



### I. Erklärung der Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB
  - z.B. I
  - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
  - z.B. 0,4
  - Geschüßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
  - z.B. 0,6
  - maximal zulässige Traufhöhe gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
  - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
  - Bauweise gem. § 23 BauNVO
  - überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - Erstschulungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
  - Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)
  - öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB (i.V.m. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern 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. 7)
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO
  - DN max. 40° maximal zulässige Dachneigung
- Sonstige erläuternde Planzeichen
  - Vorschlag zur Grundstückssteilung
  - Bemalung von Abständen
  - 4,50
  - möglicher Unterhaltungs- / Fußweg (informelle Eintragung)
  - Grenze des bestehenden Bebauungsplans
  - Baum mit vorgeschlagenem Standort (informelle Eintragung)

### II. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - Drempel  
Drempel sind gemessen vom Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Rohdecke des Dachgeschloßbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.
  - Sochthöhe  
Die Oberkante EG-Rohfußboden (OKRD) darf max. 0,25 m über dem vorh. Gelände liegen (gemessen an der Gebäudeecke, an der das vorhandene Gelände am höchsten über NN ansteht.)
  - Traufhöhe  
Die Traufhöhe wird gemessen von der Gebäudeecke, an der das vorhandene Gelände am höchsten über NN ansteht, bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der zu bebauenden Grundstücke dürfen max. 10 % (bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche) mit bodenverlegbaren, gleichmäßig verarbeiteten Materialien versehen werden (§ 86 BauNVO).
- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
  - Die private Grünfläche ist in ihrem Bestand zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind ebenfalls zu erhalten und zu pflegen.
- Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
  - Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (SU) mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
  - Auf den so gekennzeichneten Flächen ist eine Gehölzpflanzung mit Gehölzen der Artenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen dienen z.T. auch der Unterbringung von Leitungen. Bei der Bepflanzung ist daher die DIN 1998 zu berücksichtigen.

Artenliste 1				
Bäume:	Bäume:	Esche	Fraxinus excelsior	Eberesche
Sylzahn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre #	Vogelkirsche
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Carpinus betulus #	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur	Winterlinde	Tilia cordata	Betula pendula
Buche	Fagus sylvatica #			Linde
				Tilia platyphloea
Sträucher:	Sträucher:	Hedera helix	Lonicera xylosteum	Hundsrose
Hartweige	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa	Pflaumenkirsche
Hassel	Corylus avellana	Weißdorn	Crataegus monogyna	Euonymus europaeus
				Sambucus nigra

Anmerkung: Nr. # gekennzeichneten Baumarten sind auch für Heckpflanzungen geeignet.  
Prunus - Pyrus- oder Malusarten  
Zweitschen-, Apfel- oder Birnenbäume
- Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 29 BauGB i.V.m. § 51 a LWG NW
  - Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (z.B. Dachflächen, Terrassen, Zuwegungen) ist gem. § 51 a LWG (Landeswassergesetz Nordrhein - Westfalen) auf dem jeweiligen Grundstück in entsprechenden Vorrichtungsanlagen zu versickern.

Weitere Informationen sind der "Hydrogeologischen Untersuchung" der Büros Heinrich Wiltsch, Lügde vom März 2001 zu entnehmen und bei der Stadt Büren zu erhalten.
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) i.V.m. § 86 BauNVO
  - Dachgestaltung gem. § 86 BauNVO  
Gargen und Nebengiebeln mit Flachdächern sind nur mit einer Dachbegrenzung zulässig.
  - Dachaufbauten und Dacherschritte sind nur bei einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten.
  - Für die Dachdeckung des Hauptgebäudes sind nur unglasierte naturbelassene bis naturbraune und anthrazitfarbene Ziegel / Betonplatten zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Dachgauben können auch andere Materialien wie z.B. Kupfer, Zink verwendet werden.
  - Fassaden  
Die Außenhaut der Gebäude ist entweder mit Putz oder unglasierten Klinkermauerwerk zu versehen. Fachwerkbauweise, Gebäude mit Fachwerkteilen und massive Holzgebäude sind zulässig.
  - Stieplätze  
Stieplätze, Zuhöfen und Zuwegungen sind nicht vollständig zu versiegeln. Zu empfehlen ist die Anwendung Schotterarmen, Rasengitterstein, Rasengitterplatten oder Porenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspreuen mit begrüntem Zwischenraum.

### III. Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, Einzelsteine, Einzelsteine, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (5221/5200/250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).
- Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfallt.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des 4 km - Radius um den Flughafenbezugs punkt und damit im Bauzustand des Flughafens Paderborn gem. § 12 LuftVG. Nach dieser Vorschrift ist für alle Baumaßnahmen, deren Höhe 25 m über den Flughafenbezugs punkt (212,54 m über NN) übersteigt, vor der luftrechtlichen Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen. Das gilt auch für temporäre Hindernisse wie Baukräne oder Bohrgänge, wenn die Höhe des Bauwerkes, für welches eine luftrechtliche Zustimmung erteilt wurde, übersteigt.

**Stadt Büren**  
**OT Wewelsburg**  
**Bebauungsplan Nr. 8**  
**"Niederhagen"**

Fassung / Art / Inhalt

Zeichnungs-Nr.	00304000	Titel - Name	Bebauungsplan
Blattgröße	L = 0,92   B = 0,78   qm = 0,72	Fixa - Datum	11.12.2001 / Ka
Änderungen	a	b	c
	d	e	f
	g	h	i

**HOFFMANN & STAKEMEIER** **INGENIEURE**  
KÖNIGLICHER WALD 7 33142 BÜREN Tel. 0251 9815-0 Fax. 0251 9815-50

**Verfahrensvermerk**

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der städtebaulichen und topographischen (Stand 17.12.2001) mit geometrischer Eindeutigkeit, den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.

Paderborn, den 14.12.2001  
Der Landrat

Paderborn, den 14.12.2001  
Der Landrat

Fachbereich Vermessungen, Kataster und Grundstücksbewertung  
Im Auftrag  
Kreisobervermessungsrat

Fachbereich Vermessungen, Kataster und Grundstücksbewertung  
Im Auftrag  
Kreisobervermessungsrat

**AUFSTELLUNG**  
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde / Stadt Büren vom 25.01.2001/ 30.08.2001 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.07.2001/ 10.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Büren, den 08.01.2002  
Bürgermeister

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
Dieser Plan hat mit der Begründung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 (2) BauGB nach richtlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 18.10.2001 bis einsch. 19.11.2001 ausgetragen. Die Auslegung wurde am 10.10.2001 bekannt gemacht.

Büren, den 08.01.2002  
Bürgermeister

**AUSLEGUNG**  
Dieser Plan hat mit der Begründung der Anregungen und Bedenken gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Büren am 13.12.2001 als Satzungsbeschluss beschlossen worden.

Büren, den 08.01.2002  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Dieser Plan ist nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Büren am 13.12.2001 als Satzungsbeschluss beschlossen worden.

Büren, den 08.01.2002  
Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**  
Dieser genehmigte Plan mit Begründung liegt gem. § 10 (3) BauGB ab zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Büren, den  
Bürgermeister

Der Gesamtplan besteht aus dieser Bebauungsplanzeichnung und der Begründung. Diesem Plan entgegenstehende Festsetzungen werden außer Kraft gesetzt.

Kartengrundlage: automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Kreises Paderborn