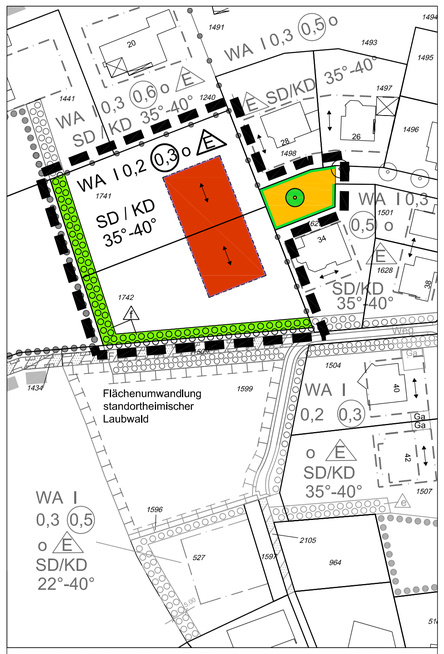
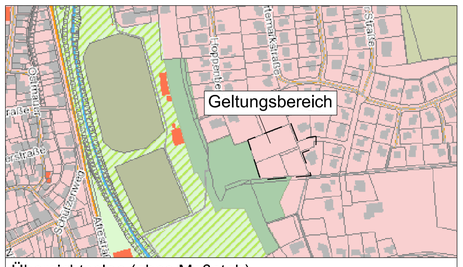
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Hoppenberg"



Ausschnitt derzeitiger B-Plan M 1:1000



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

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 Bauleitpläne 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.

Verfahrensvermerke

Hinweis:
In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.

PLANUNTERLAGE
Die Planungsunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: **16.04.2020**) den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Paderborn, den .....

Kreis Paderborn
Der Landrat
Amt für Geoinformationen, Kataster und Vermessung

Im Auftrag

.....
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Büren hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am **10.10.2019** die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Hoppenberg" beschlossen.

Der Beschluss wurde am **15.10.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB erfolgte vom **16.01.2020** bis **30.01.2020**.
Die Bürgerbeteiligung wurde am **08.01.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Büren, den

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Plan mit der Begründung hat in der Zeit vom **27.02.2020** bis **30.03.2020** (einschl.) öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB am **19.02.2020** ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom **27.02.2020** bis **30.03.2020** (einschl.).

Büren, den.....

.....
Bürgermeister

ERNEUTE OFFENLEGUNG
Die erneute öffentliche Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB fand in der Zeit vom **27.04.2020** bis **28.05.2020** (einschl.) statt.
Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB am **17.04.2020** ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Büren hat aufgrund § 7 i.V.m. § 41 (1) Satz 2 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen in der aktuellen Fassung, § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung in der Sitzung am **18.06.2020** diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung sowie der Ort, wo der Bebauungsplan mit der Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Büren eingesehen werden kann, ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

I. Zeichnerische Festsetzungen

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

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1 Wo / EH — Beschränkung der Wohnungen pro Einzelhaus § 9 (1) Nr. 6 BauGB

II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

0,6 — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

GH — max. zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull gem. § 20 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 16 (5) BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

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

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

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

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

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

zu erhaltender Baum

anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

275 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

237.05 — Höhenvermessung des Ursprungsgeländes

3,0 — Bemaßung von Abständen

vorhandener Mischwasserkanal (informell)

mögliche Grundstücksteilung

II. Textl. Festsetzungen

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

1. Als oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Dachkonstruktion.

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

2. In den Bereichen, in denen die offene Bauweise nicht auf Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser beschränkt ist, sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 21 m zulässig.
3. Hintere und seitliche Baugrenzen, soweit sie nicht entlang der Erschließungsstraßen - und wege liegen, können in begründeten Ausnahmefällen gem. § 31 (1) BauGB bis zu 3,00 m überschritten werden.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der zu bebauenden Grundstücke dürfen höchstens 7 % - bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche - mit bodenversiegelnden, ganzflächig verarbeitenden Materialien, insbesondere Beton, Asphalt und Kunststoff sowie Betonunterbauten für die Befestigung von Wegen, Plätzen, Zufahrten und Terrassen versehen werden.
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen bis zu 30 cbm umbauten Raum zulässig.

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

2. Auf der festgesetzten Fläche ist ein zweireihiger Gehölzmantel aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen.
Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu schützen. Abgängige Bäume sind durch die Anpflanzung neuer Bäume zu ersetzen.

Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 u. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) BauONW

3. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
4. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Diese sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.

Außerhalb der überbaubaren Fläche können solche Anlagen nur auf der dafür vorgegebenen Fläche untergebracht werden.

Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

8. Die Oberkante Fertigfußboden darf im Eingangsbereich der baulichen Anlage maximal 0,50 m über der Straßengradiente liegen.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauONW

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 81 (1) BauONW
Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen dürfen nur Putz und Klinker Verwendung finden. Die Fassade von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
10. Für die Dacheindeckung sind nur rote Dachziegel zulässig, wobei klassisch -rote, ziegelrote und braune Farbtöne erlaubt sind.
11. Dachgauben sind im gesamten Plangebiet zulässig, dürfen jedoch ⅓ der Traufländge nicht überschreiten.
12. Einfriedungen gem. § 86 (1) BauONW
Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sind nur in Hecken aus folgenden Arten: Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Buche oder Eibe mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
5. Der jeweilige rückwärtige Grundstücksbereich ist mit einer gleichmäßigen Neigung bis auf die vorhandenen Geländehöhen zu gestalten. Stützmauern (zur Hangsicherung) sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
6. Die Vorgärten sind zu mindestens 50 % wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung ist nicht zulässig. Die befestigten Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte dürfen maximal 50 % des Vorgartenbereichs in Anspruch nehmen. Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte sind wasserdurchlässig Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden. Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

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. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
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 Bodenfunktonen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenverfärbungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG).
4. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder 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.

02		
01		
Änderungen	Datum	Projektl. / gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: ---	Planer-Zeichnungsnummer: 572-001-00-B4-01-00-00

Satzungsfassung

Der Auftraggeber :

Stadt Büren
Königstraße 16
33142 Büren

N W O S

Plotname	572-001-00-B3 -01-00-00- pdf		
Datum	29.05.2020		
Blattgröße	L / B	0,76 / 0,45	
	qm	0,34	
Projektleiter:	Ca	gez.:	Ma

Auftraggeber: Müntefering, Klaus

Maßstab 1:500

Projekt
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Hoppenberg"

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