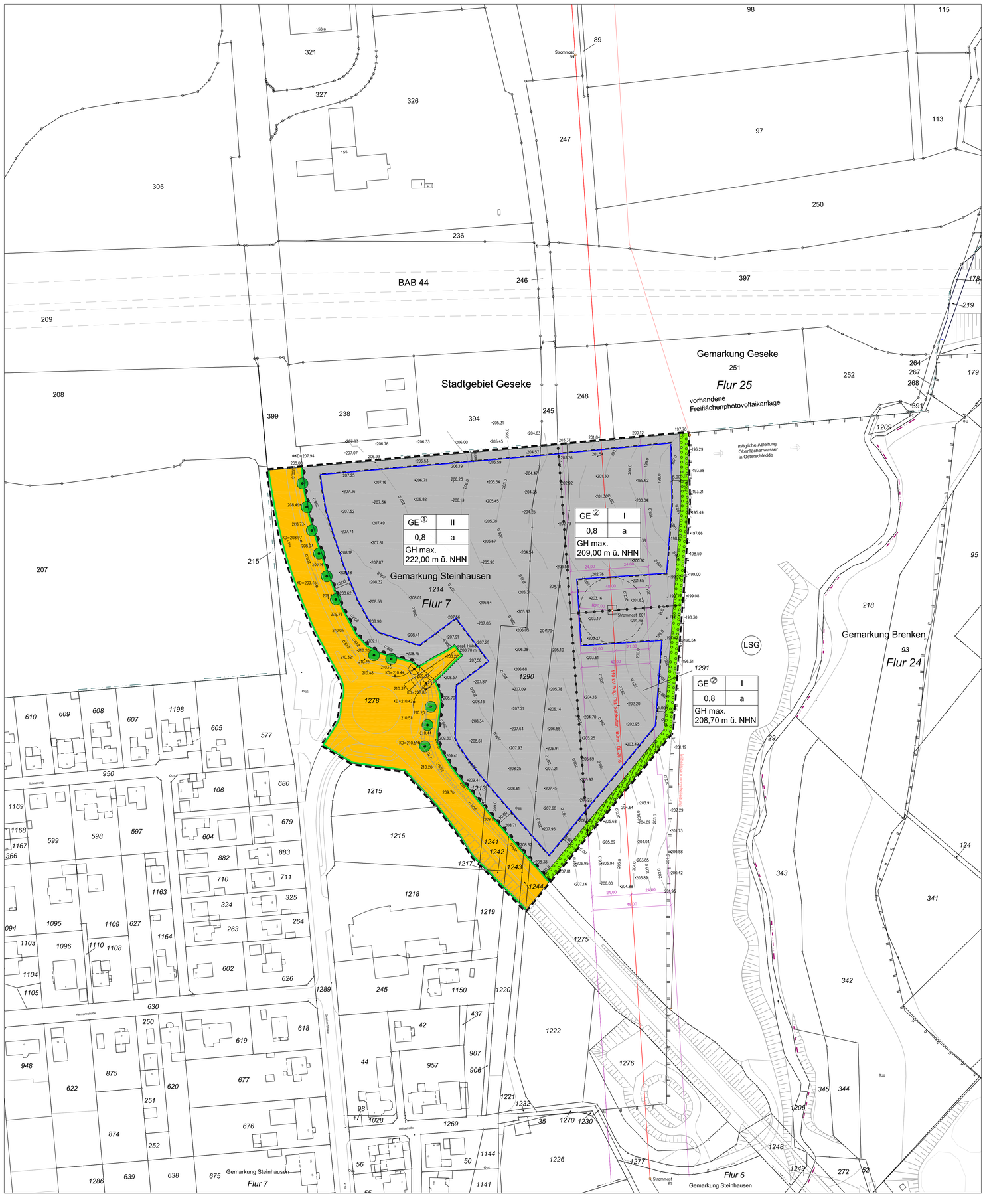


Verfahrensvermerke

Die Planuntertage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 20.05.020) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Paderborn, den .....

Kreis Paderborn
Der Landrat
Amt für Geoinformationen, Kataster und Vermessungen

Im Auftrag

.....
ltd. Kreisvermessungsdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am **05.07.2018** die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **25.07.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Büren, den.....

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE OFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom **27.02.2020** bis **30.03.2020** stattgefunden.
Der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am **19.02.2020** ortsüblich bekannt gegeben.

Büren, den.....

.....
Bürgermeister

BÜRGER- / BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden ist in der Zeit vom **29.04.2020** bis **02.06.2020** Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gegeben worden.
Der Beschluss zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am **21.04.2020** ortsüblich bekannt gegeben.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am **18.06.2020** den Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Anschlussstelle BAB 44" im OT Steinhausen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Büren, den .....

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet BAB 44" der Stadt Büren, OT Steinhausen 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

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.

I. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
gem. § 9 (7) BauGB
gem. § 16 (5) BauNVO

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. §16 (5) BauNVO

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

GE ① — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) und (9) BauNVO (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1)

GE ② — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) und (9) BauNVO (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2)

0,8 — Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

z.B. II — maximale zulässige Anzahl an Vollgeschossen gem. § 20 BauNVO

GH max. — maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 3)

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

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

a — abweichende Bauweise, hier: Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m sind unter Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes zulässig gem. § 22 BauNVO

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

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)

zu erhaltender Baum gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Sonstige erläuternde Planzeichen

29 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

zu beseitigender Baum

Hochspannungsfreileitung mit Abstandsflächen

LSG — Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet LP Bürener Almetal Nr. 04-2.2.3 Fließgewässser, Auen und kleine Täler

207.0 — Höhenlinien

+204.25 — Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

KD=209.45 — vorh. Kanaldeckel mit Höhe über Normalhöhennull (NHN)

Grenze Regierungsbezirk

Grenze Gemarkung

Flurgrenze

5,00 — Bemaßung

II. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4), (9) und (10) BauNVO

1. Gewerbegebiet ① gem. § 8 BauNVO

I. Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter III Nr. 1 bis 3 genannten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
2. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. Bürener Sortimentsliste
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
4. Tankstellen
5. Anlagen für sportliche Zwecke

II. Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

III. Nicht zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Bürener Sortimentsliste (Stand: 2014)
2. Vergnügungsstätten:
- Spiel- und Automatenhallen,
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Wettbüros,
- Sex- und Swinger-Clubs,
3. Bordelle, bordellartige Einrichtungen, Massagesalons mit erotischem Charakter,
4. Freiflächenphotovoltaikanlagen.

2. Gewerbegebiet ② gem. § 8 BauNVO

I. Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter III Nr. 1 bis 3 genannten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
2. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. Bürener Sortimentsliste
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
4. Tankstellen
5. Anlagen für sportliche Zwecke

II. Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Freiflächenphotovoltaikanlagen.

III. Nicht zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Bürener Sortimentsliste (Stand: 2014)
2. Vergnügungsstätten:
- Spiel- und Automatenhallen,
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Wettbüros,
- Sex- und Swinger-Clubs,
3. Bordelle, bordellartige Einrichtungen, Massagesalons mit erotischem Charakter.

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4), (9) und (10) BauNVO

3. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion. Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe GH max. ist gem. § 16 (6) BauNVO für technisch erforderliche und dem Gesamtbauwerk untergeordnete Bauteile zulässig.
Die Überschreitung darf max. 2,00m betragen.
Dazu zählen z.B.: Lüftungsanlagen, Aufzüge, Klimageräte, Schornsteine, Kamine, Absturzsicherungen etc..
Die Gesamtfläche dieser Bauteile darf 1% der überbaubaren Grundfläche nicht überschreiten.

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

4. Entlang der L 549 wird ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Bestehende Zufahrten und Zuwegungen genießen Bestandsschutz. Sie sind dann zu entfernen, wenn die Erschließung anderweitig gesichert ist.

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

5. Die Flächen sind geschlossen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als Reihenpflanzung anzulegen; der Reihenabstand beträgt 1,00m, der Abstand in der Reihe beträgt 2,00m (siehe Pflanzschemata). Es sind Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind als Mischpflanzung anzulegen; der Anteil einer Gehölzart darf 20% nicht übersteigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Artenliste

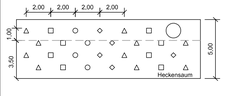
Bäume:

Buche	Fagus sylvatica	Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna	Salweide	Salix caprea

Pflanzschema (beispielhaft, ohne Maßstab)



Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endauswuchshöhe von 5,00 m nicht überschreiten (siehe Anlage Pflanzliste in der Begründung). Der Bereich innerhalb der Anpflanzungsfläche ist in der Planzeichnung schraffiert dargestellt. Diese Einschränkung gilt für sämtliche Bereiche innerhalb des Schutzstreifens.

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

6. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern und Dachaufbauten sind unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur die Firmen- bzw. Funktionsbezeichnung beinhalten; Produktwerbung ist unzulässig. Lichtwerbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.

Bürener Sortimentsliste (Stand: 2014)	
Nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente	Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel), Backwaren/Konditorelwaren, Drogeriewaren/Körperpflegeartikel, Fleisch- und Metzgereiwaren, Heimund Kleintierfutter, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente	Angler- und Jagdartikel/Waffen, Bekleidung, Blumentöpfe und -vasen, Bild- und Tonträger, Bücher, Computer und Zubehör, Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, Fotoartikel, Gardinen/Dekostoffe, Glas/Porzellan/ Keramik, Handarbeitswaren, Kurzwaren / Meterware / Wolle, Haushaltswaren, Heimtextilien, Hörgeräte, Kosmetikartikel / Parfümeriewaren, Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Künstlerartikel / Bastelzubehör, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme, Musikinstrumente und Zubehör, Optik / Augenoptik, Papier / Büroartikel / Büromaschinen / Schreibwaren, Sanitätsartikel, Sammelbriefmarken und -münzen, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel / -kleingeräte, Sportbekleidung / Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Wohndekorationsartikel
Nicht zentrenrelevante Sortimente	Bauelemente / Baustoffe, Bettwaren / Matratzen, Bodenbeläge, Campingartikel, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Erotikartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, Farben / Lacke, Fliesen, Gartenartikel und -geräte, Heizungs- und Klimageräte, Installationsmaterial, Kamine / Kachelöfen, Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Kfz- und Motorradhandel (kein Einzelhandel im engeren Sinne), Kinderwagen, Lampen / Leuchten / Leuchtmittel, Maschinen / Werkzeuge, Möbel, Pflanzen / Samen, Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor), Reitsportartikel, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Sportgroßgeräte, Tapeten, Teppiche (Einzelware), Topf- und Zimmerpflanzen, Zoologische Artikel / lebende Tiere

III. Naturschutzrechtliche Bestimmungen

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
gem. § 9 (1a) BauGB

Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von **59.741** Biotopwertpunkten. Nachfolgend werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich des Kompensationsbedarfs aufgeführt.

Maßnahme / Fläche 1 (Flurst. 1291 tlw., Flur 7, Gemarkung Steinhausen), 6.029 qm; Entwicklung von Extensivgrünland
Als Kompensationsmaßnahme ist aus einer intensiven Ackerfläche (Biotoptyp 3.1) eine artenreiche Mähwiese bzw. Magerweide (Biotoptyp 3.5) zu entwickeln.
Auf der Fläche ist auf Pflanzschutzmittel sowie jegliche Düngung zu verzichten. Die Bewirtschaftung ist zeitlich eingeschränkt, die Mahd darf erst ab 15.06. erfolgen. Auf Pflegeumbrüche und Nachsaaten ist zu verzichten.
Bei einer Bewirtschaftung als Standweide darf die Besatzdichte maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar (GVE/ha) betragen. So kann eine Wertverbesserung von 4 Biotoppunkten pro m² erfolgen. Daraus ergibt sich eine **Biotopwertverbesserung von 24.116** Biotoppunkten.

Maßnahme / Fläche 2 ((Flurst. 1291 tlw., Flur 7, Gemarkung Steinhausen), 26.566 qm; Entwicklung von Extensivgrünland
Als Kompensationsmaßnahme ist aus einer Intensivwiese (Biotoptyp 3.4) eine artenreiche Mähwiese bzw. Magerweide (Biotoptyp 3.5) zu entwickeln. Da es sich um eine Intensivwiese mit mäßigem Artenreichtum handelt, wird die Bestandssituation mit 4 Biotoppunkten pro m² bewertet.
Auf der Fläche ist auf Pflanzschutzmittel sowie Düngung zu verzichten. Die Bewirtschaftung ist zeitlich eingeschränkt, die Mahd darf erst ab 15.06. erfolgen. Auf Pflegeumbrüche und Nachsaaten ist zu verzichten.
Bei einer Bewirtschaftung als Standweide darf die Besatzdichte maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar (GVE/ha) betragen. So kann eine Wertverbesserung von 4 Biotoppunkten pro m² erfolgen. Daraus ergibt sich eine **Biotopwertverbesserung von 53.132** Biotoppunkten.

Mit Anerkennung der Kompensationsmaßnahmen 1 und 2 wird eine Kompensation von insgesamt **77.248** erbracht. Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt 59.741 Biotoppunkte.

IV. Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadthofe 24a, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961, email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG).
2. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende nicht belastete Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
3. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, und der Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931 / 822 144 oder 02331 / 69270) ist zu verständigen.
4. Der Begriff Verkaufsfläche definiert sich wie folgt: Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind, der Bereich zum Abstellen der Einkaufswagen sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.
(vgl. BVerwG § 4 10.04, Beschluss vom 24. November 2005 / Einzelhandelserlass NRW 2008, Kap. 2.4, S.10
5. Gehölzentnahmen sind aus Gründen des Artenschutzes gem. § 64 (1) LG NRW i.V.m. § 44 (1) BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09.-01.03. durchzuführen.
6. Werbe- und Beleuchtungsanlagen sind mit der Straßenbauverwaltung (Landesbetrieb Straßen NRW) vor der Realisierung abzustimmen. Sie bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung / Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 25 StrWG NW.
7. Außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung sind Anpflanzungen so vorzunehmen, dass eine Gefährdung der Freileitung (z.B. durch umstürzende Bäume) ausgeschlossen ist (gestaffelte Endwuchshöhen).
8. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.
9. Gebäude und Bauteile innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung müssen eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Teil 7) aufweisen. Glasdächer sind unzulässig.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

03		
02		
01	--	-- / --
Änderungen	Datum	Projektl. gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer:	Planer-Zeichnungsnummer: 003-136-00-B3-01-01-00

Satzungsfassung

Der Auftraggeber :

Stadt Büren
Königstraße 16
33142 Büren

N / W / O / S

Plotname	003-136-00-B3-01-01-00	Auftraggeber	Stadt Büren Königstraße 16 33142 Büren
Datum	03.06.2020		
Blattgröße	L: B: 1,00 / 0,85 DIN: 0,84		
Projektleiter: Ca	gez.: Ve/Bei/ KÖ/Ma	Projekt	**Stadt Büren, OT Steinhausen** **B-Plan Nr. 18** **"Gewerbegebiet Anschlussstelle BAB 44"**
Maßstab	1:1.000		
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