



I. Erklärung der Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB und § 16 (5) BauNVO
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
 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
 - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 - Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
 - 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
- Baugrenze 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

- Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Flächen für die Abfallentsorgung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Flächen für die Abfallentsorgung; hier: Müllcontainersammelplatz gem. § 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. 6)

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

- maximal zulässige Dachneigung

Sonstige erläuternde Planzeichen

- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Bemaßung von Abständen
- möglicher Unterhaltungs- / Fußweg (informelle Eintragung)
- Grenze des bestehenden Bebauungsplans
- Baum mit vorgeschlagenem Standort (informelle Eintragung)

II. textl. Festsetzungen

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

- 1. Drempe**
Drempe sind gemessen vom Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Rohdecke des Dachgeschosfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.
- 2. Sockelhöhe**
Die Oberkante EG - Rohfußboden (OKRD) darf max. 0,50 m über dem höchsten Punkt der Straßengradiente (gemessen in der Mitte des Gebäudes, rechtwinklig zur Straßengradiente liegen. Bei ansteigendem Gelände von der Straße aus, darf die OKRD max. 0,25 m über dem vorhandenen Gelände liegen (gemessen an der Gebäudeecke, an der das vorhandene Gelände am höchsten über NN ansteht.).
- 3. Traufhöhe**
Die Traufhöhe wird gemessen von der OK Erdgeschossfußboden, bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren.

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

- 4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der zu bebauenden Grundstücke dürfen max. 10 % (bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche) mit bodenversiegelten, ganzflächig verarbeiteten Materialien versehen werden (§ 86 BauONW).**

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

- 5. Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbau (StU mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.**
- 6. 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:	Acer platanoides	Eberesche	Sorbus aucuparia
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Quercus robur	Birke	Betula pendula
Stieleiche	Fagus sylvatica #	Linde	Tilia platyphyllos
Buche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus #
Esche	Acer campestre #	Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn			
Sträucher:	Cornus sanguinea	Hundrose	Rosa canina
Hartrieel	Corylus avellana	Pflaumenthürchen	Euonymus europaeus
Hasel	Crataegus monogyna	Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wasserschneeball
Heckenkirsche	Prunus spinosa		Viburnum opulus

Anmerkung: Mit # gekennzeichneten Baumarten sind auch für Heckenpflanzungen geeignet.
 Prunus - Pyrus - oder Malsarten Zwetschen-, Apfel- oder Birnenbäume

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 25.11.2002) den Anforderungen der Planzeichenvorordnung 1990.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Entwurfsbearbeitung: Büren, den Hoffmann & Stakemeier Ing.	AUFSTELLUNG Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Büren vom 30.10.2002 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.	BÜRGERBETEILIGUNG Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am / erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 05.12.2002 bis 19.12.2002. Die Bürgerbeteiligung wurde am 27.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.	AUSLEGUNG Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 20.03.2003 bis einschl. 22.04.2003 als Auslegung. Die Auslegung wurde am 07.05.2003 als bekannt gemacht.	SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Plan ist nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Büren am 07.05.2003 als beschlossen worden.	INKRAFTTRETEN Dieser genehmigte Plan mit Begründung gem. § 10 (3) BauGB ab zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Gesamtplan besteht aus dieser Bebauungsplanzeichnung und der Begründung. Diesem Plan entgegenstehende Festsetzungen werden außer Kraft gesetzt.
Paderborn, den	Der Landrat Fachbereich Vermessungen, Kataster und Grundstücksbewertungen		Büren, den 14.05.2003	Büren, den 14.05.2003	Büren, den 14.05.2003	Büren, den 14.05.2003	Büren, den	Kartengrundlage: automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Kreises Paderborn
Der Landrat Fachbereich Vermessungen, Kataster und Grundstücksbewertungen	i.A. Kreisvermessungsdirektor		Büren, den 14.05.2003	Büren, den 14.05.2003	Büren, den 14.05.2003	Büren, den	Büren, den	
i.A. Kreisvermessungsdirektor			Büren, den 14.05.2003	Büren, den 14.05.2003	Büren, den 14.05.2003	Büren, den	Büren, den	

II. Textliche Festsetzungen

- Niederschlagswasserbeseitigung** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51 a LWG NW
- 7. 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 Versickerungsanlagen zu versickern.**
Weitere Informationen sind der "Hydrogeologischen Untersuchung" der Büros Heinrich Wilschutt, Lügde vom März 2001 zu entnehmen und bei der Stadt Büren zu erhalten.
 - Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) i.V.m. § 86 BauONW
 - 8. Dachgestaltung** gem. § 86 BauONW
Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern sind nur mit einer Dachbegrünung zulässig.
 - 9. Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind nur bei einer Dachneigung von mind. 35 ° gestattet. Sie dürfen 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten.
 - 10. Für die Dacheindeckung des Hauptgebäudes** sind nur unglasierte naturrote bis naturbraune und anthrazitfarbene Ziegel / Betonpfannen zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Dachgauben können auch andere Materialien wie z.B. Kupfer, Zink verwendet werden.
 - 11. Fassaden**
Die Außenhaut der Gebäude ist entweder mit Putz oder unglasiertem Klinkermauerwerk zu versehen. Fachwerkgebäude, Gebäude mit Fachwerkteilen und massive Holzgebäude sind zulässig.
 - 12. Stellplätze**
Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind nicht vollständig zu versiegeln. Zu empfehlen ist die Anwendung Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

III. Hinweise

- 1. Bei Bodeneingriffen** können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG). Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, schriftlich, mindestens 2 Wochen im voraus anzuzeigen.
- 2. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub** ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
- 3. Das Plangebiet liegt innerhalb des 4 km - Radius** um den Flughafenbezugs punkt und damit im Bauschutzbereich des Flughafens Paderborn gem. § 12 (3) Nr. 1a LuftVG. Nach dieser Vorschrift ist für alle Baumaßnahmen, deren Höhe 25 m über den Flughafenbezugs punkt (212,54 m über NN) übersteigt, vor Beginn die luftrechtliche Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen. Dies gilt auch für temporäre Hindernisse wie Baukräne oder Bohrerkräne, wenn sie die Höhe des Bauwerkes, für welches eine luftrechtliche Zustimmung erteilt wurde, überagen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
 §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 866), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. November 2001 (GV NRW S. 811)
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Stadt Büren OT Wewelsburg Bebauungsplan Nr. 8 "Niederhagen" - 1. Erweiterung -

Fassung / Art / Inhalt	Maßstab
	1:1000
Zeichnungs-Nr. 003046/01	Plot-Name 16ErweiterungZotlarSatzungsforz.plt
Blattgröße L= 0,93 B= 0,78	Plot-Datum 13.05.2003 / Meier
Änderungen	d
a	e
b	f
c	g