



**Verfahrensvermerke**

|  |   |  |   |   |   |   |  |
|--|---|--|---|---|---|---|--|
| <p>Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand 26.11.2012) den Anforderungen der Planzeicherverordnung 1990. Höhenangaben der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.</p> <p>Paderborn, den 26.11.2012</p> <p>Kreis Paderborn<br/>Der Landrat<br/>Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung<br/>im Auftrag</p> <p>gez. Gurok<br/>.....<br/>Lfd. Kreisvermessungsdirektor</p> | <p><b>Hinweis:</b><br/>In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB im Wesentlichen. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Paderborn, den 26.11.2012</p> <p>Kreis Paderborn<br/>Der Landrat<br/>Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung<br/>im Auftrag</p> <p>gez. Gurok<br/>.....<br/>Lfd. Kreisvermessungsdirektor</p> | <p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b><br/>Der Rat der Stadt Büren hat am <b>26.01.2012</b> nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Das Aufstellungsverfahren wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am <b>07.03.2012</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich wurde mit Ratsbeschluss vom <b>24.05.2012</b> vergrößert.</p> <p>Büren, den 29.11.2012</p> <p>gez. Schwuchow<br/>Bürgermeister</p> | <p><b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG</b><br/>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom <b>25.06.2012</b> bis <b>27.07.2012</b> stattgefunden. Ort und Datum wurden am <b>15.06.2012</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Büren, den 29.11.2012</p> <p>gez. Schwuchow<br/>Bürgermeister</p> | <p><b>ÖFFENTLICHKEITS- / BEHÖRDENBETEILIGUNG</b><br/>Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden ist in der Zeit vom <b>13.09.2012</b> bis <b>12.10.2012</b> gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am <b>05.09.2012</b> im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Büren, den 29.11.2012</p> <p>gez. Schwuchow<br/>Bürgermeister</p> | <p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b><br/>Der Rat der Stadt Büren hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am <b>25.10.2012</b> als Satzung beschlossen.</p> <p>Büren, den 29.11.2012</p> <p>gez. Schwuchow<br/>Bürgermeister</p> | <p><b>BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN</b><br/>Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am <b>04.12.2012</b> ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am <b>05.12.2012</b> in Kraft getreten.</p> <p>Büren, den 06.12.2012</p> <p>gez. Schwuchow<br/>Bürgermeister</p> | <p>Der Gesamtplan besteht aus dieser Bebauungsplanzeichnung und der Begründung. Diesem Plan entgegenstehende Festsetzungen werden außer Kraft gesetzt.</p> |
|--|---|--|---|---|---|---|--|

**I. Erklärung der Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- SO** Sondergebiet Nahversorgung gem. § 11 (3) BauNVO, Zweckbestimmung groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Zulässig sind im SO 1-Gebiet:

- Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und anderen nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Bürener Sortimentsliste (Stand: Juni 2009) als Randsortiment auf einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 qm.
- Auf einem Anteil von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche sind gem. Bürener Sortimentsliste (Stand Juni 2009) auch zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Zulässig sind im SO 2-Gebiet:

- Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 700qm Gesamtverkaufsfläche und den Sortimenten:
  - Getränken
  - Kosmetikartikel, Drogerie- und Körperpflegeartikel als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Bürener Sortimentsliste (Stand: Juni 2009) sowie Tiernahrung als nicht zentrenrelevantes Sortiment auf max. 20% der Gesamtverkaufsfläche (=140 qm)
  - andere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gem. Bürener Sortimentsliste (Stand Juni 2009) auf max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche (=35 qm)

Bürener Sortimentsliste (Stand Juni 2009)

|   |  |
|---|--|
| Nahversorgungs- zentrenrelevante Sortimente | Backwaren, Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren), Kosmetikartikel, Drogerie- und Körperpflegeartikel, Zeitungen / Zeitschriften, Schnittblumen   |
| Zentrenrelevante Sortimente                 | medizinische und orthopädische Artikel, Sortimentsbuchhandel, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meteware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Bekleidung allgemein, Dessous/ Nachtwäsche Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen Sportartikel und Sportgeräte, Sportbekleidung Babyartikel, Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Sammelbriefmarken, Pokale Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel, Antiquitäten, Bilderrahmen, Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien, Dekostoffe, Wohneinrichtungsbedarf, (Holz, Korb-, Korkwaren), Leuchten, Kunstgewerbe, Bilder, Gardinen Elektronik und Multimedia (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras-, rekorder, Telefone und Zubehör, Audio/CD, DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software, Bild- und Tonträger, Foto), Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Uhren, Schmuck Optik |
| Nicht zentrenrelevante Sortimente           | Getränke (inkl. Wein, Sekt, Spirituosen) Campingartikel & Zubehör, Zelte, Fahrräder & Zubehör Rolläden, Markisen Matratzen, Bettwaren Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Gartenmöbel Baumarkt spezifische Waren, Bodenbeläge, Teppiche, Eisenwaren und -beschläge, Elektroinstallationsbedarf, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleinteile, Installationsbedarf, Gartengeräte, Gartenbedarf, Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör, Kfz- und Motorradzubehör, Holz, Kamine, Sanitärbedarf, Pflanzen, Sämereien Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere) Erotikartikel Büromaschinen Berufsbekleidung (als Spezialbekleidung) Sportgeräte Waffen- und Jagdbedarf Elektrogroßgeräte  |

- 0,8** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- I** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
- FH max. 8,00 m** max. zulässige Firsthöhe gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- a** abweichende Bauweise gem. § 23 BauNVO
  - Baugrenze gem. § 23 BauNVO
  - überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)
- Flächen für Stellplätze** gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5 und Nr. 6)
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Lärm- und Schallschutzmaßnahmen
  - Höhe 1,00 m über Parkplatz (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 10)
- Sonstige erläuternde Planzeichen**
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
  - vorhandene Gebäude

- Gebäude wird abgerissen
- geplantes Gebäude (informell)
- geplante Stellplätze (informell)
- Böschung
- Sichtdreieck (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 12)
- Höhe vorhandenes Gelände

**II. Textl. Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Ausnahmsweise kann für Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
  - Firsthöhe Die Firsthöhe darf max. 8,00 m über vorhandenem Gelände (bestehende Stellplatzanlage) betragen. Maßgebend ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Für Nebenanlagen wie Lüftungen, Kamine, Antennen etc. kann eine größere Höhe zugelassen werden.
  - abweichende Bauweise Gebäude sind bis zu einer Länge von max. 60m zulässig.
  - Die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Grundfläche von 9 qm bis zu einer Höhe von maximal 12 m über Niveau der Stellplatzanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der Stellplatzanlage ist zulässig.

- Flächen für Stellplätze** gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Die Stellplätze sind mit wasserundurchlässigem Pflaster zu befestigen.

**Flächen/Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Die Fahrgassen der Stellplatzanlage und die übrigen Fahrbereiche sowie die Ein- und Ausfahrten sind mit einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigen Belag zu versehen (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 93031 / 313 / 31342 / 553144005).
  - Der Anlieferungsbereich für den Lebensmittelmarkt ist vollständig einzuhausen.
  - Das abgestrahlte Schallspektrum der Lufttechnischen Aggregate/Lüftung des Gebäudes muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntrenfrei sein. Weiterhin sind folgende Schalleistungspegel einzuhalten (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Bericht 93031 / 313 / 31342 / 553144005):
- |  |                        |
|--|------------------------|
| Benennung                                      | L <sub>w</sub> (dB(A)) |
| vor dem Zu- und Abfluggitter des Technikraumes | < 70,0                 |
| Tischkühler *                                  | < 70,0                 |
- \* Der Tischkühler ist in Bodennähe an der südöstlichen Fassade des Marktgebäudes mit einem Mindestabstand von 10 m zur südlichen Grundstücksgränze zu platzieren.
- In dem Zeitraum zwischen 22.00 bis 6.00 Uhr (Nachtzeit) ist eine Anlieferung unzulässig.
  - Entlang der nördlichen Stellplatzreihe ist nach Westen zur Geseker Straße hin eine 1,00 m hohe Lärmschutzwand, hochabsorbierend zu errichten. Bezugspunkt ist das Niveau der Stellplätze.

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

- Die vorhandenen Bäume sind in Abstimmung mit dem benachbarten Grundstückseigentümer zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.

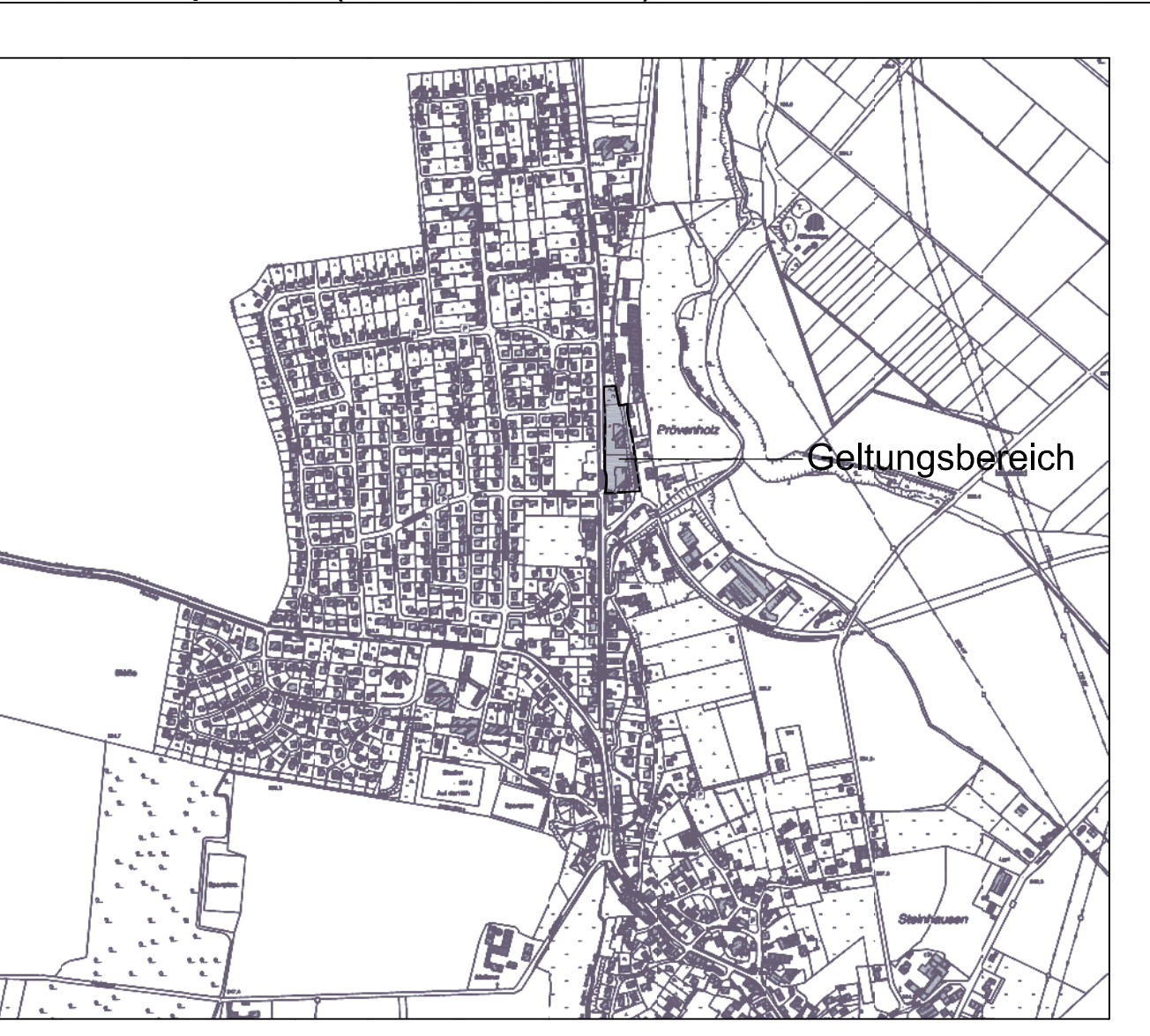
**Sonstige erläuternde Planzeichen**

- Im Bereich der Sichtdreiecke sind sichbehindernde Einbauten, Bepflanzungen etc. nicht gestattet.

**III. Hinweise**

- 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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel.: 0521/520025-0, Fax: 0521/52002-39, email: lw-archaeologie-bielefeld@wlw) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG)
- Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende nicht belastete Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, und der Kampfmitteleinsatz (Tel. 02931 / 822 144 oder 02331 / 69270) ist zu verständigen.
- 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), Bedienungsstelen und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster- und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. (vgl. BVerwG § 4 10.04, Beschluss vom 24. November 2005 / Einzelhandelsertlass NRW 2008, Kap. 2.4, S. 10f.)
- Gehölnutzungen sind aus Gründen des Artenschutzes ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09.-01.03. durchzuführen.

**Übersichtsplan (ohne Maßstab)**



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Beulpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 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 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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.

|                                |  |                  |
|--------------------------------|--|------------------|
| Änderungen                     | Datum  | Projektl. / gez. |
| Auftraggeber-Zeichnungsnummer: | Planner-Zeichnungsnummer: 003-104-00-B4-01-01-00 |                  |

**Ausfertigung**

Der Auftraggeber :

Stadt Büren  
Königstraße 16  
33142 Büren

Logo of Stadt Büren

Logo of HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH

Logo of OT Steinhausen

Logo of INGENIEURE GMBH

Logo of KOMPASS

Logo of N

Logo of W

Logo of O

Logo of S

Platname: 003-104-00-B4-01-01-00  
Datum: 18.01.2013  
Blattgröße: 111 x 111  
Projektleiter: Ca. | gez.: KJKH

Auftraggeber: Stadt Büren  
Königstraße 16  
33142 Büren

Projekt: OT Steinhausen  
Bebauungsplan Nr. 15  
"Nahversorgungszentrum"  
gem. § 13a BauGB

Maßstab: 1:500

Interne Grundlagen-Nr.: 1) ---  
2) ---  
3) ---

Königlicher Wai 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50