

Bürgermeister Schwuchow

Flur:

Flurstücke:

und teilweise

Flurstücke:

Bestandteile des Bebauungsplanes: Gemarkung: Büren Zeichnerische Festsetzungen

38, 294, 295, 296, 329, 1048,

1124, 1263, 1266, 1277, 1279

1083, 1085, 1089, 1123,

1130, 1222

Rechtsgrundlagen Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

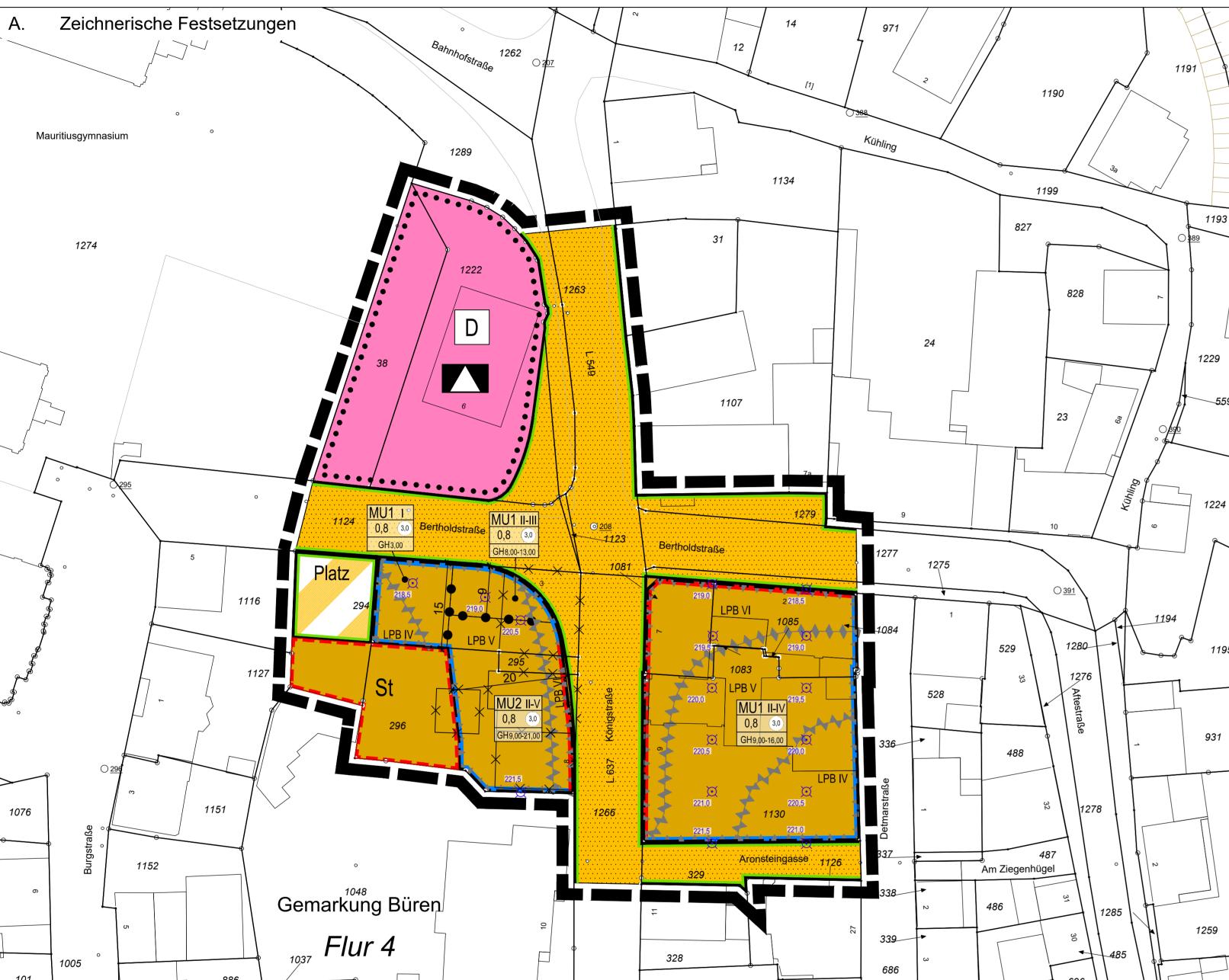
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

Begründung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, im Oktober 2020

Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm), RP Schalltechnik, Osnabrück, im August 2020



101 324 325 **OFFENLAGE** Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topografie (Stand: 12.11.2019) den **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit den digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Beschluss des Rates der Stadt Büren vom Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig. aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht bekannt gemacht. Die Behörden wurden mit Schreiben vom Paderborn, den zu einer Stellungnahme bis zum aufgefordert. Kreis Paderborn Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Auftrag Büren, den Büren, den Ltd. Kreisvermessungsdirektor Bürgermeister Schwuchow Bürgermeister Schwuchow **BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN AUSFERTIGUNGSVERMERK** SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB | Die Übereinstimmung mit dem Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Offenlegungsexemplar vom .. der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 Ort und Zeit der Bereithaltung sind am wird bescheinigt. (GV NRW S. 666) vom Rat der Stadt Büren vom ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt diese als Satzung beschlossen worden. Bebauungsplanänderung in Kraft. Büren, den Büren, den Büren, den

Bürgermeister Schwuchow

Bürgermeister Schwuchow

Rechtsgrundlagen

Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBI. S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694); Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728); Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786); Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBI. I S. 1328);

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBI. I S 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBI. I S. 1328); § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO

NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109); Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des

Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790). Stand 26.02.2021

Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

und Anmerkungen

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie

del Dauweise								
MU	III-IV		Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse				
0,8	3,0		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl				
GH9,00-16,00			Gebäudehöhe					
		'						

Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Maß der Nutzung zwischen oder innerhalb von Baugebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Allgemein zulässig sind: - Wohngebäude,

- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des

Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,

 Anlagen f
ür Verwaltungen sowie f
ür kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1(6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten, - Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung)

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

maximale Geschossflächenzahl

maximale Grundflächenzahl

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis 1,0 allgemein zulässig.

z.B. II-V Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze sind gem. § 21a (1) BauNVO Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m unter der Geländeoberfläche liegen.

Gebäudehöhe (GH), als Mindest- und Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

GH 3,00 Gebäudehöhe als Höchstmaß

Als Gebäudehöhe gilt der oberste Abschluss des Gebäudes.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Gebäudeeinrichtungen um bis zu 1,00 m zulässig, wenn diese von der Gebäudekante / Dachkante zur straßenzugewandten Seite einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Untergeordnete Gebäudeteile können auf den von den festgesetzten Baulinien abgewandten Seiten unter den festgesetzten Mindestmaßen bzgl. der Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen bleiben.

Unterer Bezugspunkt

Als untere Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO sind die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren z.B. 116,0 Grundstücksflächen eingetragenen NHN-Höhen (m ü. NHN – Normalhöhennull)

> Innerhalb der festgesetzten MU1-Gebiete gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln. Innerhalb des festgesetzten MU2-Gebietes gilt eine auf der gesamten

Gebäudelänge fortlaufend zu interpolierende NHN-Höhe auf der Achse zwischen den beiden nördlich und südlich eingetragenen NHN-Höhen. Die überbaubare und nicht überbaubaren

Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Eine Bebauung kann von den festgesetzten Baulinien um bis zu 2,50 m zurücktreten, wenn mindestens 1/3 der Fassadenfläche auf der Baulinie errichtet wird. Die auf der Baulinie errichteten Gebäudeteile müssen sich nicht zwingend auf Straßenniveau befinden.



<u>· · · · · ·</u> Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Schule

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB sowie § 12 (6), § 14 (1) und § 21a BauNVO

Fläche für Stellplätze

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind auch Tiefgaragen,

Neben- und Grünanlagen sowie Bereiche für die Außengastronomie zulässig. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Platz

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

> Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, für die maximal ein Vollgeschoss zulässig ist, sowie die festgesetzten Flächen für Stellplätze werden mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

> Um das Töten oder Verletzen von Großem Mausohr und Zwergfledermaus zu vermeiden, müssen Abbrucharbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März, erfolgen. In diesem Zeitraum kann eine Nutzung der Strukturen durch Fledermäuse weitestgehend ausgeschlossen werden.

Falls der Abbruch nicht außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen stattfinden kann, sind die festgestellten Strukturen vor Beginn der Abbrucharbeiten auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Wird kein Besatz festgestellt, sind die Strukturen im Anschluss an die Kontrolle dauerhaft bis zu dem Abbruch zu verschließen. Sollte eine Nutzung festgestellt werden, muss bis zum Verlassen der Strukturen durch die Tiere gewartet werden. Dieses wäre außerhalb der Wochenstubenzeit nachts (Nachttemperaturen ab 10° C, kein Regen, wenig Wind) bei geeigneter Witterung am wahrscheinlichsten. Abbrucharbeiten innerhalb der Wochenstubenzeit (Anfang Mai - Ende August) sind nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle der potenziellen Wochenstuben ein Besatz durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

Zeitraum	phänologische Zeit Überwinterungsphase		Maßnahme -	
Mitte November - Mitte März				
Mitte März - Ende April	Frühjährliche Schwärmphase	Aktiv	Verschluss nach Ausflug der Tie (nach Einbruch der Dunkelheit)	
Anfang Mai - Ende Aug	Wochenstubenzeit	Aktivitätsphase	Verschiebung des Abbruchs in e nen anderen Zeitraum	
Anfang September - Mitte November	Herbstliche Schwärmphase	lase	Verschluss nach Ausflug der Tie (nach Einbruch der Dunkelheit)	

Übersicht der zu ergreifenden Maßnahmen bei Besatz einer untersuchten Struktur

Für nachweislich genutzte Gebäudequartiere muss ein Ersatz in Form von Fledermausfassadenquartieren bei der Planung neuer Gebäude berücksichtigt werden. Als Fassadenquartiere eignen sich die fassadenintegrierten Kästen der Typen 1FR und 1FE der Firma Schwegler o.ä.. Alternativ können verschiedene Fassadenkästen der Fassade aufgesetzt werden (z.B. das Fledermaus-Fassadenguartier 1FQ, das Fledermaus-Ganzjahresguartier 1WQ der Firma Schwegler o.ä.).

C.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV, V und VI sind die Gebäudegrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Büroräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 – 70 dB(A) Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 71 – 75 dB(A)Lärmpegelbereich VI = maßgeblicher Außenlärm 76 – 80 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe (z.B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind Außenbereiche, die nur für den vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind (Außengastronomie, Aussichtsplattformen, etc.).

C.11 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe Gemäß § 89 (1) Ziffer 6 BauO NRW wird festgesetzt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes abweichend von § 6 (5) BauO NRW das Maß der Abstandsflächentiefe 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m, beträgt.

Dacheindeckungen sind entweder mit Dachpfannen (Ziegel) in den Farben rot bis rotbraun oder mit anderen Materialien in den Farben anthrazit bis schwarz zulässig. Dacheindeckungen mit Schindeln sind nur in schieferfarben / anthrazit Untergeordnete Bauteile sind auch als Blechabdeckungen zulässig.

Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachpfannen (Ziegel) und Schindel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

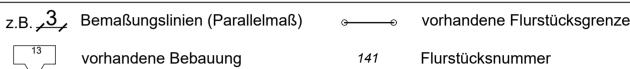
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Nutzung solarer Energie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen allgemeir Bei Gebäuden mit Flachdächern ist hierfür eine Überschreitung der maximal

zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,00 m zulässig, wenn diese von der Gebäudekante / Dachkante zur straßenzugewandten Seite mit einem Abstand von mindestens 1.50 m errichtet werden.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Einzelanlagen (unbewegliches Kulturdenkmal) Denkmalnummer: 4/11 "Gehörlosenschule Büren"

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Bodendenkmäler

Gebäudeabriss

Innerhalb der festgesetzten MU-Gebiete befindet sich ein vermutetes Bodendenkmal mit städtischer Bebauung, dessen Überreste unter jüngeren Schuttschichten teilweise erst in einer Tiefe von rd. 2 m liegen. Das Benehmen für die denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW kann nur hergestellt werden, wenn keine archäologisch-historisch relevanten Befunde des Bodendenkmals unbeobachtet beseitigt werden. Dies ist nicht der Fall, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

Flur 6 Flurbezeichnung

- Sämtliche Bodeneingriffe erfolgen ausschließlich in Anwesenheit eines Archäologen. Der Primäraushub (Abtrag des Oberbodens bis zur Oberkante archäologisch relevanter Befunde) ist durch eine vom Veranlasser zu beauftragende archäologische Fachfirma zu begleiten. Der Oberbodenabtrag erfolgt mit einem durch den Veranlasser zur Verfügung gestellten Bagger mit
- zahnloser Schaufel samt Bedienung - Die archäologische Grabungsfirma führt die Dokumentation der archäologischen Befunde und gegebenenfalls die erforderliche Fundbergung

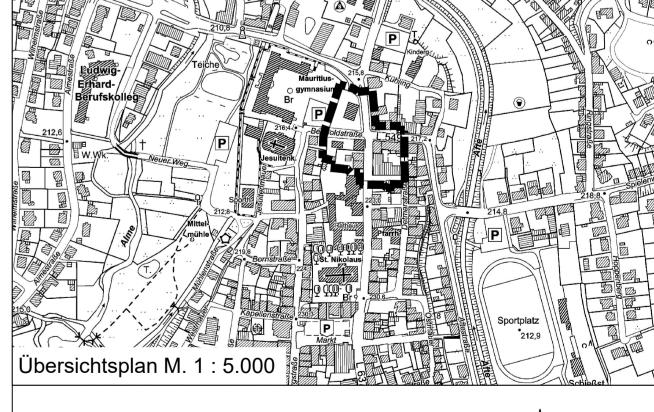
bis zur Sohle der beantragten Bodeneingriffe durch.

Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Bauablauf einzuplanen. Gemäß § 29 DSchG NRW liegt die Kostentragungspflicht für die Maßnahmen beim Veranlasser.

Um das Töten und Verletzen häufiger und weit verbreiteter Vogelarten durch das Vorhaben zu vermeiden, dürfen Rodungs- und Abbrucharbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.



Verfahrensstand: Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB



30 20 Maßstab im Original 1:500 26.02.2021 Si Norden



Stadtplaner PartGmbB Vennhofallee 97 D-33689 Bielefeld fon +49 5205 72980 fax +49 5205 729822 info@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de

Drees & Huesmann