



### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
----	------------------------------

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe in den Baugebieten unzulässig. Verkaufsstellen von Handwerks- oder Gewerbetrieben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in direktem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen im Plangebiet ansässigen Betrieb stehen und die Verkaufsfläche 80 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

2. Tankstellen

Abstandsklassen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

unzulässig I-II Nicht zulässig sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe der Abstandsklassen I und II der Abstandsklasse zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007 (Abstandserlass) sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16-21a BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
6,0	Baumassenzahl (BMZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 352 m ü. NHN Die Höhe der baulichen Anlagen im Industriegebiet (GI) darf gemäß § 18 BauNVO die für die jeweiligen Baufelder festgesetzte Höhe von z.B. 352 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Höhe für technisch erforderliche, untergeordnete Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Baugrenze und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)

a	Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), im Sinne der offenen Bauweise Zulässig sind Gebäudeerhöhungen von mehr als 50 m für Gebäude, die nicht dem Wohnen dienen, der seitliche Grenzabstand ist jedoch zu wahren.

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

a	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
---	--------------------------------------------------------

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nachweis des ökologischen Ausgleichs Die Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs i.H.v. 17.878 Biotopwertpunkten erfolgt auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Büren, Flur 6, Flurstück 202, 562 und 201.

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Büren und der Ver- und Entsorgungsträger
---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die gekennzeichnete Fläche entlang der L 776 ist mit standortgerechten Gehölzen gem. der unter B. aufgeführten Artenliste zu bepflanzen.
- Anpflanzung eines Feldgehölzes Auf der festgesetzten Fläche sind Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Baumarten liegt bei 20%, der Anteil der Straucharten bei 80%. Die Pflanzabstände betragen 1 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen.
- Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, 60 - 100 cm
- Artenliste: Cornus mas - Kornelkirsche
- Empfohlene heimische standortgerechte Gehölze: Acer campestre - Feldahorn, Cornus sanguinea - Roter Hainriege, Corylus avellana - Hasel, crataegus monogyna - Weißdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhut, Ligustrum vulgare - Liguster, Prunus padus - Traubenkirsche, Prunus spinosa - Schwarzdorn, Rosa canina - Hundrose, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Sorbus aucuparia - Eberesche, Viburnum opulus - Schneeball
- im Bereich der Leitungstrasse des Wasserverbands Aabach-Talsperre dürfen keine tiefwurzelnden oder großwüchsigen Bäume sowie geschlossene Hecken angepflanzt werden. Ebenso sind Abgrabungen oder wesentliche Aufschüttungen im Bereich der Leitungstrasse unzulässig.

Flächen für Aufschüttung soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

a	Aufschüttung
---	--------------

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung von Abständen
- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen und -nummern
- Geländehöhe (Bestandsituation)

### B. Hinweise

- Bodendenkmäler** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelzelle, 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 und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Tel.: 0521 / 591-8961, E-Mail: lw-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 Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Altlasten** Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Ablagerungen und Altstandorte bekannt. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altlasten zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 05251 / 308-6638) umgehend zu verständigen.
- Kampfmittel** Bei Baugenehmigung ist aufgrund des Erlasses des Innenministers vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und des Erlasses des Ministers 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 Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaustrub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Büren als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel: 02951 / 970-156) und/oder die Bezirksregierung Detmold - Dezernat 22 - Gefahrenabwehr (Tel.: 05231 / 71-6834, Telefax: 05231 / 71-2244) zu verständigen.
- Schutz von Oberboden, 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 Verrichtung oder Vergeudung zu schützen. Es wird empfohlen, gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Paderborn Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerfen. Überschüssiger Bodenaushub ist auf eine genehmigte Deponie abzuführen.
- Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 776 (Hollweg)** Von den zukünftigen Bauvorhaben dürfen keine Auswirkungen von Rauch und anderen Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 776 gefährden. Befestigungsanlagen sind im Plangebiet so zu wählen und zu positionieren, dass Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer auf der L 776 ausgeschlossen sind. Die Errichtung von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf im Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung gem. § 25 ff. StrWG NW.
- Einsehbarkeit von Vorschriften** Die bei der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Büren, Königsstr. 16, eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Hinweis: Die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriegebiet Büren-West“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen. Außerdem wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 13 (2) BauGB verzichtet.

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

Paderborn, den .....

Kreis Paderborn  
Der Landrat  
Amt für Geoinformationen, Kataster und Vermessungen

Im Auftrag  
.....  
Lfd. Kreisvermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am **09.03.2017** die Aufstellung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **19.04.2017** bekannt gemacht.

Büren, den .....

gez. ....  
Bürgermeister

Unterrichtung der Öffentlichkeit  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom **28.04.2017 - 12.05.2017**.

Büren, den .....

gez. ....  
Bürgermeister

Bürger-/ Behördenbeteiligung - Offenlage  
Der Öffentlichkeit sowie den Behörden ist in der Zeit vom **31.08.2017** bis **02.10.2017** Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gegeben worden. Der Beschluss zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am **23.08.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Büren, den .....

gez. ....  
Bürgermeister

Bürger-/ Behördenbeteiligung - Erneute Offenlage  
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a (3) BauGB hat in der Zeit vom **16.10.2017** bis **17.11.2017** stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **05.10.2017**.

Büren, den .....

gez. ....  
Bürgermeister

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am **05.07.2018** den Bebauungsplan Nr. 7 "Industriegebiet Büren West" - 13. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Büren, den .....

gez. ....  
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten  
Der Bebauungsplan Nr. 7 "Industriegebiet Büren West" - 13. Änderung der Stadt Büren wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Büren aus.

Büren, den .....

gez. ....  
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen  
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)  
- 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 (Planzeichenvorordnung - 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)

Auftraggeber-Zeichnungsnummer:  
5774016\_2915\_007\_13

## Bebauungsplan Nr. 7 "Industriegebiet Büren-West" 13. Änderung

Übersichtsplan M. 1: 5.000

Maßstab: 1:1.000  
Datum: 23.11.2017

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