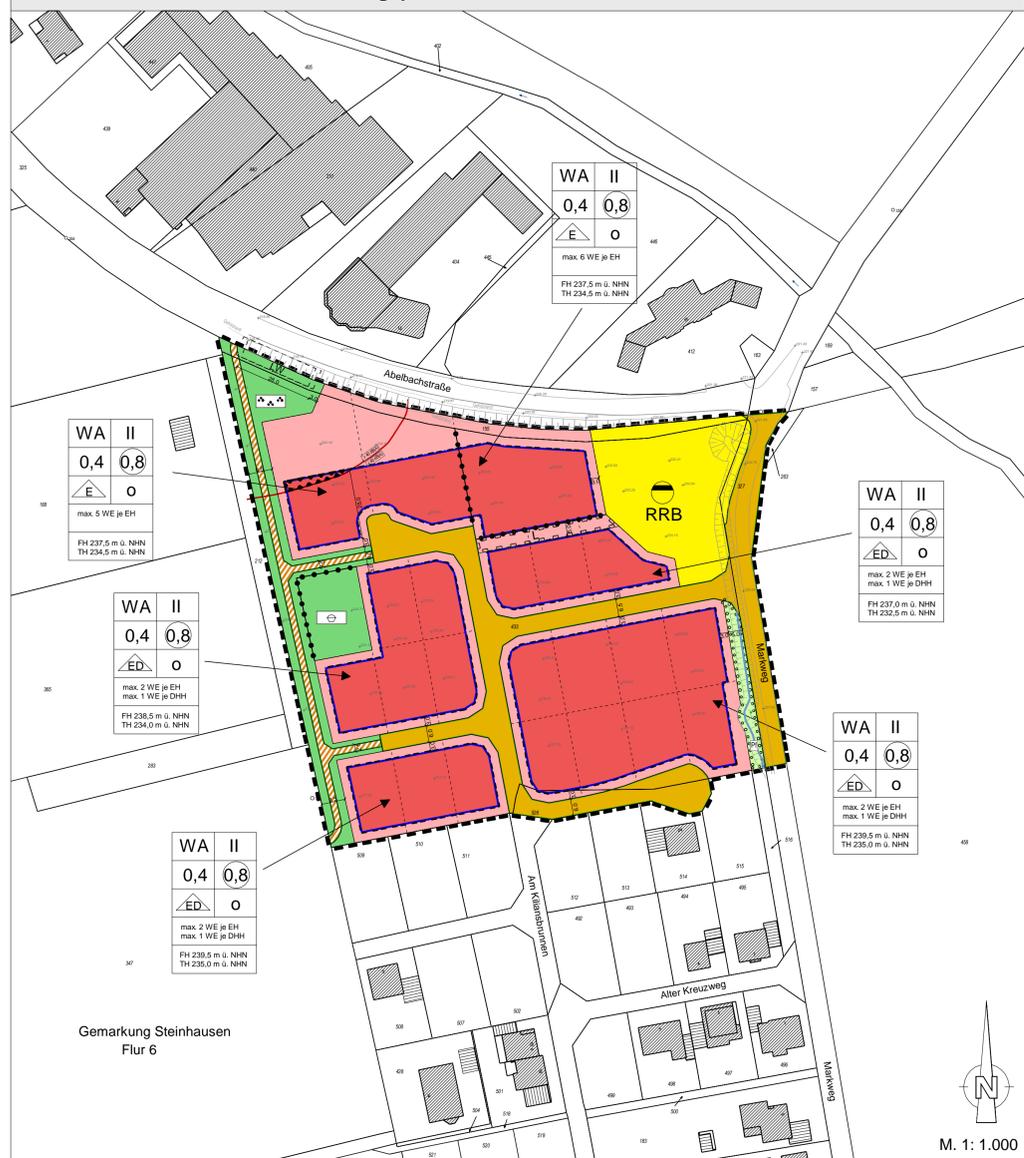


STADT BÜREN

Bebauungsplan Nr. 19 "Niederfeld II"



M. 1: 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)
Die Planunterlagen einschließlich der Flurstückskarte, Gebäudefuß- und Topografie (Stand: 02.10.2019) sind den Anliegern des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gemeinschaftlich ermittelnd.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Büren vom 09.05.2019 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 22.05.2019 öffentlich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 20.07.2020 bis zum 26.08.2020 durchgeführt. Innen wurde gemäß § 4 (2) BauGB vom 17.07.2020 bis zum 26.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Die Unterrichtung der Behörden, Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde am 17.07.2020 durchgeführt. Innen wurde gemäß § 4 (2) BauGB vom 17.07.2020 bis zum 26.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung und dem Umweltbericht auf Beschluss des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtplanung der Stadt Büren vom 29.05.2021 bis zum 05.11.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer sind am 21.09.2021 bekannt gemacht worden.
Paderborn, den	Büren, den	Büren, den	Büren, den	Büren, den
Kreis Paderborn Amt für Geodäsie, Kataster und Vermessung im Auftrag	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Lfd. Kreisvermessungsdiplom				
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (OFFENLEGUNG)	ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG	BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN	
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht wurde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB am 29.05.2021 zugestellt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.11.2021 gebeten.	Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 über die eingetragenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 1 (7) BauGB beraten und den planungsrechtlichen Teil des Entwurfs dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text gemäß § 1 (1) BauGB, als Satzung und die Begründung und den Umweltbericht dazu beschlossen.	Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, ist gemäß § 1 (1) BauGB am 16.12.2021 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann. Gemäß § 1 (2) BauGB tritt der Bebauungsplan mit Inkrafttreten der Satzung in Kraft.	Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 1 (2) BauGB am 16.12.2021 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann. Gemäß § 1 (2) BauGB tritt der Bebauungsplan mit Inkrafttreten der Satzung in Kraft.	
Büren, den	Büren, den	Büren, den	Büren, den	
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 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. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzungsart "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" wird gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Darüber hinaus werden die unter § 4 (3) Nr. 1 bis § 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2

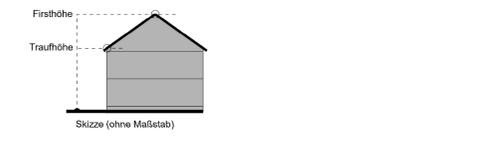
0,4 Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. 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 (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- 0,8 Geschossflächenzahl
- FH 239,5 m ü. NHN Firsthöhe als Höchstmaß, hier 239,5 m ü. NHN
- TH 235,0 m ü. NHN Traufhöhe als Höchstmaß, hier 235,0 m ü. NHN
- Eine Überschreitung der festgesetzten First- und Traufhöhen durch technisch erforderliche Bauteile, wie Schornsteine und Antennen, ist ausnahmsweise zulässig.

Firsthöhe (FH):
Als Firsthöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (jeweils Oberkante Dachhaut) bzw. beim Pultdach zwischen der unteren Bezugshöhe und der oberen Dachkante definiert. Die festgesetzte Firsthöhe findet bei Flachdächern keine Anwendung.

Traufhöhe (TH):
Als Traufhöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und dem äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. mit der Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach definiert. Bei einem Staffelgeschoss ist die Traufhöhe das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und dem äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut des oberen Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.



Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten First- und Traufhöhen ist Normalhöhennull (NHN - Bezugsfläche für die Höhe über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992).

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise, mit ausschließlicher Zulässigkeit von:
 - o Einzel- und Doppelhäusern
 - o Einzelhäusern
- o Baugrenze
- o Überbaubare Grundstücksfläche
- o Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auch außerhalb der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Garagenöffnungen bzw. den Zufahrtsebenen von überdachten Stellplätzen (Carports) ist auf den Baugrundstücken eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen (Stauraum).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- max. 2 WE je EH Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern, hier 2.
- max. 1 WE je DHH Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte, hier 1.

Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- o Straßenverkehrsfläche
- o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- o Straßenbegrenzungslinie

Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB)

Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB)

Das Regenrückhaltebecken und die Böschungsbereiche sind mit Ausnahme der technischen Bauwerke, wie dem Einleitbauwerk und den Zuleitungen mit autochthonem Saatgut, in diesem Fall aus der Herkunftsregion "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland", einzusäen.

Um eine Verbuchung der Böschungsbereiche zu unterbinden, ist eine gelegentliche Mahd (einjährig) im Herbst vorzunehmen.

Die erforderlichen Zuwegungen für die Instandhaltung und Wartung des Beckens sind in wassergebundener Form herzustellen.

In den Bereichen, die nicht für die vorbenannten Anlagenbestandteile benötigt werden, ist eine lockere Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß empfohlener Artenliste anzulegen.

Öffentliche Grünfläche

(§ 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB)

- o Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"
- Die Grünfläche ist parkartig zu gestalten. Der Anteil der befestigten Flächen darf maximal 10 % der Gesamtfläche betragen. In der Fläche sind mindestens fünf großkronige Laubbäume gemäß empfohlener Artenliste zu pflanzen.

Bei Anpflanzungen ist zum Lösswassersantank ein Abstand von 3,0 m bei Sträuchern und von 5,0 m bei Bäumen einzuhalten.

Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"

Im Bereich des Spielplatzes sind mindestens zwei großkronige Laubbäume gemäß empfohlener Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 16b BauGB)

- o Entwässerungsgraben (vorhanden)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der Baugrundstücke

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht (Vorgärten), die nachweislich nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen anzulegen. Abdeckungen von mehr als 10 % der Vegetationsflächen mit Gartenvieles oder -folien sowie mit Steinen, Kies, Splitt oder Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung sind unzulässig.

Sodern das Grundstück an mehreren Seiten von Verkehrsflächen begrenzt wird - z.B. Eckgrundstücke - ist die Festsetzung nur auf die Seite anzuwenden, an der sich der Haupteingang des Gebäudes befindet.

Leitungsrecht

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- o Mit Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers zu belastende Fläche.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- o Besonders lärmbelasteter Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche
- o Die gekennzeichnete Fläche ist in den Nachtstunden (22:00 - 06:00 Uhr) von Überschreitungen des für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Immissionsrichtwertes nach TA Lärm von 40 dB(A) betroffen.

Innerhalb dieser Teilbauflächen dürfen keine zu öffnenden Fenster schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (z.B. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer oder Arbeitsräume) eingebaut werden bzw. sind derartige Öffnungen auf die nicht lärmbelasteten Fassaden zu legen. Wenn keine weitere Belüftung (Fenster) auf den nicht lärmbelasteten Fassaden vorgesehen ist, sind mechanische oder automatische Lüftungseinrichtungen anzubringen.

In Einzelfällen kann von dieser Festsetzung abgesehen werden, wenn durch einen gesonderten Nachweis die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen dargelegt wird.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der mit "PF" gekennzeichneten Fläche sind die Uferbereiche des Entwässerungsgrabens mit heimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß empfohlener Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Empfohlene Artenliste:

- | | |
|---|---|
| Bäume:
Acer campestre
Quercus petraea
Quercus pubescens
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos | Feldahorn
Traubeneiche
Flaumleiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde |
| Sträucher:
Comus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra | Roter Hartriegel
Waldbesel
Zweigflügeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Sambroser Holunder |
| Zusatz Regenrückhaltebecken:
Salix aurita
Salix caprea | Öhrchenweide
Salweide |

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 9 (1a) BauGB)

Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit von 15.063 Biotopwertpunkten. Zum Ausgleich dieses Biotopwertpunkte-Defizites wird folgende Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

Entwicklung einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche zu einer artreichen Mähwiese, 4.920 m²: Gemarkung Weiberg, Flur 5, Flurstück Nr. 64 (tlw.)

Bei einer Wertsteigerung von 4 Biotopwertpunkten für die Entwicklung einer artreichen Mähwiese können mit dieser Maßnahme insgesamt 19.680 Biotopwertpunkte erzielt werden. Es verbleibt somit ein Überschuss von 4.617 Biotopwertpunkten.

Lage der Kompensationsfläche (o. Maßstab):



Zur Einsaat ist eine autochthone Saatgutmischung aus der Herkunftsregion "Oberes Weser- und Leinetal mit Harz" zu verwenden. Weitere Vorgaben sowie die Maßnahmen zur Entwicklung einer artreichen Mähwiese sind dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

Die Kompensationsfläche dient zudem als Ausgleichsfläche zur Aufwertung des Nahrungsangebotes der Rauchschnäbel (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Sonstige Planzeichen

- o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- o Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- o Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- o 433 Flurstücksnummer, z.B. Nr. 433
- o Bemaßung, z.B. 5,0 m
- o Löschwassertank (LW), unterirdisch
- o Natürliche Geländehöhe
- o Richtwertlinie WA (40 dB(A) Nachtzeitraum)
- o Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- o Vorhandenes Hauptgebäude mit Hausnummer
- o Vorhandenes Nebengebäude
- o Vorhandene Böschung (auf Basis der Geländeaufnahme)

HINWEISE

1. Altlasten / Kampfmittel:
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Büren als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02951 / 970-156), die Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn (Tel.: 0521 / 308-0) und / oder die Bezirksregierung Detmold, Gefahrenabwehr (Tel.: 05231 / 71-2286) unverzüglich zu informieren.

2. Geruchsimmissionen:
Im Bebauungsplangebiet ist zeitweise mit dem Auftreten von Geruchsimmissionen zu rechnen, die durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe mit Nutzerhaltung hervorgerufen werden. Die auftretenden Geruchsimmissionen sind örtlich und hinzunehmen.

3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege:
Bei Bodeneingriffen können Baudenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verformungen 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 Büren als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02951 / 970-108) und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld (Tel.: 0521 / 591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DschG NW).

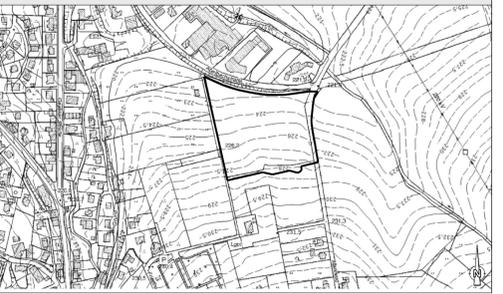
4. Fluglärm:
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des An- und Abflugbereiches des Flughafens Paderborn-Lippstadt, jedoch außerhalb der Lärmschutzbereiche gemäß Fluglärmgesetz. Auf bestehende und möglicherweise noch zunehmende Fluglärmbelastungen wird ausdrücklich hingewiesen. Details dazu sowie zum passiven Schallschutz sind der Begründung zu entnehmen.

5. Artenschutz:
Bauzeitbeschränkung: Brutzeit der Vögel
Um das Töten und Verletzen häufiger und weit verbreiteter Vogelarten zu vermeiden, dürfen Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sind Rodungsarbeiten unbedingt vorzuziehen und innerhalb des genannten Zeitraumes durchzuführen, so sind die Vegetationsbestände durch einen Fachkundigen auf brütende Vögel zu untersuchen und freizulegen sowie das Vorhaben mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wird eine Brut festgestellt, sind die Arbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit durchzuführen.

Reduzierung des Kollisionsrisikos des Sperbers an Glasfassaden
Um das Kollisionsrisiko mit Glasfassaden zu mindern, wird empfohlen auf großflächige Glasfassaden zu verzichten und Glasfassaden so zu gestalten, dass eine Spiegelung auf die naturnahe Umgebung und eine Durchsicht auf diese verhindert wird. Durch die Wahl der Materialien (z.B. entspiegelt und halbrtransparent und undurchsichtig), die Konstruktionsweise (z.B. Lamellen vor Glasfassaden, Vermeidung durchgehender Glasfassaden über Eck) oder das Anbringen entsprechender Markierungen (z.B. flächig gestreift oder gemustert / foliert), kann das Risiko gemindert werden. Neben dem Sperber profitieren auch alle weiteren Vogelarten von diesen Maßnahmen. Im späteren Baugenehmigungsverfahren ist eine entsprechende Berücksichtigung und Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasfassaden nachzuweisen.

Vermeidung von Lichtemissionen
Abernde und nächtliche Lichtemissionen stellen eine Beeinträchtigung der Flugrouten von Fledermäusen dar. Lichtpunkte, Art und Ausrichtung der verwendeten Gehäuse sowie die Beleuchtungsdauer sind daher so zu gestalten, dass der Beleuchtungszweck erfüllt, die Lichtemissionen jedoch reduziert werden. Die gestalterische Beleuchtung der Wohnhäuser und der Parkanlage ist ebenfalls entsprechend naturverträglich umzusetzen. Es sind vorzugsweise enge Lichtspektrale um 590 nm zu verwenden.

ÜBERSICHTSPLAN (M. 1: 5.000)



STADT BÜREN

Bebauungsplan Nr. 19 "Niederfeld II"

Ortsteil Steinhausen

Bearbeitungsstand: 25.11.2021
Lagesystem: ETRS89_UTM32
Plandatei: 95016BP_211125

Planverfasser:

Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke
Linnestraße 16 | Tel. 0511 9819-0 | info@gk-meschede.de
56872 Meschede | Fax 0511 9819-13 | www.gk-meschede.de
Ingenieur für innovative Infrastruktur
Umwelt und Energie