



### Verfahrensvermerke

Die Planungsunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand ..... ) den Anforderungen der Planzeichenverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Gewerbepark Flughafen II" in Ahden gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG</b> Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt vom ..... bis einschließl. .... Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....	<b>OFFENLEGUNG</b> Dieser Plan hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom ..... bis einschließl. .... ausgelegt. Der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom ..... bis einschließl. .... Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Offenlegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Büren hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.
Paderborn, den .....	Büren, den .....	Büren, den .....	Büren, den .....	Büren, den .....
Kreis Paderborn Der Landrat Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung i.A.  Ltd. Kreisvermessungsdirektor	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
<b>BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN</b> Der Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 (1) BauGB ist am ..... ortsüblich gem. § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden und wird während der allgemeinen Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.	<b>Kartengrundlage:</b> ALKIS-NRW Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem des Kreises Paderborn im UTM ETRS 89 System	<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. Nr. 19 S. 421 ff.), 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.		
Büren, den .....				
Bürgermeister				

### I. Erklärung der Planzeichen / zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und 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
- GE<sub>o</sub>** eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO
- zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- nicht zulässig sind:
- Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Vergnügungsläden, insbesondere:
    - Nachlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
    - Sex- und Swingerclubs,
    - Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Massagesalons mit erotischem Charakter
    - Wettbüros
    - Spiel- und Automatenhallen
  - Einzelhandelsbetriebe allgemein
- Gem. § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Servicedienstleistungen des Betriebes steht und eine Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschritten wird.
- 0,8** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 1,6** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- GHmax.** maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 (2) Nr. 1 BauGB
- a** abweichende Bauweise; es gilt die offene Bauweise. Gebäude mit einer Länge über 50,0m sind ebenfalls zulässig. gem. § 22 (4) BauNVO
- o** offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze** gem. § 23 (1) und (3) 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 besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg / Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Flächen für Stellplätze** gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- St** Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)
  - anzupflanzender Baum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Sonstige erläuternde Planzeichen**
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
  - vorhandene Gebäude
  - Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN)
  - Bemaßung
  - Sichtdreiecke

### II. Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
- Die Gebäudehöhe darf maximal die in der Planzeichnung angegebene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) betragen. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Die Flächen sind geschlossen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als Reihenpflanzung anzulegen; der Reihenabstand beträgt 1,00m, der Abstand in der Reihe beträgt 1,00m. Es sind Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind als Mischpflanzung anzulegen; der Anteil einer Gehölzart darf 20% nicht übersteigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Artenliste**
- Bäume:**
- |           |                     |             |                  |
|-----------|---------------------|-------------|------------------|
| Esche     | Fraxinus excelsior  | Stieleiche  | Quercus robur    |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | Winterlinde | Tilia cordata    |
| Eberesche | Sorbus aucuparia    | Feldahorn   | Acer campestre   |
| Buche     | Fagus sylvatica     | Hainbuche   | Carpinus betulus |
- Sträucher:**
- |           |                    |           |                |
|-----------|--------------------|-----------|----------------|
| Hatriegel | Cornus sanguinea   | Schlehe   | Prunus spinosa |
| Hasel     | Corylus avellana   | Hundsrose | Rosa canina    |
| Weißdorn  | Crataegus monogyna | Salweide  | Salix caprea   |
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Vogelarten Baumpeiper, Bruthänfling, Neuntöter und Wiesenpieper auszuschließen, sind Gehölze und Vegetationsflächen generell außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu roden und zu räumen. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetations- und Gehölzbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Um ggf. eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, ist sicherzustellen, dass die festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit den Gehölzen der festgesetzten Artenliste so bepflanzt wird, dass sich ausgeprägte Gebüsch- und Gehölzstrukturen entwickeln können.

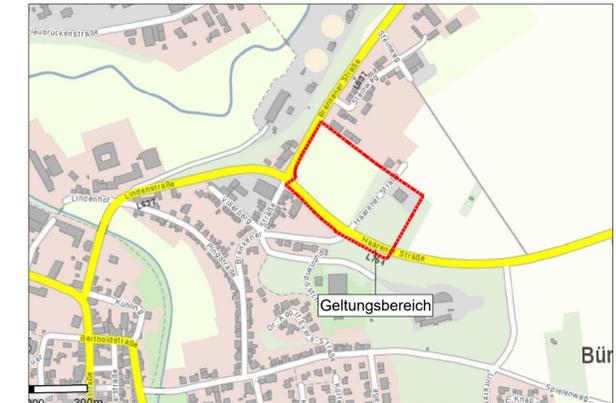
### III. Naturschutzrechtliche Bestimmungen

- Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft** gem. § 9 (1a) BauGB
- Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 75.060 Biotopwertpunkten. Für den Nachweis des Kompensationsbedarfs stehen zwei anerkannte Kompensationsflächen zur Verfügung. Dabei kann mit einer Aufwertung von 4 Biotopwertpunkten pro m<sup>2</sup> gerechnet werden. Um den Ausgleich von 75.060 Punkten vollständig zu erbringen wird also eine Fläche von 18.765 m<sup>2</sup> benötigt. Dieser Ausgleich kann auf den folgenden Flächen vollständig nachgewiesen werden:
- | Fläche | Lage                                  | Maßnahme                   | Größe     |
|--------|---------------------------------------|----------------------------|-----------|
| BU 030 | Gemarkung Büren, Flur 1, Flst. 151    | Aufforstung/Hecke          | 9.219 qm  |
| BU 043 | Gemarkung Büren, Flur 8, Flst. 29 tw. | Extensivgrünland/Obstwiese | 10.650 qm |
- Damit gilt der Ausgleich als vollständig ausgeglichen.

### IV. Hinweise

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- und/oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außendienststelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
- Nördlich des Plangebiets ist im Bereich des Bauhofstandortes eine Altablagerung bekannt. Der Bereich des Bauhofstandortes und deren Randbereiche sind im Altlastenkataster des Kreises Paderborn als Altlastenverdachtsfläche Nr. 44170004 mit einer Größe von ca. 1,9 ha gekennzeichnet. Es handelt sich um eine ehemalige Deponie, die mit Hausmüll und überwiegend Boden und Bauschutt verfüllt wurde (Volumen rd. 84.000m<sup>3</sup>). Eine Gefährdung kann zum derzeitigen Zeitpunkt weitestgehend ausgeschlossen werden, zumal die Fläche nördlich des Plangebiets teilweise durch Gebäude und Platzbepflanzungen versiegelt ist. Bei Baumaßnahmen und Tiefbauarbeiten ist auch im Plangebiet aufgrund der nördlich angrenzenden Altlastenverdachtsfläche die Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn informiert und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt werden.
- Sollten Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden, etc. sind zu separieren und zu sichern.
  - Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gem. § 5 (2) und (3) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 (4) KrW-/ AbfG).
  - Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenverfärbungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG).
- Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandenen befestigten Flächen oder auf 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.

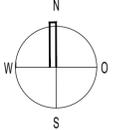
### Übersichtsplan (ohne Maßstab)



03			
02			
01		--	-- / --
Änderungen		Datum	Projekt / gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer:	Planner-Zeichnungsnummer:
	003-137-00-B4-01-01-00

### Satzungsfassung

<b>Der Auftraggeber :</b>		
Stadt Büren Königstraße 16 33142 Büren		
Plotname 003-137-00-B4-01-01-00 Datum 01.07.2019 Blattgröße L 18 x 26,7 (0,47) Projektleiter: Ca gez.: Va	Auftraggeber	Stadt Büren Königstraße 16 33142 Büren

<b>Maßstab</b> 1:1.000	Projekt	<b>Bebauungsplan Nr. 35</b> <b>"Ruhrenpöstchen II"</b>
------------------------	---------	---

Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt	Satzungsfassung
--	------------	-----------------

**HOFFMANN & STAKEMEIER**  **INGENIEURE**  
GMBH

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