



### 1. Änderung des Bebauungsplans

#### Verfahrensvermerke

**Hinweis:**  
In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden kann. Es wird außerdem auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

**PLANUNTERLAGE**  
Die Planungsunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand:.....) den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Paderborn, den .....

Kreis Paderborn

Der Landrat  
Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung

Im Auftrag

.....  
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

**ÄNDERUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Büren hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am **19.10.2017** die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Im Boome" im Ortsteil Weiberg beschlossen.

Der Beschluss wurde am **05.12.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Büren, den .....

Bürgermeister .....

Büren, den .....

Bürgermeister .....

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Dieser Plan mit der Begründung hat gem. den §§ 3(2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom **26.02.2018** bis **23.03.2018** öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB am **15.02.2018** ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

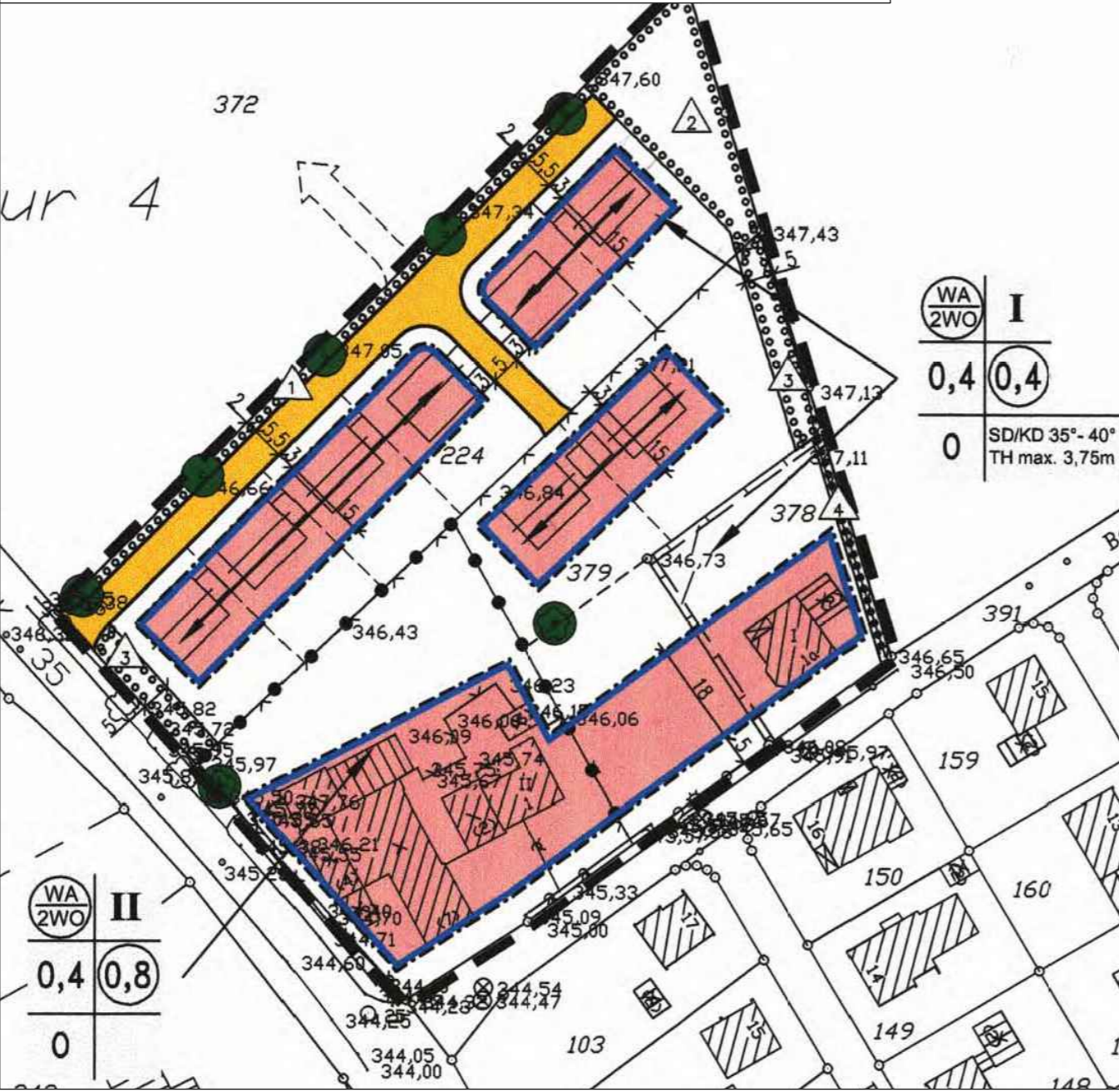
Büren, den .....

Bürgermeister .....

Büren, den .....

Bürgermeister .....

#### derzeitiger Bebauungsplan (ohne Maßstab)



**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Büren hat aufgrund § 7 i.V.m. § 41 (1) Satz 2 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen in der aktuellen Fassung, § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung i.V.m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung in der Sitzung am .....

**BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**  
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung sowie der Ort, wo der Bebauungsplan mit der Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Büren eingesehen werden kann, ist gemäß § 10 (3) BauGB am .....

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991) in der zurzeit geltenden Fassung.  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421ff.) in der zurzeit geltenden Fassung.  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

### I. Erklärung der Planzeichen

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1 und 5)
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- zulässige maximale Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)
- zulässige maximale Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fuß- und Radweg
- Freihaltezone Wendehammer (Breite 1,00 m) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)

#### Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

#### Sonstige erläuternde Planzeichen

- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Bemaßung
- Bezugshöhe in Metern über Normalhöhennull

### II. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen Gem. § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
  - Die Traufhöhe darf maximal 354,5 m über Normalhöhennull (NHN) betragen. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche Außenwand) und der Dachhaut.
  - Die Firsthöhe darf maximal 358 m, bei Pultdächern nur 356 m über Normalhöhennull (NHN) betragen. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion. Bei untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Kamine) kann ausnahmsweise eine höhere Gebäudehöhe zugelassen werden.
  - Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenverkehrsfläche einhalten.
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen beschränkt. Bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.
- Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Maßnahme: Erhaltung der geschnittenen Hecke Auf der mit der Ziffer festgesetzten Fläche ist die vorhandene geschnittene Hecke auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

- Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW
- Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 1,5 m betragen.
  - Dachaufbauten sind zulässig. Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe darf dabei nicht überschritten werden.

- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- In Ergänzung der festgelegten Verkehrsfläche ist für den Überhang rangierender Fahrzeuge eine Freihaltezone dargestellt. In diesem Bereich ist das Abstellen von Fahrzeugen unzulässig. Bauliche Anlagen, Bewuchs oder sonstige auch temporäre dort positionierte Gegenstände dürfen mit ihrer Oberkante eine Höhe von 20 cm über der anliegenden Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.

### III. Naturschutzrechtliche Bestimmungen

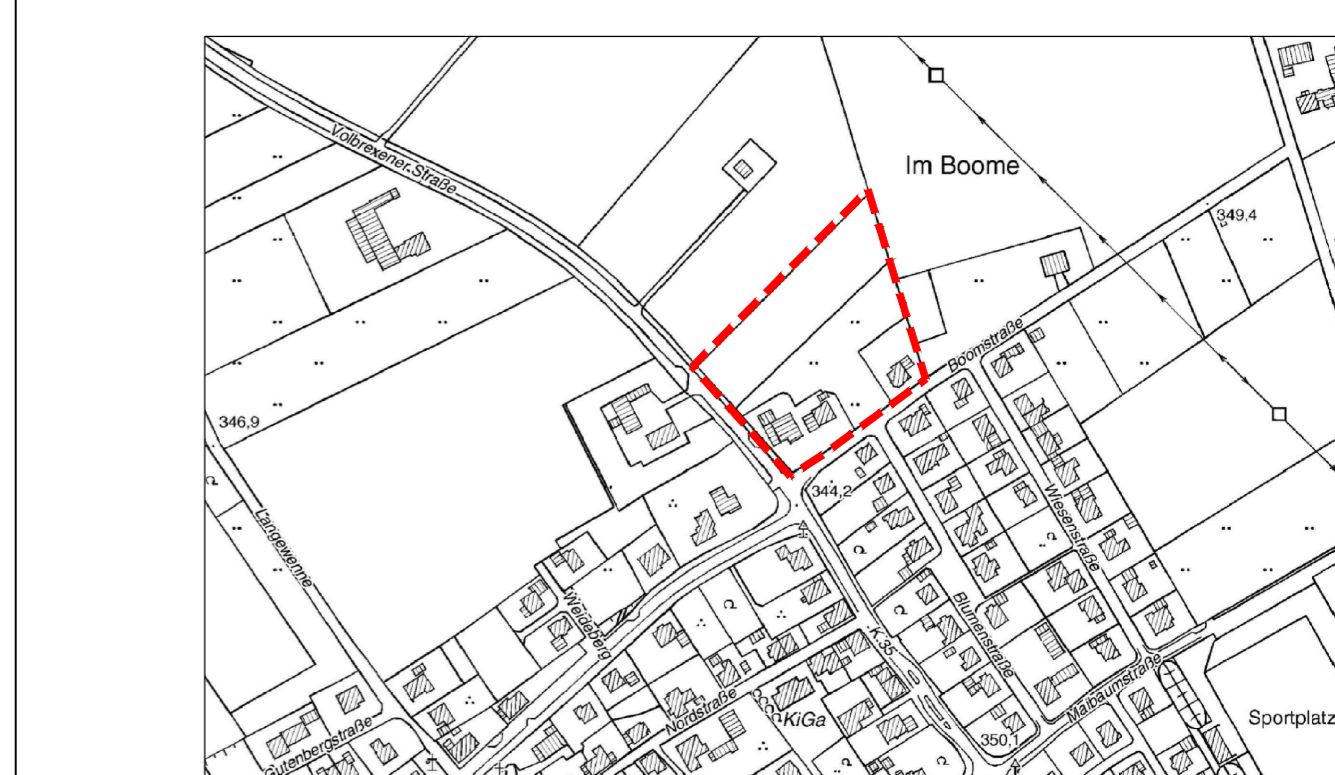
Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 4.504 Biotopwertpunkten.

Die externe Kompensation erfolgt auf einer durch ökologischen Waldumbau anerkannten Kompensationsfläche. Die Maßnahme soll auf dem Grundstück der Gemarkung Büren, Flur 8, Flurstück 29 durchgeführt werden. Durch den Waldumbau von Nadelwald (Code 6.1) in Laubwald (Code 6.4) wird eine Wertsteigerung von 1 Biotopwertpunkte (Nach Abwertung um 1 Wertpunkt bei Vorkommen von Jungwuchs > 70 %) je m<sup>2</sup> erreicht. Somit ist für das Kompensationsdefizit von 4.504 Biotopwertpunkten eine Ausgleichsfläche von ca. 4.504 m<sup>2</sup> notwendig. Dieser Bedarf wird auf der anerkannten Kompensationsfläche „Frauenberg“ (BU 043) nachgewiesen.

### 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.
- Sollten Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdecken, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden, etc. sind zu separieren und zu sichern.  
- Bei den Bauarbeiten 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.  
Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1.3. bis 30.09.) zu beschränken. Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

### Übersichtsplan (ohne Maßstab)



03		
02		
01		
Änderungen		Datum Projektl. / gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: <b>5774016_2964_004_01</b>	Planner-Zeichnungsnummer: <b>003-126-00-B4-01-00-00</b>
--	--

#### Satzungsfassung

**Der Auftraggeber:**

Stadt Büren  
Königstraße 16  
33142 Büren




Plotname 003-126-00-B4-01-00-00.pdf Datum 18.02.2019 Blattgröße 178 0,76 0,84 Projektileiter: Ca gez.: Va	Auftraggeber Stadt Büren Königstraße 16 33142 Büren
--	---

Maßstab 1:1.000	Projekt <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 "Im Boome"</b>
-----------------	---

Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt <b>Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB</b>
--	---

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

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