

/ lungo

Bürgermeister

/ tanyo

Bürgermeister

# l. Erklärung der Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1 und 2)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

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

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsfläche

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. Festsetzuna Nr. 3.1) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3.2 und 5) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i.V.m.

#### Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4) Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen – Sichtdreieck (i.V.m textl. Festsetzung Nr. 5)

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

Bemaßuna von Abständen

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

vorhandene Gebäude Grenze vorhandener Flurstücke

Pflanzgebot

geplante Gebäude

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

Zulässige Dachneigung des vorherrschenden Dachkörpers bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7.1)

Nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7.1)

# II. Textliche Festsetzungen

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

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

Im WA-Gebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Pflanzgebot 🛕 : Straßenbäume Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes sind 5 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: Acer campestre (Feldahorn) Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang

3.2 Pflanzgebot 🛕 : Hecke, freiwachsend Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze, in Fortführung der vorhandenen Heckenstruktur, ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in einer Breite von 2.00 m zu pflanzen. Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Cornus mas Kornalkirsche Hartriegel Corylus avellana Weißdorn Cartaegus monogyna Rosa canina Rosa multiflora Sorbus aucuparia Eberesche Syringua vulgaris Qualität: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm

3.3 Die vorhandene freiwachsende Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze ist dauerhaft zu erhalten.

Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm

4. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirfkungen i.S. des BlmSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passive Schallschutzmaßnahmen: In dem mit dem Planzeichen 🔻 🔻 gekennzeichneten Bereich sind an den Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen so durchzuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß der nach außen abschließenden Bauteile mindestens 40 dB(A) Lärmpegelbereich Lpb IV) beträgt. Die Grundrissanordnung ist so vorzunehmen, dass Schlafräume von der der Eickhoffer Straße abgekehrten Seite gelüftet werden können. Dort, wo solche Grundrissanordnung nicht möglich ist, ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungsmöglichkeit vorzusehen. Terrassen- und Gartenbereiche sind an der von der Eickhoffer Straße abaekehrten Seite zu errichten.

Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Der mit dem Planzeichen vovv gekennzeichnete Bereich ist von Bauwerken Böschungen und Pflanzungen über 0,80 m (gemessen von der Fahrbahnoberkante) freizuhalten.

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

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) darf max. 0,50 m über dem höchsten Punkt der Straßengradiente (gemessen in der Mitte des Gebäudes) liegen. Bei ansteigendem Gelände von der Straße aus darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfeßbodens max. 0,25 m über dem vorhandenen Gelände, aemessen an der höchsten Gebäudeecke zum ansteigenden Gelände hin, liegen Bei Hanglage kann im Untergeschoss gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden.

- Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 7.1 Dachgestaltung lm Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude nur das geneigte Dach (Satteldach, Krüppelwalmdach) zulässig. Dachgauben sind zulässia, dürfen ledoch 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- Für die Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite hin sind nur geschnittene Hecken zulässig.
- 6.3 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.
- Ausgleichszahlung

Das Ersatzgeld in Höhe von 9.720 € ist innerhalb von 2 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, aber vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Baubeginn, unter Angabe der Haushaltsstelle 3600.366.0400.5 "Ersatzgeld für Büren, 2. Änderung B—Plan 21 Bühl II" auf eines der folgenden Konten der Kreiskasse des Kreises Paderborn zu zahlen. Sparkasse Paderborn (BLZ 472 501 01) 1 034 081 Volksbank Paderborn (BLZ 472 601 21) 875 8000 000 Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) 95 92-462

## III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in de 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).

Löschwasserversorgung

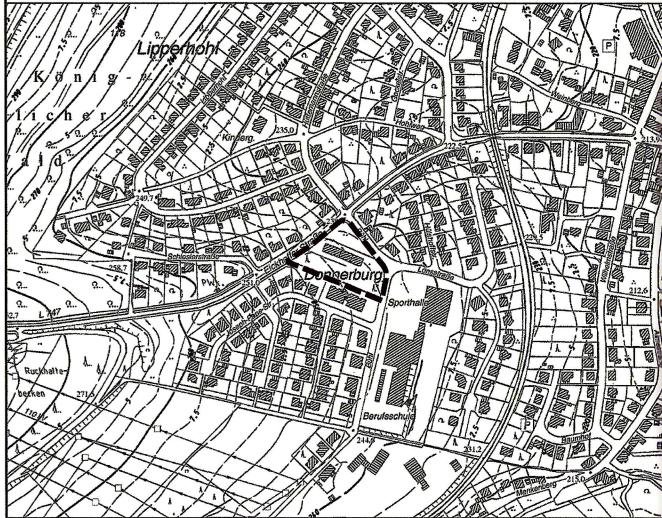
Gemäß Arbeitsblatt "W 405" des DVGN zur Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenae von 800 1/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden sicher zu stellen. Auf die Standorte ist durch Hydrantenhinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen.

### Rechtsgrundlagen

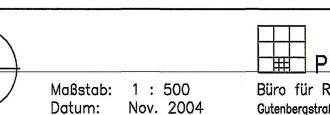
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBI. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBI. S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBI. I S.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBI, I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I 1991, S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2002 (GV. NRW. S. 160)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439)
- Landschaftsgesetz (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert am 25. September 2001 (GV. NRW. S. 708) am 17. Dezember 2003 (GV. NRW. S. 808) am 30. März 2004 (GV. NRW. S. 153), und am 4. Mai 2004 (GV. NRW. S. 259)

# Stadt Büren Ortsteil Büren

2. Änderung/Erweiterung Bebauungsplan Nr. 21 "Bühl II"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000



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