# Stadt Büren

## 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hanlieth“

Größe des Plangebietes: 0,98 ha

Gemarkung: Hegensdorf
Flur: 6
Flurstücke: 27 tlw, 141 tlw., 142 und 174 tlw.

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 94 sowie eine hiervon 30 m nach Süden abgesetzte Parallele,

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 113, 114, 115, 116 und 134,

im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 41, 93, 105, 130, 131, 136, 143, 144 und 175 (Straße Hundsberg),

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 26, nach Süden verlängert auf die nördliche Grenze des Flurstückes 41.

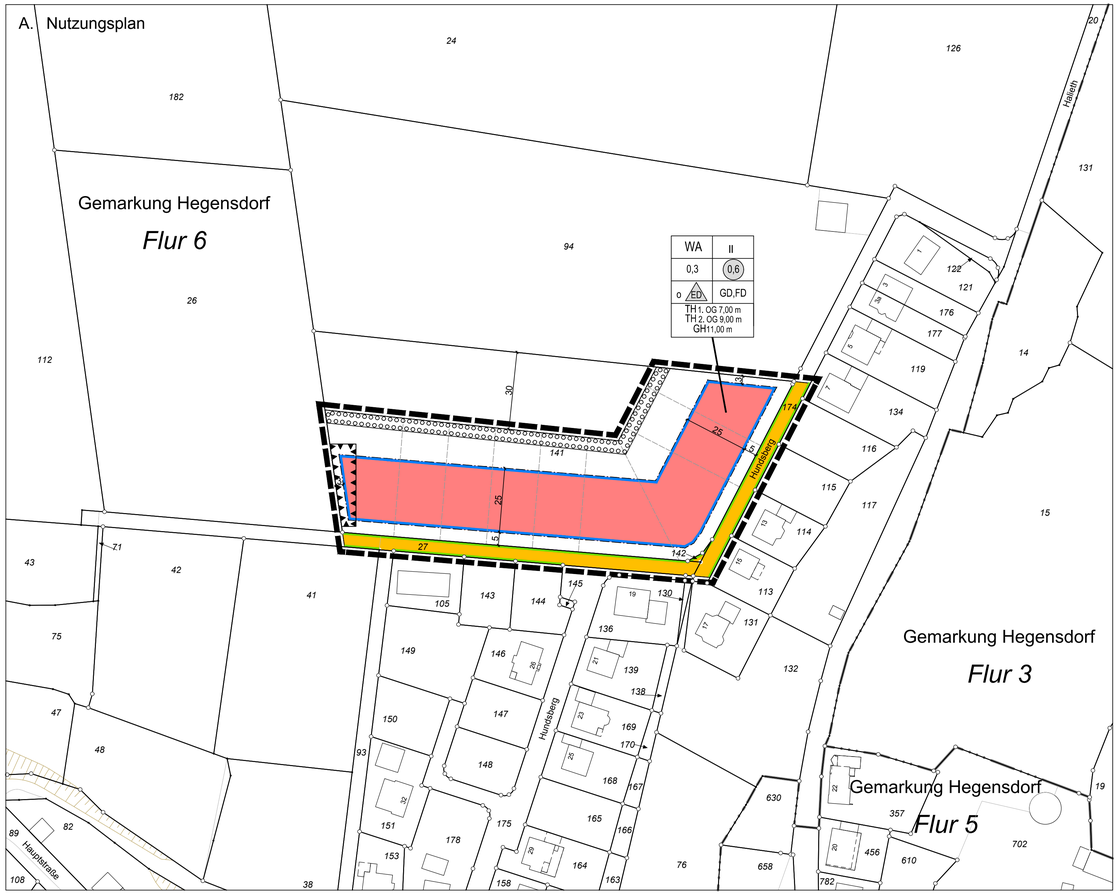
Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Februar 2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Februar 2019)
- Geruchsgutachten (Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus, November 2018)

## A. Nutzungsplan




Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topografie (Stand: 24.10.2017) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit den digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.

Paderborn, den .....

Kreis Paderborn
Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung
im Auftrag

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Stadt Büren vom ..... als Satzung beschlossen worden.

Büren, den .....

Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN**

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Ort und Zeit der Bereithaltung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Büren, den .....

Bürgermeister

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Büren vom ..... aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Büren, den .....

Bürgermeister

**OFFENLEGUNG**

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden wurden mit Schreiben vom ..... zu einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert.

Büren, den .....

Bürgermeister

## B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Stadt Büren, Königstr. 16, 33142 Büren einsehbar.

## C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

| WA | II |
|---|---|
| 0,3 | 0,6 |
| o ED | GD,FD |
| TH 1. OG 7,00 m<br>TH 2. OG 9,00 m<br>GH11,00 m | |

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachform |
| Traufhöhe, Gebäudehöhe | |

### C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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

### C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 und (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

### C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

0,6 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

0,3 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO ist bis 0,45 für Garagen, Stellplätze und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen zulässig.

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

TH 1. OG 7,00 m Traufhöhe, 1. Obergeschoss, als Höchstmaß

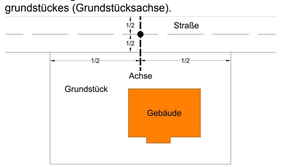
TH 2. OG 9,00 m Traufhöhe, 2. Obergeschoss, als Höchstmaß

GH11,00 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge bis zu einer maximalen Höhe von 8,50 m die maximale Traufhöhe überschreiten.

Als oberer Bezugspunkt gilt als Gebäudehöhe der oberste Abschluss des Gebäudes. Die Traufhöhe (TH 2. OG) stellt die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand am oberen Abschluss des 2. Obergeschosses mit der Dachhaut dar. Die Traufhöhe (TH 1. OG) definiert sich als oberster Abschluss des 1. Obergeschosses einschließlich Drempel oder Brüstung.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die fertig gestellte Fahrbahndecke der vorhandenen Straße Hundsberg, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Straße mit der verlängerten, senkrecht zur Straße verlaufenden Mittellinie des Baugrundstückes (Grundstücksachse).




### C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o ED Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

### C.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

### C.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB sowie § 12 (6), § 14 (1) und § 21a BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten.

### C.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind in Gestalt einer dreireihigen Hecke gemäß den untenstehenden Pflanzlisten heimische, standortgerechte Arten zu pflanzen. Die Sträucher sind dreireihig in einem mittleren Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m untereinander anzupflanzen. Zur vertikalen Gliederung sind Bäume als Heister in einem Abstand von untereinander 8,00 m gleichmäßig innerhalb der Pflanzflächen anzuordnen.

Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen.
Die Bäume II. Ordnung sind als Heister in einer Mindestpflanzqualität mit einer Stammhöhe von mindestens 1,50 m und einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu wählen. Dies garantiert bereits unmittelbar nach dem Anpflanzen eine durchgrünte Gestalt. Die Fertigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen.

Zusätzlich ist je Baugrundstück mindestens ein Obstbaum als Hochstamm gemäß unten stehender Liste anzupflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt hier ebenfalls eine Stammhöhe von mindestens 1,50 m mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm.

Pflanzliste Sträucher (Vorschlagsliste):

| | |
|---|---|
| Roter Hartriegel | *Cornus sanguinea* |
| Gewöhnlicher Hasel | *Corylus avellana* |
| Rote Heckenkirsche | *Lonicera xylosteum* |
| Hunds-Rose | *Rosa canina* |
| Gewöhnlicher Liguster | *Ligustrum vulgare* |
| Schwarzer Holunder | *Sambucus nigra* |
| Schlehe | *Prunus spinosa* |
| Gewöhnlicher Schneeball | *Viburnum opulus* |
| Pfaffenhütchen | *Euonymus europaeus* |
| Zweigriffeliger Weißdorn | *Crataegus laevigata* |
| Eingriffeliger Weißdorn | *Crataegus monogyna* |

Pflanzliste Bäume II. Ordnung - Heister (Vorschlagsliste):

| | |
|---|---|
| Bergahorn | *Acer pseudoplatanus* |
| Feldahorn | *Acer campestre* |
| Spitzahorn | *Acer platanoides* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Rotbuche | *Fagus sylvatica* |
| Stieleiche | *Quercus robur* |
| Vogelkirsche | *Prunus avium* |
| Wildapfel | *Malus communis* |

Obstbäume - Hochstamm (Vorschlagsliste):

| | |
|---|---|
| Kirsch-, Pflaumen-, Birnen- oder Apfelbäume | *Prunus-, Pyrus- oder Malusarten in Sorten* |

### C.8 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Dachform / Dachneigung

GD,FD geneigtes Dach, Flachdach

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

## D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 6 Bemaßungslinien (Parallelmaß)

13 vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

141 Flurstücksnummer

Flurgrenze

Flur 6 Flurbezeichnung

mögliche Grundstücksteilung

Kennzeichnung der Übergangsbereiche vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung mit Geruchsimmissionswerten von $IG_b$ = 11 % gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).

Artenschutz
Um eine Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten Feldlerche, Wachtel und Königswachtel gem. § 44 (1) Nr. BNatSchG zu vermeiden, hat die Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit von Vögeln im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar stattzufinden.

Baubabfälle
Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Baubabfälle zu trennen.

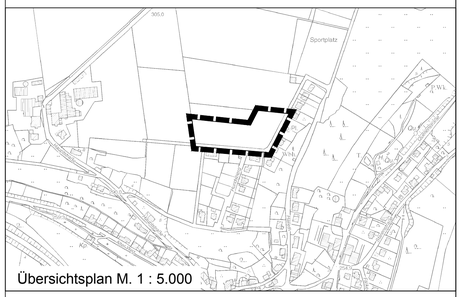
Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt wer-den, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Landwirtschaftliche Emissionen
Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, sodass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.

# Stadt Büren

## 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hanlieth“

Verfahrensstand:
Satzungsfassung gemäß § 10 (1) BauGB




Übersichtsplan M. 1 : 5.000

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000 06.06.2019 Norden


Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de