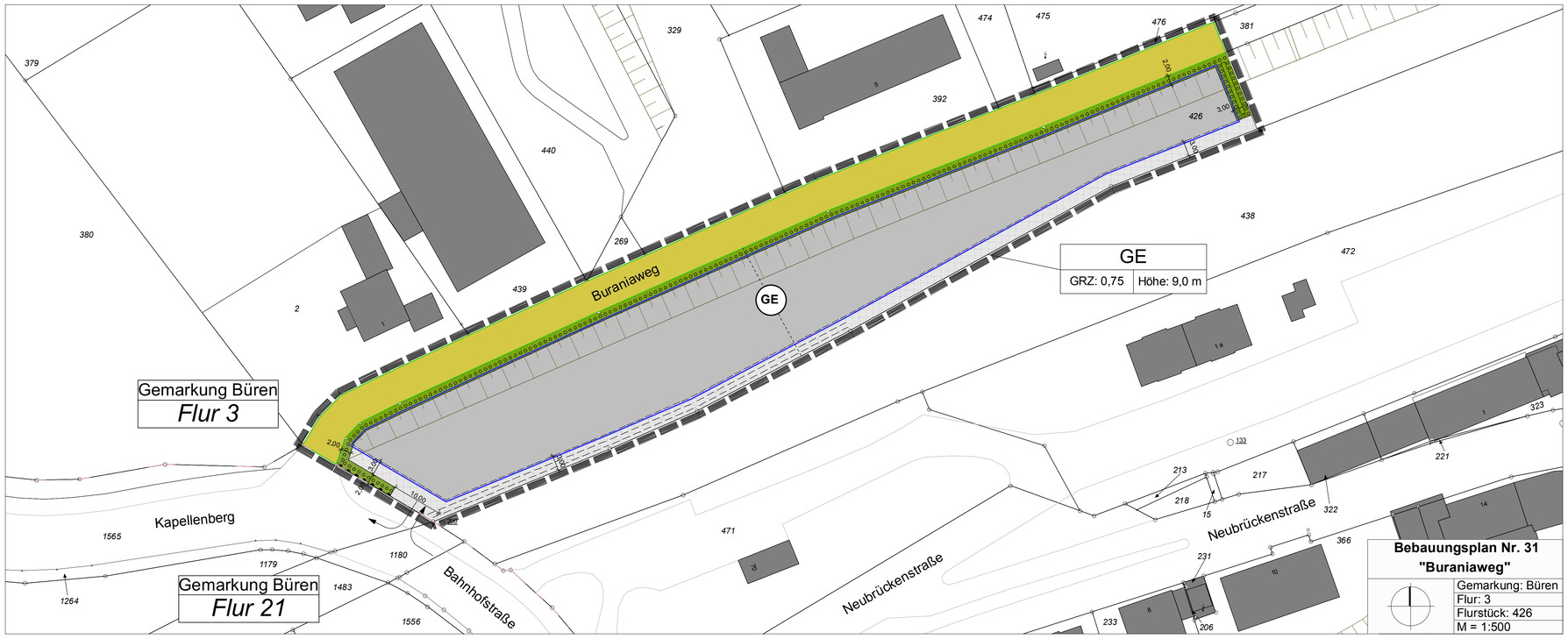
Stadt Büren - Bebauungsplan Nr. 31 "Buraniaweg"



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) m. W. v. 24.10.2015

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.

PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 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 geltenden Fassung.

GV 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 30.06.2009 (GV NRW S. 380) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Erklärung der Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 „Buraniaweg" (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — **Gewerbegebiet (GE)** (gemäß § 8 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,75 GRZ Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)

9,00 m Höhe der baulichen Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Bauweise und Baugrenzen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- oder Ausfahrt mit zulässiger Fahrtrichtung

Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

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

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE)
(gemäß § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind (gem. § 1 (5) BauNVO
3. Tankstellen, jedoch als Nebenanlage zulässig, wenn sie nicht der Öffentlichkeit zugänglich sind,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise (gem. § 8 (3) BauNVO) können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausschluss von Ausnahmen (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
3. Vergnügungsstätten.

Ausschluss bestimmter Arten von baulichen und sonstigen Anlagen (gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden sind ausgeschlossen, sofern sie Artikel der im Folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der "Bürener Sortimentsliste" anbieten:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente
Backwaren / Konditoreiwaren Drogeriewaren / Körperpflege-artikel Fleisch- und Metzgereiwaren Heim- und Kleintierfutter Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) Pharmazeutische Artikel Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	Angler- und Jagdartikel Bekleidung Blumentöpfe und -vasen Bild- und Tonträger, Bücher Computer und Zubehör Elektrogroß- und Kleingeräte Fotoartikel Gardinen / Dekostoffe Glas / Porzellan / Keramik Handarbeitsbed. / Kurzwar. / Meterwar. / Wolle Haushaltswaren und Heimtextilien Hörgeräte Kosmetikartikel / Parfümeriewaren Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen Künstlerartikel / Bastelzubehör Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik / Augenoptik Papier / Büroartikel / Schreibwaren Sanitätsartikel Sammelbriefmarken und -münzen Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte / -bekleidung / -schuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wohndekorationsartikel

Verkaufsstellen von Handwerks- oder Gewerbebetrieben, die oben genannten Sortimente anbieten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in direktem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen im Plangebiet ansässigen Betrieb stehen und die Verkaufsfläche 80 m² nicht überschreitet.

Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)
Als Bezugshöhe ist die Geländehöhe von 225 m NN gemäß DGK5 festgelegt.

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) der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auch außerhalb der Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche allgemein zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 1,0 m und zur Gleismitte der benachbarten Bahngleise ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche entlang des Buraniaweges darf für notwendige Zufahrten und jeweils maximal 10 Parkplätzen pro Grundstück unterbrochen werden.

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit dem Leitungsrecht belegte Fläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von einer Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 "Buraniaweg" werden zum Ausgleich der Eingriffsfolgen folgende Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt:

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie entlang des Buraniaweges und einem Teil des Kapellenberges werden gut strukturierte Hecken aus heimischen Gehölzen gepflanzt. Die anzupflanzenden Heckenpflanzen richten sich nach den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Kreises Paderborn, Umweltamt.

Sonstige Darstellungen und Bestand

11 — Bestehende Baukörper mit Hausnummer

Flurstücksgrenze

1102 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Flur 15 — Flurnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorhandene Böschung

Fahrbahnbegrenzungslinie

grundstücksbezogene Nutzungsänderung

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Eingriffsfolgen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Buraniaweg" können nicht vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden.
Zum Ausgleich des Biotoppunkte-Defizites ist es vorgesehen auf einer externen, städtischen Ausgleichsfläche Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen. Auf einer ehemaligen Ackerfläche am Waldrand südlich der Haarener Straße soll ein bodenständiger, heimischer Laubwald aufgeforstet werden. Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Büren, Flur 7, auf dem Flurstück 12, "Am Ziegenkamp". Die Aufwertung des Biotoptypes erfolgt um 4 Biotopwertpunkte (Acker: Biotopwert 2, Neuanlage von Wald mit lebensraumtypischen Baumarten: Biotopwert 6, Differenz: 4).

Zum Ausgleich des Biotopwertpunktedefizits von 14.076 Punkten ist es notwendig eine Fläche von 3.519 m² (Biotopwertpunkte : 4 = Ausgleichsfläche) aufzuforsten.

Zum Schutz häufiger und verbreiteter Vogelarten sind Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Heckenpflanzungen heimischer und standortgerechter Laubgehölze (Kreis Paderborn, Umweltamt: Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Anhang 1, 2)

Anhang 1: Heckenpflanzungen heimischer standortgerechter Laubgehölze
Von den angegebenen Arten sind mindestens 4 und höchstens 8 Arten zu verwenden.

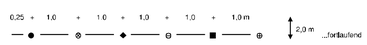
Sträucher		Größe in cm
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata, 3 Tr.	100 - 150
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea, 5 Triebe	100 - 150
Waldhasel	Corylus avellana, 5 Triebe	100 - 150
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus, 3 Triebe	100 - 150
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum, 5 Tr.	100 - 150
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus, 4 Triebe	100 - 150
Schlehe	Prunus spinosa, 3 Triebe	60 - 100
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus, 4 Triebe	60 - 100
Faulbaum	Rhamnus frangula, 4 Triebe	100 - 150
Hundsrose	Rosa canina, 4 Triebe	60 - 100
Salweide	Salix caprea, 4 Triebe	100 - 150
Grauweide	Salix cinerea, 4 Triebe	100 - 150
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra, 3 Triebe	100 - 150
Traubenholunder	Sambucus racemosa, 3 Triebe	100 - 150
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana, 5 Triebe	100 - 150
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus, 5 Triebe	100 - 150

Heister als Baumpflanzung in der Hecke (max. 10% der Gehölze)		Größe in cm
Feldahorn	Acer campestre	100 - 125
Spitzahorn	Acer platanoides	150 - 200
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	150 - 200
Erle	Alnus glutinosa	100 - 150
Sandbirke, mit Wurzelballen	Betula pendula	150 - 200
Hainbuche, mit Wurzelballen	Carpinus betulus	100 - 125
Rotbuche, mit Wurzelballen	Fagus sylvatica	175 - 200
Esche	Fraxinus excelsior	150 - 200
Vogelkirsche	Prunus avium	150 - 200
Stieleiche, mit Wurzelballen	Quercus robur	150 - 200
Silberweide	Salix alba	150 - 200
Eberesche	Sorbus aucuparia	150 - 200
Winterlinde	Tilia cordata	150 - 200

Anhang 2: Pflanzschemata für Heckenpflanzung

Die unterschiedlichen Zeichen symbolisieren die verschiedenen Gehölzarten

1. **Vereinfachtes Beispiel für die Anlage einer einreihigen Pflanzung:**



Denkmalpflege

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 Verfärbungen 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.

Verfahrensvermerke

Hinweis:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Buraniaweg" 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 Januar 2016) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

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

Im Auftrag

.....
ltd. Kreisvermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am **17.12.2015** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.12.2015** bekannt gemacht.

Büren, den _____

.....
Bürgermeister

Bürger-/ Behördenbeteiligung

Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden ist in der Zeit vom **22.02.2016** bis **23.03.2016** Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gegeben worden.

Der Beschluss zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am **15.02.2016** ortsüblich bekannt gegeben.

Büren, den _____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 31 „Buraniaweg"
gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Büren, den _____

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 31 „Buraniaweg" 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.

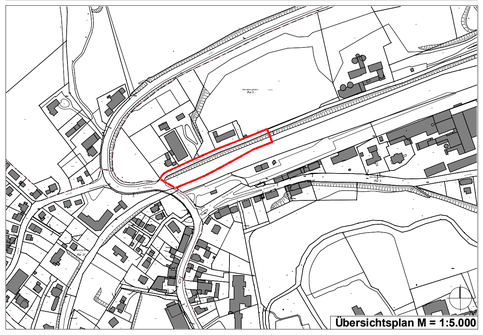
Büren, den _____

.....
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird hiermit bescheinigt.

Warburg, im .....

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



Stadt Büren

Bebauungsplan Nr. 31 "Buraniaweg"

- Satzungsfassung -

M = 1:500

Stand: Februar 2016	Proj.Nr.: 22.05	Bearb.: Blz./ Her.	Auftraggeber-Zeichnungsnr.: 5774016_2915_031_00 Gez.: Uce.

0 5 10 15 25 50 75

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