Verfahrensvermerke

Die Planungsunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand .....) den Anforderungen der Planzeichenverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Paderborn, den .....

Kreis Paderborn
Der Landrat
Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung
i.A.

.....
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 "Ruhnenpöstchen II" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 10.04.2019 bis 13.05.2019 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt vom 10.04.2019 bis 13.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.04.2019.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

OFFENLEGUNG
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 24.05.2019 bis einschl. 27.06.2019 ausgelegen.
Der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom 24.05.2019 bis einschl. 27.06.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme.
Die Offenlegung wurde am 15.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Büren hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 11.07.2019 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1)BauGB beschlossen.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 (1) BauGB ist am 15.10.2019 ortsüblich gem. § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden und wird während der allgemeinen Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

Kartengrundlage:

ALKIS-NRW
Amtliches Liegenschafts-kataster-Informationssystem des Kreises Paderborn im UTM ETRS 89 System

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Beuleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. Nr. 19 S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

I. Erklärung der Planzeichen / zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 9 (7) BauGB und § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
gem. § 16 (5) BauNVO

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

GE$_e$ — eingeschränktes Gewerbegebiet
gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO

zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,die das Wohnen nicht wesentlich stören
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:
1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Vergnügungsstätten,insbesondere:
   - Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
   - Sex- und Swingerclubs,
   - Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Massagesalons mit erotischem Charakter
   - Wettbüros
   - Spiel- und Automatenhallen
5. Einzelhandelsbetriebe allgemein
   Gem. § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Servicedienstleistungen des Betriebes steht und eine Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschritten wird.

0,8 — Grundflächenzahl
gem. § 19 BauNVO

(1,6) — Geschossflächenzahl
gem. § 20 BauNVO

GHmax. — maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)
gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

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

a — abweichende Bauweise; es gilt die offene Bauweise. Gebäude mit einer Länge über 50,0m sind ebenfalls zulässig.
gem. § 22 (4) BauNVO

o — offene Bauweise
gem. § 22 (2) BauNVO

Baugrenze
gem. § 23 (1) und (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

F+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg / Radweg
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

St — Stellplätze
gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

anzupflanzender Baum
gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Sonstige erläuternde Planzeichen

29 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

•29.87 — Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN)

5,00 — Bemaßung

Sichtdreiecke

Grenze der Flur

II. Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauVNO

1. Die Gebäudehöhe darf maximal die in der Planzeichnung angegebene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) betragen. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

2. Die Flächen sind geschlossen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als Reihenpflanzung anzulegen; der Reihenabstand beträgt 1,00m, der Abstand in der Reihe beträgt 1,00m. Es sind Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind als Mischpflanzung anzulegen; der Anteil einer Gehölzart darf 20% nicht übersteigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Artenliste

Bäume:			
Esche	Fraxinus excelsior	Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Buche	Fagus sylvatica	Hainbuche	Carpinus betulus
Sträucher:			
Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna	Salweide	Salix caprea

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Vogelarten Baumpieper, Bruthänfling, Neuntöter und Wiesenpieper auszuschließen, sind Gehölze und Vegetationsflächen generell außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu roden und zu räumen. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetations- und Gehölzbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Um ggf. eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, ist sicherzustellen, dass die festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit den Gehölzen der festgesetzten Artenliste so bepflanzt wird, dass sich ausgeprägte Gebüsch- und Gehölzstrukturen entwickeln können.

III. Naturschutzrechtliche Bestimmungen

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 (1a) BauGB

Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 75.060 Biotopwertpunkten.

Für den Nachweis des Kompensationsbedarfs stehen zwei anerkannte Kompensationsflächen zur Verfügung. Dabei kann mit einer Aufwertung von 4 Biotoppunkten pro m² gerechnet werden. Um den Ausgleich von 75.060 Punkten vollständig zu erbringen wird also eine Fläche von 18.765 m² benötigt. Dieser Ausgleich kann auf den folgenden Flächen vollständig nachgewiesen werden:

Fläche	Lage	Maßnahme	Größe
BU 030	Gemarkung Büren, Flur 1, Flst. 151	Aufforstung/Hecke	9.219 qm
BU 043	Gemarkung Büren, Flur 8, Flst. 29 tlw.	Extensivgrünland/Obstwiese	10.650 qm

Damit gilt der Ausgleich als vollständig ausgeglichen.

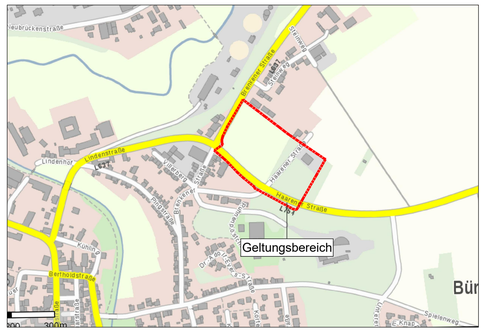
IV. Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und/oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außendienststelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
2. Nördlich des Plangebiets ist im Bereich des Bauhofstandortes eine Altablagerung bekannt. Der Bereich des Bauhofstandortes und deren Randbereiche sind im Altlastenkataster des Kreises Paderborn als Altlastenverdachtsfläche Nr. 44170004 mit einer Größe von ca. 1,9 ha gekennzeichnet. Es handelt sich um eine ehemalige Deponie, die mit Hausmüll und überwiegend Boden und Bauschutt verfüllt wurde (Volumen rd. 84.000m^3). Eine Gefährdung kann zum derzeitigen Zeitpunkt weitestgehend ausgeschlossen werden, zumal die Fläche nördlich des Plangebiets teilweise durch Gebäude und Platzbefestigungen versiegelt ist.
   Bei Baumaßnahmen und Tiefbauarbeiten ist auch im Plangebiet aufgrund der nördlich angrenzenden Altlastenverdachtsfläche die Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn informiert und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt werden.
3. Sollten Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden, etc. sind zu separieren und zu sichern.
   - Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gem. § 5 (2) und (3) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 (4) KrW- / AbfG).
   - Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenverfärbungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG).
3. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

   Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

   Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandenen befestigten Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



03		
02		
01	--	-- / --
Änderungen	Datum	Projektl. / gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer:

Planer-Zeichnungsnummer:
003-137-00-B4-01-01-00

Satzungsfassung

Der Auftraggeber :

Stadt Büren
Königstraße 16
33142 Büren

N / W / O / S

Plotname	003-137-00-B4-01-01-00	Auftraggeber	Stadt Büren Königstraße 16 33142 Büren
Datum	14.01.2020		
Blattgröße	L / B: 0,86 / 0,47 qm: 0,40		
Projektleiter: Ca	gez.: Va		
Maßstab	1:1.000	Projekt	**Bebauungsplan Nr. 35 "Ruhnenpöstchen II"**
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---		Planinhalt	Satzungsfassung

HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50