## 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 **19.10.2017** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 "Bühl III" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.12.2017** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Geltungsbereich wurde in der Ratssitzung am **14.02.2019** vergrößert.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom **17.06.2019** bis **17.07.2019** durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgt vom **13.06.2019** bis **17.07.2019**.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **05.06.2019**.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

OFFENLEGUNG
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom **13.03.2020** bis einschl. **17.04.2020** ausgelegen.
Der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom **11.03.2020** bis einschl. **17.04.2020** Gelegenheit zur Stellungnahme.
Die Offenlegung wurde am **04.03.2020** ortsüblich bekanntgemacht.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

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

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 (1) BauGB ist am ..... 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 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 (GV. NRW. S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung.

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

# I. Erklärung der Planzeichen / 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 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3 )

Zulässig sind:
1) Wohngebäude,
2) die der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende handwerksbetriebe,
3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3) Anlagen für Verwaltungen,
4) Gartenbaubetriebe

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

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

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

0,4 — Grundflächenzahl
gem. § 19 BauNVO

0,8 — Geschossflächenzahl
gem. § 20 BauNVO

GHmax. — maximal zulässige Gebäudehöhe
gem. § 18 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1-3)

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

o — offene Bauweise
gem. § 22 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
gem. § 22 BauNVO

Baugrenze
gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 (1) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 (1) BauNVO

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO

FWG — Verkehrsfläche besonderer Zwecksbestimmung; hier: Fuss- und Radweg
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO

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

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

Zweckbestimmung: Spielplatz

## Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

P — Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5 und 6)

Ö — Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5 und 6)

Umgrenzung von öffentlichen Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)

## Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Elektrizität
gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

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

Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Büren sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

## Sonstige erläuternde Planzeichen

29 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

541 m² — mögliche Grundstücksteilung (Angabe der Grundstücksfläche in m²)

248,53 — vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

251,22 — geplante Höhe der Erschließungsstraße in Metern über Normalhöhennull (NHN)

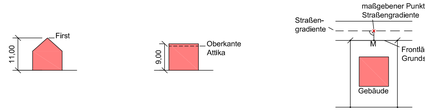
6,25 — Bemaßung

# II. Textliche Festsetzungen

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GHmax.) von 11,00 m zulässig.
2. Bei Gebäuden mit einem Flachdach (FD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GHmax.) von 9,00 m zulässig.
3. Als oberer Bezugspunkt für die zulässige maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der jeweiligen Dachkonstruktion.
   Als der maßgebliche untere Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßengradiente der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Straßengradiente der Straßenseite, auf der sich der Hauseingang befindet.




### Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

4. Für die Höhenanpassung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraße darf das vorhandene Gelände um bis zu 1,00 m aufgeschüttet oder bis zu 1,00 m abgegraben werden.

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

5. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind mit Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pflanzraster: dreireihig, mittlerer Pflanzabstand von 1,50m x 1,50m; Pflanzqualität: 3 - 6 Triebe, 100- 150 cm.
   Eine Auswahl an standortgerechten heimischen Gehölzen ist der Pflanzliste zu entnehmen.

   Pflanzliste (nicht abschließende Auswahl)

| | |
|---|---|
| Kornelkirsche | Weissdorn |
| Rote Heckenkirsche | Pfaffenhütchen |
| Haselnuss | Schlehe |
| Heckenrose | Schwarzer Holunder |
| Brombeere | Flieder |
| Kreuzdorn | |

6. Die vorhandenen sowie die anzupflanzenden Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.

### Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

7. 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.
8. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.

## B Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 27.262 Biotopwertpunkten.
Für den Nachweis des Kompensationsbedarfs steht die anerkannte Kompensationsfläche BU 154 in der Gemarkung Büren, Flur 7, Flurstück 16 zur Verfügung. Dabei kann mit einer Aufwertung von 4 Biotoppunkten pro m² gerechnet werden. Um den Ausgleich von 27.262 Punkten vollständig zu erbringen wird also eine Fläche von 6.816 m² benötigt. Diese steht zur Verfügung und wird folglich in Anspruch genommen.

# III. Hinweise

1. Denkmalschutz
   Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Tel. 0251/591-8961, Email: 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).
2. Bodenschutz/Altlasten
   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. Artenschutz
   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 muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und 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 vorhandene befestigte 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.
4. Landwirtschaftliche Immissionen
   Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsemissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, so dass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.

| | |
|---|---|
| 05 | |
| 04 | |
| 03 | |
| 02 | |
| 01 | |
| Änderungen | |

| | |
|---|---|
| Auftraggeber-Zeichnungsnummer: | Planer-Zeichnungsnummer: 003-127-00-B4-01-00-00 |

## Satzungsfassung

Stadt Büren
Königstraße 16
33142 Büren

N
W O
S

| | | | |
|---|---|---|---|
| Plotname 003-127-00-B4-01-00-00.pdf | | Auftraggeber | Stadt Büren<br>Königstraße 16<br>33142 Büren |
| Datum 20.04.2020 | | | |
| Blattgröße | L / B 0,87 / 0,46<br>qm 0,40 | | |
| Projektleiter: Ca | gez.: Va | | |
| Maßstab 1:1000 | | Projekt | Bebauungsplan Nr. 34<br>"Bühl III" |
| Interne Grundlagen-Nr.<br>1) ---<br>2) ---<br>3) | | Planinhalt | Satzungsfassung |

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