

Stadt Büren (OT Ahden)

Bebauungsplan Nr. 14 „Auf dem Zickeberge Ost“

Größe des Plangebietes: 2,77 ha

Gemarkung: Ahden
Flur: 7
Flurstücke: 464, 465, 466, 704 tlw., 722, 745 tlw., 795, 796, 797 und 798

Gebietsabgrenzung:
 im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 637;
 im Osten: durch die östliche Böschungskante innerhalb des Flurstückes 745 (Kötterweg);
 im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 495, 526, 692, 693, 696, 704 (Auf dem Zickeberge), 725, 773 sowie die nördöstlichen Grenzen der Flurstücke 631, 703, 771, 772 und 773;
 im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 198 (Flughafenstraße).

Bestandteile des Bebauungsplanes:
 A. Nutzungsplan
 B. Rechtsgrundlagen
 C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
 D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:
 - Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
 - Schalltechnische Untersuchung (Akus GmbH, Bielefeld, März 2019)
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, Oktober 2020)
 - Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen (Akus GmbH, Bielefeld, Januar 2021)

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694);
 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);
 § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);
 Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);
 Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);
 Anmerkung:
 Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.
 Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Büren, Fachbereich IV, Plänen/Bauen/Umwelt, Königstraße 16, 33142 Büren einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

| Bauweise | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|----------|-----------|------------------------|
| FD | PS | (0,8) |
| GH7,26 | GH7,26 | |
| GH10,45 | GH10,45 | |
| TH16,50 | TH16,50 | |
| FD | PS | (0,8) |

Dachform / Dachneigung
 Traufhöhe
 Firsthöhe / Gebäudehöhe

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
 - Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)
Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen
 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 Eine Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Ihre Zufahrten gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
 Höhe der baulichen Anlagen
 Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) und flach geneigtem Dach (unter 20° Dachneigung) ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m zulässig.
 Bei Gebäuden mit einem Flachdach (FD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,00 m zulässig.
 Bei Gebäuden mit einseitigem Pultdach (PD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,50 m zulässig.
 Für Gebäude mit gegenläufigem Pultdach gelten die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit geneigtem Dach.
 Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
 Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

Unterer Bezugspunkt
 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen NNH-Höhenpunkte enthalten (in Meter über Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NNH-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NNH-Höhe oder ist der untere Bezugspunkt durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NNH-Höhen zu ermitteln.
 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First) und bei der Gebäudehöhe beim Flachdach die Oberkante Attika. Beim Pultdach gilt als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First).

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- Offene Bauweise
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Überbaubare Grundstücksfläche
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite müssen Garagen und Carports mindestens 5,00 m Abstand einhalten.
 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 Anfahrtbarkeit hintereinander angelegt werden.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenverkehrsflächen
 Anmerkung:
 Die Einteilung der Verkehrsfläche in Fuß-/Radweg, Parken und Fahrbahn erfolgt im Zuge des Ausbaus.
 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg)
 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
 öffentliche Grünfläche
 Regenwasserrückhaltungsmulde
 Spielplatz
 Entwässerungsmulde

C.8 Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Ziffer 18a BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

C.9 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in Gestalt einer viereckigen Hecke gemäß den untenstehenden Pflanzlisten heimische, standortgerechte Arten zu pflanzen. Die Sträucher sind vierreihig in einem mittleren Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m untereinander anzupflanzen. Zur vertikalen Gliederung sind Bäume als Heister in einem Abstand von untereinander 8,00 m gleichmäßig innerhalb der Pflanzflächen anzuordnen.
 Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebhöhe von vier Trieben und einer Höhe von 60 – 80 cm zu wählen. Die Bäume II. Ordnung sind als Heister in einer Mindestpflanzqualität mit einer Stammhöhe von mindestens 1,50 m und einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu wählen. Dies garantiert bereits unmittelbar nach dem Anpflanzen eine durchgrünte Gestalt.
 Die Fertigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen.
 Sämtliche Anpflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dieser Schutz kann mit einer Einzunutzung (Höhe ca. 1,60 m) über ca. 5 Jahre erreicht werden. Gehölzausfälle und -verluste sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a (3) BauGB
 Das Flurstück Nr. 795, Flur 7, Gemarkung Ahden wird mit 1.424 m² als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 13 „Flughafen Süd“ festgesetzt.
 Das Flurstück Nr. 796, Flur 7, Gemarkung Ahden wird mir der Größe von 862 m² als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 14 „Auf dem Zickeberge Ost“ festgesetzt.
 Das verbleibende Kompensationsdefizit von insgesamt 33.527 Wertpunkten wird gem. § 9 (1a) BauGB auf der externen Kompensationsfläche mit der ID „BU 012“ Flurstück 42, Flur 10, Gemarkung Büren in Form einer Erstaufforstung von 11.176 m² ausgeglichen (noch verfügbar: 63.546 m²) und wird sämtlichen Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Pflanzliste Sträucher:
 Roter Hirttriegel
 Gewöhnlicher Hasel
 Rote Heckenkirsche
 Hunds-Rose
 Gewöhnlicher Liguster
 Schwarzer Holunder
 Schlehe
 Gewöhnlicher Schneeball
 Pfaffenhütchen
 Zweigriffliger Weißdorn
 Eingriffliger Weißdorn
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Lonicera xylosteum
 Rosa canina
 Ligustrum vulgare
 Sambucus nigra
 Prunus spinosa
 Viburnum opulus
 Euonymus europaeus
 Crataegus laevigata
 Crataegus monogyna

Pflanzliste Bäume II. Ordnung (Heister):
 Bergahorn
 Feldahorn
 Spitzahorn
 Hainbuche
 Rotbuche
 Stieleiche
 Vogelkirsche
 Wildpappel
 Acer pseudoplatanus
 Acer campestre
 Acer platanoides
 Carpinus betulus
 Fagus sylvatica
 Quercus robur
 Prunus avium
 Malus communis

C.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.
 Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

C.12 Örtliche Bauvorschrift

Dachform
 Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Zum geneigten Dach zählen das Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, Zelt- sowie das Pultdach (einseitiges und gegenläufiges).
 Untergeordnete Bauteile wie z.B. eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen.
 Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

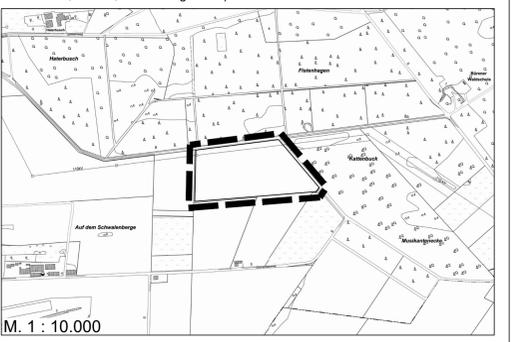
Vorgärten
 Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Zuwegungen benötigt werden, flächig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen.
 Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist nicht zulässig.
 Vorgärten ist der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0 – 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- Maßzahl in m (Meter)
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 vorgeschlagene Grundstückseinteilung
 geplanter Regenwasserkanal
Immissionen durch Freizeitlärm
 Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Hellweghalle (Schützenhalle / Flurstück 739, Flur 7, Gemarkung Ahden). In der Zeit des einmal im Jahr veranstalteten Schützenfestes und weiterer kultureller Veranstaltungen kann es zu erhöhten Lärmbelastungen kommen.
 Die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen sind aufgrund der kulturellen Bedeutung und der örtlichen Bedeutung für den Ortsteil Ahden sowie des temporären Charakters (weniger als 18 Tage im Jahr) im Sinne einer sozialer Adäquanz und Akzeptanz hinzunehmen.
Landwirtschaftliche Immissionen
 Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehrsmitteln. Ebenso können samenbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegerbot, sodass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.
Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Boden-beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel. 0251 591-8911 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
Artenschutz
 Die Inanspruchnahme von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) sowie der Aktivitätsphase von Fledermäusen (15. März bis 15. November) zu erfolgen.
 Die Inanspruchnahme des Plangebiets hat im Zeitraum von Anfang August bis Ende März zu erfolgen.
 Vor der Inanspruchnahme des Plangebiets ist die Fläche durch einen Gutachter auf Vorkommen von Rebhühnern zu kontrollieren / abzuschreiten.

Kennzeichnung Geruch
 Kennzeichnung der Übergangsbereiche vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung mit Geruchsmissionenwerten von bis zu 13 % der Jahresstunden gemäß Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL).

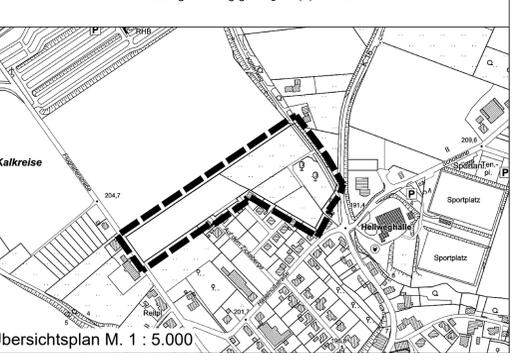
Sonstiger Geltungsbereich gem. § 9 (1a) BauGB (externe Kompensationsfläche „BU 012“ Flurstück 42, Flur 10, Gemarkung Büren)



Stadt Büren OT Ahden

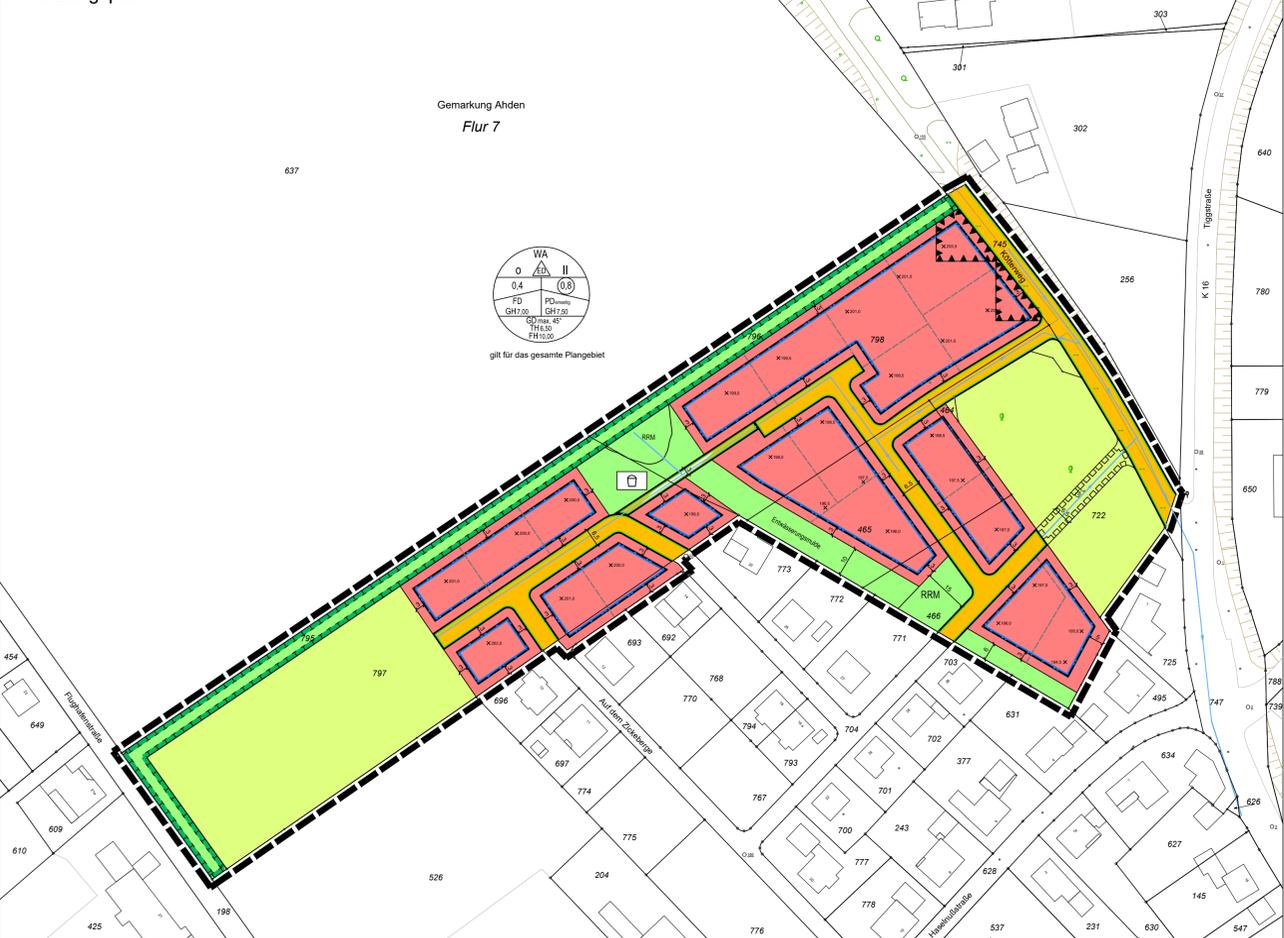
Bebauungsplan Nr. 14 „Auf dem Zickeberge Ost“

Verfahrensstand:
 Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB



0 20 40 60 80m
 Maßstab im Original 1 : 1.000
 25.02.2021
 Norden

A. Nutzungsplan



Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topografie (Stand: 06.07.2020) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990.
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. m. den digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.

Paderborn, den
 Kreis Paderborn
 Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung
 im Auftrag
 Lfd. Kreisvermessungsdirektor

OFFENLAGE
 Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.
 Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Behörden wurden mit Schreiben vom zu einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

Büren, den
 Bürgermeister Schwuchow

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Büren vom aufgestellt worden.

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 Büren, den
 Bürgermeister Schwuchow

AUSFERTIGUNGSVERMERK
 Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Büren vom überein.
 Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Büren, den
 Bürgermeister Schwuchow

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
 Gem. § 3 (1) BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom bis einschließlich unterrichten und zur Planung äußern.
 Die Behörden wurden mit Schreiben vom zu einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

Büren, den
 Bürgermeister Schwuchow

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
 Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
 Ort und Zeit der Bereithaltung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Büren, den
 Bürgermeister Schwuchow