

# Stadt Büren - OT Steinhausen - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Niederfeld"



## Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722) in der z. Zt. gültigen Fassung

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) in der z. Zt. gültigen Fassung

**PlanzV 90:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) in der zur Zeit gültigen Fassung

**GO NRW:** Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496) in der zur Zeit gültigen Fassung

**SBauVO:** Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten vom 17. November 2009 in der z. Zt. gültigen Fassung

## Erklärung der Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Niederfeld“ (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

## Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß § 4 BauNVO, i.V.m. textl. Festsetzungen)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

## Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 GRZ** Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)
- 0,8 GFZ** Geschossflächenzahl (gemäß § 20 BauNVO)
- H max. 241 ü. NHN** maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull NHN (gemäß § 18 BauNVO)

## Bauweise und Baugrenzen

- O** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- II** Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze**
- Verkehrsfläche** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier = Fuß- bzw. Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

## Grünflächen

- Grünfläche**
- Erweiterungsfläche Friedhof

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- RW** Wasserfläche Zweckbestimmung: Regenwasser -Entwässerungsgraben

## Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i.V.m. textl. Festsetzungen)

## Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für die Landwirtschaft

## Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - allgemeine Wohngebiete (WA)** (gemäß § 4 BauNVO)
    - Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gem. §1 (6) BauGB nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten auf 2 Wohnungen festgesetzt.

## Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 GRZ** Grundflächenzahl (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 19 BauNVO)
  - Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von
    - Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten,
    - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
    - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen
  - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der vorbenannten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden (gemäß § 19 Abs. 4).
- II** Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 3, 20 Abs. 1 BauNVO)
- 0,8 GFZ** Geschossflächenzahl (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 20 BauNVO)
- H max. 241 ü. NHN** Die Höhe bzw. Firsthöhe der baulichen Anlagen darf maximal die für die jeweiligen Baufelder festgesetzte Höhe von 241 m, 243 m, 244 m über Normalhöhennull (NHN) betragen.

## Bauweise und Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Baugrenze** (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenze bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auch außerhalb der Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) allgemein zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

## Ver- und Entsorgung

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dieses gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

## Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang des Entwässerungsgrabens auf der westlichen Seite sind standortgerechte Sträucher als Heckenpflanzung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden:

- |                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel        | Cornus sanguinea   |
| Waldhasel               | Corylus avellana   |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Gemeine Heckenkirsche   | Lonicera xylosteum |
| Schlehe                 | Prunus spinosa     |
| Hundsrose               | Rosa canina        |
| Pfaffenhütchen          | Euonymus europaeus |
| Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra     |

## Sonstige Darstellungen und Bestand

- Bestehende Baukörper mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksbezogene Nutzungsänderung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

## Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

## Artenschutzprotokoll: Vermeidungsmaßnahmen

**Häufige und verbreitete Vogelarten**  
Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten häufiger und verbreiteter Vogelarten im Rahmen der Baufeldfreimachung sollte die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen in Zeiten außerhalb der Brutrevierbesetzung (März bis September) erfolgen. Rodung und Räumung von Gehölzbeständen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

**Feldlerche**  
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte die Inanspruchnahme der Ackerflächen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), also zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen und bis zu der Inanspruchnahme frei von Vegetation gehalten werden. Ist eine Inanspruchnahme der Ackerfläche nicht innerhalb dieses Zeitraumes möglich, sollte im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung sichergestellt werden, dass das Plangebiet nicht von der Feldlerche als Brutstandort genutzt wird.

## Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, 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: lwl-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 Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## Kampfmittelrückstände und Blindgänger

Bei Baugenehmigungen 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 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) und / oder die Bezirksregierung Detmold - Dezernat 22 - Gefahrenabwehr (Tel.: 05231 / 71-6834, Telefax: 05231 / 71-2244) zu verständigen.

## Garagen und Carports

Gem. § 119 Abs. 1 SBauVO müssen Garagen und Carports einen Abstand von 3,0 m von der öff. Verkehrsfläche einhalten.

## Verfahrensvermerke

**Hinweis:**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Niederfeld" wird nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung wird gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet.

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand Juli 2016) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Paderborn, den .....  
Kreis Paderborn  
Der Landrat  
Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessungen

Im Auftrag  
.....  
Itd. Kreisvermessungsdirektor

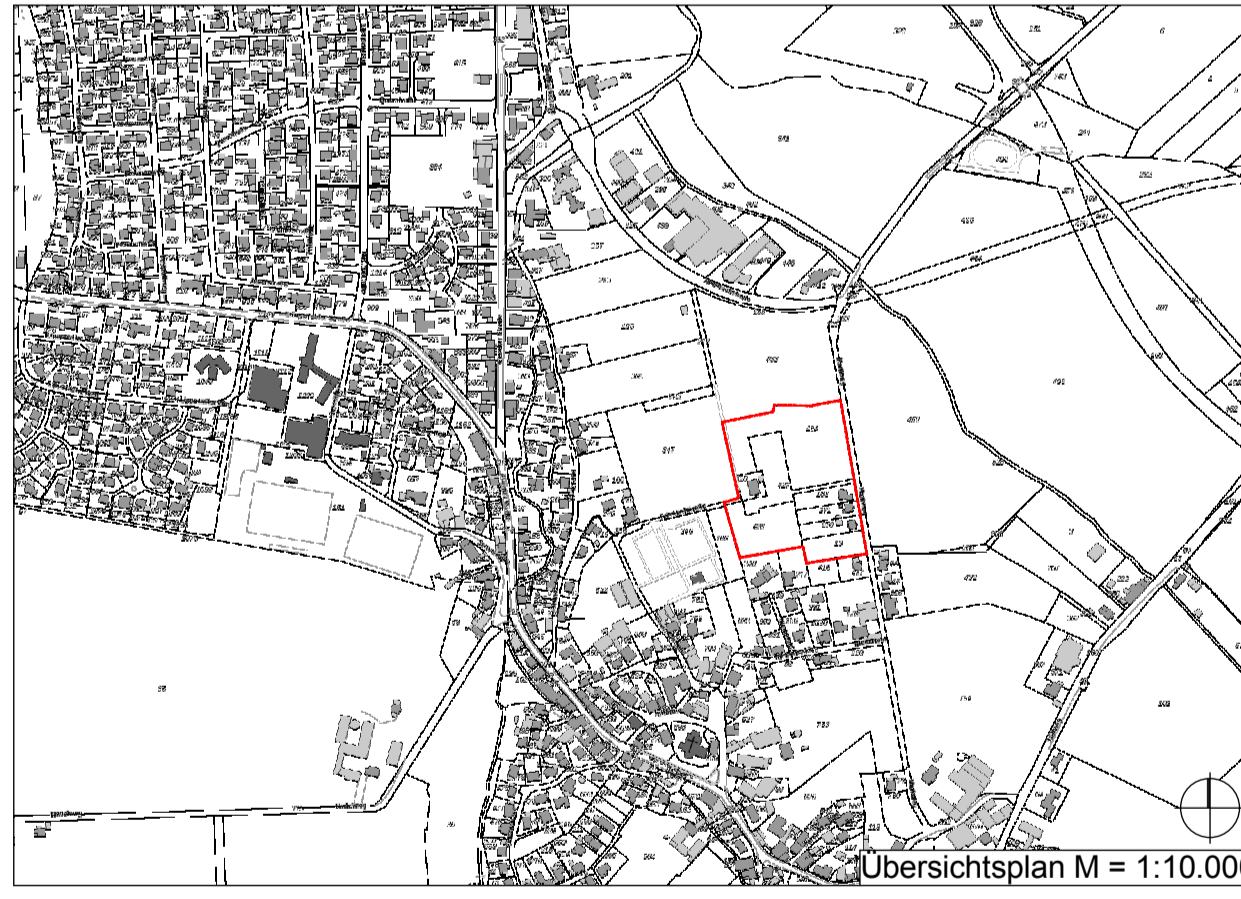
**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am 28.04.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekannt gemacht.

Büren, den .....  
Bürgermeister

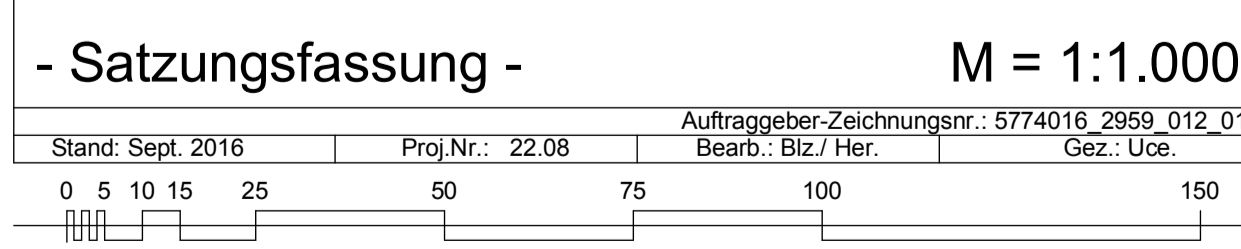
**Unterrichtung der Öffentlichkeit**  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.07.2016 bis 12.08.2016.  
Büren, den .....  
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird hiermit bescheinigt.  
Büren, den .....  
Bürgermeister

Warburg, im September 2016  
*Mania Theresia Wolpert*  
i. A.  
Dipl.-Ing. Lothar Beltz  
Architekt und Stadtplaner



## Stadt Büren - OT Steinhausen - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Niederfeld" - Satzungsfassung -



Büro für Stadtplanung, Dorferneuerung und Architektur  
**Dipl.-Ing. Lothar Beltz**  
**Architekt + Stadtplaner**  
Sternstraße 50 34414 Warburg Tel/Fax: 05641-1784/8279  
E-Mail: ArchBeltz@gmx.de