

Bebauungsplan Nr. 10 "Vor'm Hagen II"

Verfahrensvermerke

<p><b>Hinweis:</b> In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.</p> <p>Die Planungsunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäuden (.....) den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Paderborn, den .....</p> <p>Kreis Paderborn</p> <p>Der Landrat Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung</p> <p>Im Auftrag</p> <p>..... Ltd. Kreisvermessungsdirektor</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am <b>09.05.2019</b> die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am <b>03.12.2019</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am <b>03.09.2020</b> die Erweiterung des Plangebiets beschlossen. Der Beschluss zur Erweiterung des Plangebiets wurde am <b>22.09.2020</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Büren, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am <b>17.12.2020</b> diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Büren, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> 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 Beuleitpläne 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. S. 421 ff.) (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. Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz - UVPG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.04.1992 (GV. NW. S. 175), in der zurzeit geltenden Fassung.</p>
--	---	---	--

I. Zeichnerische Festsetzungen

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

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

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

- WA 1**  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
unzulässig sind:  
1. die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

- WA 2**  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
ausnahmsweise zulässig sind:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen.  
unzulässig sind:  
1. Gartenbetriebe,  
2. Tankstellen.

- 2 Wo / EH** Beschränkung der Wohnungen pro Einzelhaus gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- 1 Wo / DH** Beschränkung der Wohnungen pro Doppelhaushälfte gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zwingend gem. § 16 (4) BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 0,8** Geschöflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- GH** max. zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhenull gem. § 20 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

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

- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

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

- Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Büren und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Straßen- und Wegebegleitgrün gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)

Sonstige erläuternde Planzeichen

- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- vorhandene Geländehöhen in Metern über Normalhöhenull (NHN)
- Höhe Kanaldecke über NHN
- Sichtfeld (Anfahrtsicht gem. RAST 06) L= 70,00m bei V zul. 50 km/h
- Bemaßung in Metern
- Geruchsvorbelasteter Bereich (siehe Hinweis Nr. 5)
- Fussgängerüberweg

II. Textl. Festsetzungen

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

- 1. Gebäudehöhe  
Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion über Normalhöhenull.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der zu bebauenden Grundstücke dürfen max. 10 % (bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche) mit bodenversiegelnden, ganzflächig verarbeiteten Materialien versehen werden (§ 89 BauO NRW).

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

- 3. Zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite müssen Garagen, Carports und offene Stellplätze mindestens 5,00m Abstand halten.  
Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind für die erste Wohnung zwei Stellplätze und für eine zweite Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander angelegt werden.
- 4. Die Vorgärten sind zu mindestens 50 % wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung ist nicht zulässig.  
Die befestigten Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte dürfen maximal 50 % des Vorgartenbereichs in Anspruch nehmen. Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte sind wasserdurchlässig Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.  
Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

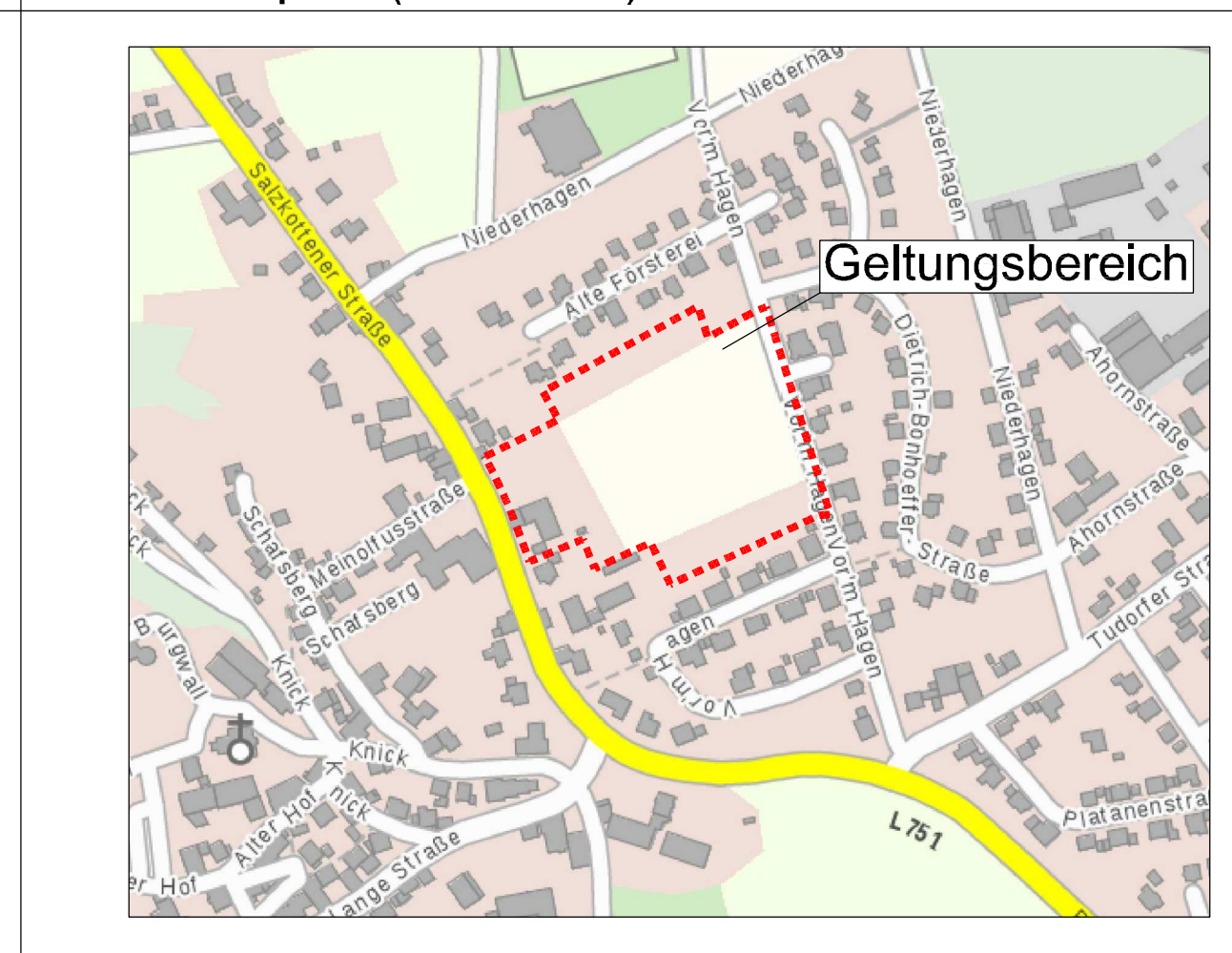
Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 5. Die Grünflächen sind mit einer Wildblumenmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten (2-schürige Mahd, Abtransport des Mähgutes). Auf der mit ① gekennzeichneten Grünfläche sind zusätzlich 3 Obstbäume heimischer Sorten als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

III. 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 Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961, email: lwl-archaologie-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 Abs. 4 DSchGNW).
- 2. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
- 3. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.
- 4. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.  
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- 5. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ist in dem gekennzeichneten Bereich mit Immissionen zu rechnen, die über die Richtwerte der GIRL für Allgemeine Wohngebiete (Geruchshäufigkeit 10 % der Jahresstunden) hinausgehen. Die Geruchsvorbelastung ist als ortsüblich hinzunehmen.

Übersichtsplan (M 1:5.000)




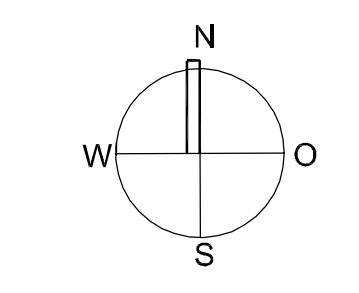
05			
04			
03			
02			
01			
Änderungen		Datum	Projektl./gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: ---	Planner-Zeichnungsnummer: 003-143-00-04-01-00-00
---------------------------------------	---

Satzungsfassung

Der Auftraggeber :

Stadt Büren  
Königstraße 16  
33142 Büren

Plotname 003-143-00-04-01-00-00.pdf	Auftraggeber	Stadt Büren
Datum 13.11.2020		Königstraße 16
Blattgröße L 78 0,99 0,83		33142 Büren
Projektleiter: Ca	gez.: Va	

Maßstab 1:1.000	Projekt	Bebauungsplan Nr. 10 "Vor'm Hagen II"
0 10 20 30 40 50		

Interne Grundlagen-Nr.	Planinhalt	Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB
1) --		
2) --		
3) --		

HOFFMANN & STAKEMEIER



INGENIEURE GMBH

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