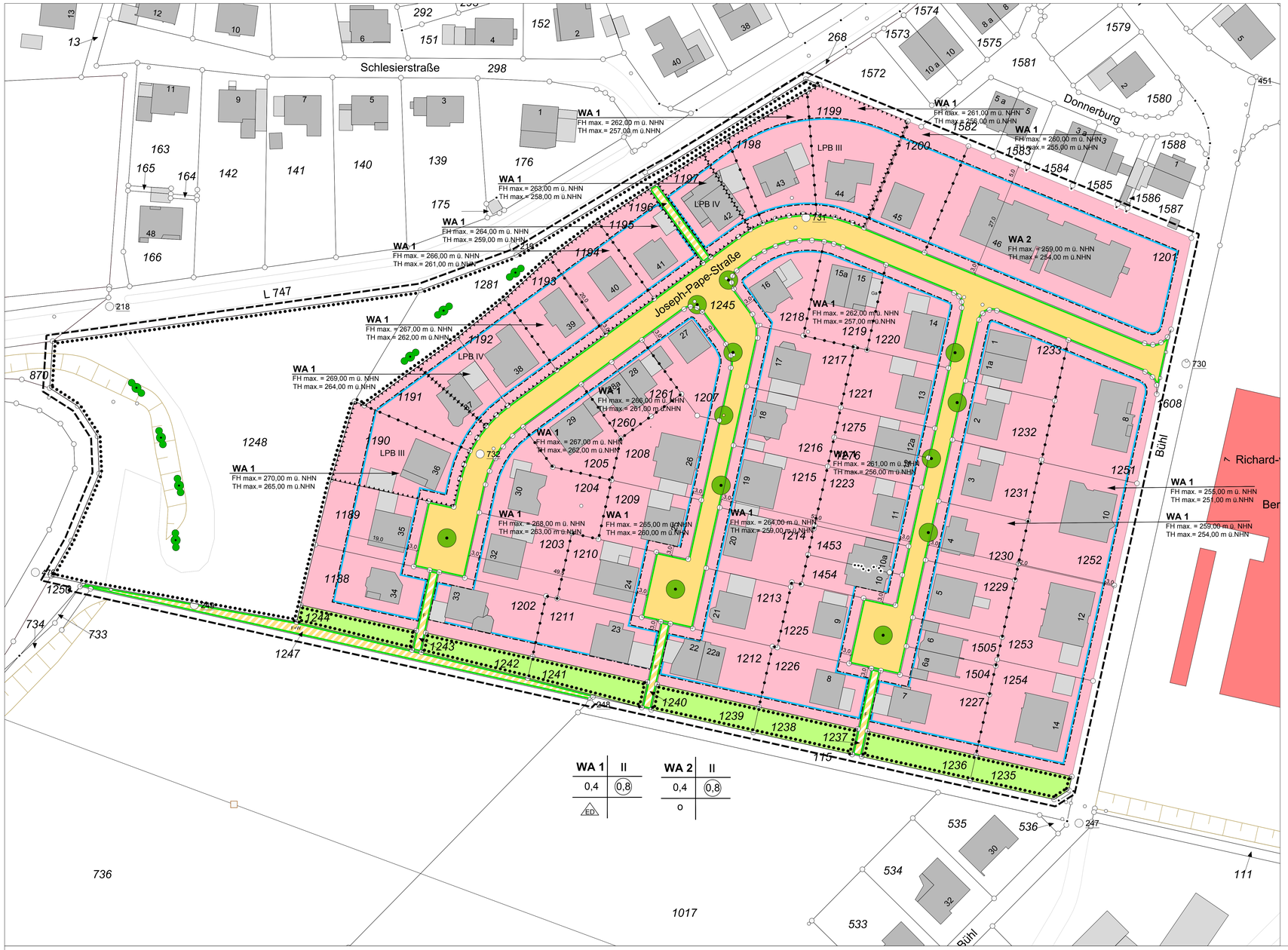


I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 21 gem. § 9 Abs. 7 BauGB

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

WA	Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH / TH max. 256 m ü. NHN	Gebäudehöhen (Firsthöhen FH/ Traufhöhen FH) als Höchstmaß in m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche
o	offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F / W	Fußweg / Wirtschaftsweg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen
(i.V.m textl. Festsetzung Nr. 6.1)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für deren Bebauung bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen zu treffen sind
(i.V.m textl. Festsetzung Nr. 5)

LPB IV — Lärmpegelbereich (LPB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Umgrenzung von Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i.V.m textl. Festsetzung Nr. 6)

zu erhaltende Bäume und Sträucher

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

1214 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Bestandsbebauung

Böschungsfläche

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 15. Dezember 2016 (GV. NRW. 2016 S. 1162)

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen werden als Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) angegeben.

3. Maximale Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung wird im WA 1 auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.

4. Zulässigkeit von Carports, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG gem. § 9 Abs. 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 35 dB (im Lärmpegelbereich III) bzw. 40 dB (LBP IV) beträgt.

Die Grundrissordnungen sind so vorzunehmen, dass Schlafräume von der der Eickhoffer Straße abgekehrten Seite gelüftet werden können. Dort, wo solche Grundrissordnungen nicht möglich sind, ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungsmöglichkeit vorzusehen.

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den festgesetzten Flächen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bei Abgang Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden und in folgenden Anteilsverhältnissen zu verwenden:

5% Bäume 1. Ordnung

20 % Bäume 2. Ordnung

75 % Sträucher

Im südlichen Bereich ist die Hecke in einer Breite von 6 m zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste:

	Pflanzqualitäten:	Pflanzqualitäten:
Stieleiche - Quercus robur	Bäume 1. Ordnung: Hei, 2xv., o. B., 200-250	Sträucher: 2xv., o. B., 100-150
Traubeneiche - Quercus petraca		
Hainbuche - Carpinus betulus	Bäume 2. Ordnung: Hei, 2xv., o. B., 200-250	
Feldahorn - Acer campestre		
Bergahorn - Acer pseudoplatanus	Schlehe - Prunus spinosa	
Esche - Fraxinus excelsior	Weißdorn - Crateagus laevigata	
Buche - Fagus sylvatica	Holunder - Sambucus nigra	
Vogelkirsche - Prunus avium	Hundsrose - Rosa canina	
Vogelbeere - Sorbus aucuparia	Hartriegel - Cornus sanuinea	
Winterlinde - Tilia cordata	Haselnuss - Corylus avellena	

6.1 Die durch das Planzeichen „Erhaltung von Bäumen und Gehölzen" gekennzeichneten Bereiche sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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

1. Dächer

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig, sofern die Summe der Breite der Dachaufbauten 50 % der Trauflänge nicht überschreitet.

2. Einfriedungen

Die Höhe von baulichen Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 1,50 m betragen.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Am Standholz 24 a, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 520 02 50, Fax: 0521 / 520 02 39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

2. Kampfmittelrückstände und Blindgänger

Bei Baugenehmigungen ist aufgrund des Erlasses des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und des Erlasses des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW auf folgendes hinzuweisen:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Büren als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02951/ 970-156) oder die Bezirksregierung Detmold - Dezernat 22 - Gefahrenabwehr (Tel.: 05231/ 71-6834, Telefax: 05231/71-2244) zu verständigen.

3. Schutz von Oberboden und Umgang mit Bodenaushub

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Es wird empfohlen, gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Paderborn Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist auf eine genehmigte Deponie abzufahren.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen.

Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten 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 Quartiersnutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung ect.) sollen 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.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Verfahrensvermerke

Hinweis:

Der Bebauungsplanes Nr. 21 „Bühl II" - 3. Änderung wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand: .....) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Büren, den .....

.....
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am 25.08.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.09.2016 bekannt gemacht.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.09.2016 bis 04.10.2016.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

Bürger-/ Behördenbeteiligung - Offenlage

Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden ist in der Zeit vom 05.02.2018 bis 09.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gegeben worden.
Der Beschluss zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am 24.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 21 "Bühl II" - 3. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 21 "Bühl II" - 3. Änderung der Stadt Büren wurde am .....
ortsüblich bekannt gemacht und ist somit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Büren aus.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

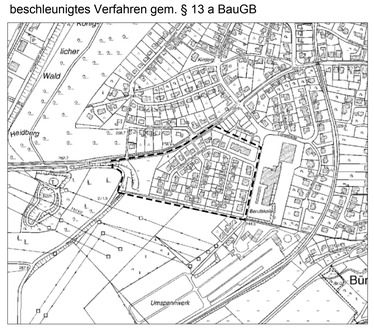
Auftraggeber-Zeichnungsnummer:
5774016_2915_021_03

Stadt Büren

Bebauungsplan Nr. 21 "Bühl II"

- 3. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB



Übersichtsplan M. 1: 5.000

Maßstab: 1 : 500
Datum: 13.03.2018

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