



### Verfahrensvermerke

<p>Die Planungsunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand ..... ) den Anforderungen der Planzeichenverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Paderborn, den .....</p> <p>Kreis Paderborn Der Landrat Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung i.A.</p> <p>..... Ltd. Kreisvermessungsdirektor</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am <b>05.07.2018</b> die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Vor'm Oberhagen" in Wewelsburg gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am <b>25.07.2018</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Büren, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><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 ..... Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....</p> <p>Büren, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>OFFENLEGUNG</b> Dieser Plan hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom ..... bis einschl. ...., ausgiebig. Der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom ..... bis einschl. .... Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Offenlegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Büren, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><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.</p> <p>Büren, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>
<p><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.</p> <p>Büren, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Kartengrundlage: ALKIS-NRW Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem des Kreises Paderborn im UTM ETRS 89 System</p>	<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> 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 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. S. 421 ff.) 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.</p>		

### I. Erklärung der Planzeichen / zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB  
 Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- II** zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
- 0,3** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 0,6** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 (2) Nr. 1 BauGB
- 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 BauNVO
- öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauNVO
- Sonstige erläuternde Planzeichen**
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3
- Bemaßung

### II. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
  - Anbauten und Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig (max. Traufhöhe 3,0 m). Im Einzelfall kann eine Ausnahme von der in § 17 (2) BauNVO genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Im übrigen finden die Vorschriften des § 17 (1) BauNVO Anwendung.
  - Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenverkehrsfläche einhalten.
- Baugestaltung**
- Sockelhöhe max. 70 cm über O.K. fertiger Straße bis O.K. Erdgeschossfußboden (Rohdecke). Sockelhöhe bei Hanglage max. 20 cm, gemessen am höchsten Punkt im Gelände.
  - Drempelhöhe bei I-geschossigen Gebäuden max. 100 cm  
Drempelhöhe bei II-geschossigen Gebäuden max. 36 cm, gemessen an der Außenkante der Gebäudewand zwischen O.K. Fertig-Fußboden und Außenkante Dachhaut
  - Dachneigung bei I-geschossigen Gebäuden 26-38°  
Dachneigung bei II-geschossigen Gebäuden 30°
  - Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben. Ausnahmeweise können andere Dachformen und Dachneigungen in Verbindung mit § 31 BauGB zugelassen werden.
  - Dachgauben sind bei eingeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie sollen 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
  - Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für einzelne Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Die Höhe der Einfriedungen soll 80 cm nicht überschreiten.
  - Die Firstrichtung der Wohngebäude muss parallel oder senkrecht zur Baulinie bzw. vorderen Baugrenze verlaufen, in speziellen Fällen (bei Eckgrundstücken oder ähnlich gelagerten Fällen) ist sie sinngemäß der übrigen geplanten Bebauung anzupassen.

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zusammenhängend zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.

### 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 737 Biotopwertpunkten. Hierfür ist eine Ersatzgeldzahlung an den Kreis Paderborn vorzunehmen. Das Ersatzgeld in Höhe von 1.085,60 € ist innerhalb von 2 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, aber vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Baubeginn, unter Verwendung der Rechnungsnummer „Ersatzgeld 61-19-20001“ auf eines der folgenden Konten der Kreiskasse des Kreises Paderborn zu zahlen.

Sparkasse Paderborn-Detmold (BLZ 476 501 30) 1 034 081  
IBAN DE26 4765 0130 0001 0340 81 BIC WELADE3LXXX

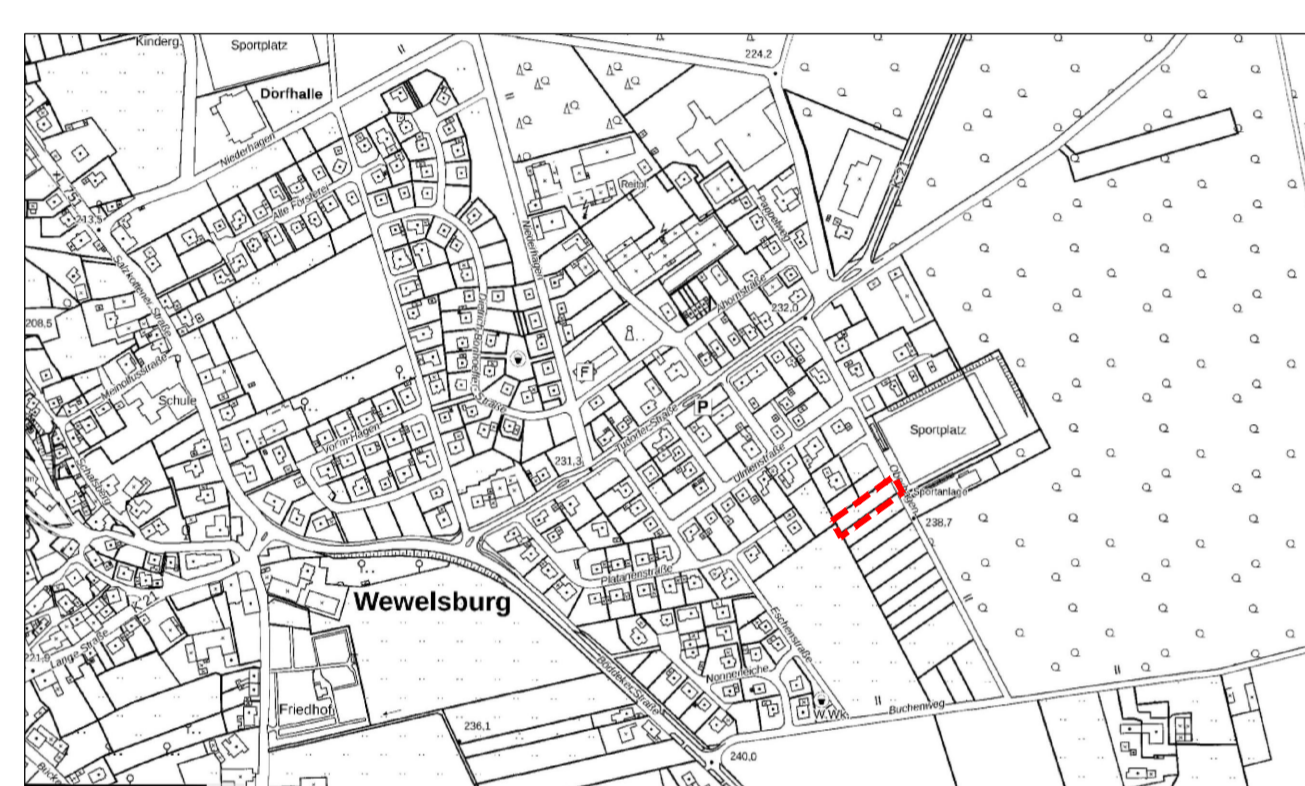
Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold (BLZ 472 601 21) 875 8000 000  
IBAN DE89 4726 0121 8758 0000 00 BIC DGPBDE33XXX

Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) 95 92 - 462  
IBAN DE13 4401 0046 0009 5924 62 BIC PBNKDEFF

### 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 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.  
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_2968_003_04</b>	Planer-Zeichnungsnummer: <b>533-001-00-B4-01-01-00</b>
--------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

**Satzungsfassung**

Stadt Büren  
Königstraße 16  
33142 Büren

Plotname 533-001-00-B4-01-01-00 Datum 28.01.2019 Blattgröße 11,78 x 0,69 / 0,50 Projektleiter: Ca gez.: Va	Auftraggeber Ulrich Saake
Maßstab 1:500	Projekt <b>4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Vor'm Oberhagen" OT Wewelsburg</b>
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt <b>Satzungsfassung</b>

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

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