

II. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzung
Gem. § 9 (3) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Beschränkung der Grundfläche für Anlagen gem. 19 (4) BauNVO
Die Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um max. 25 v.H. überschreiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- Maßnahme Δ : Wiese, extensiv**
Die mit Maßnahme Δ festgesetzte Fläche ist mit einer artreichen Wiesenmischung einzusäen und zu einer extensiv genutzten Wiese zu entwickeln. Eine Düngung ist nicht gestattet. Die Mahd erfolgt max. zweimal jährlich.
- Maßnahme Δ : Obstwiese**
Auf der mit Maßnahme Δ festgesetzten Fläche sind in unregelmäßigem Abstand 10 regionaltypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Die Fläche ist mit einer standortgerechten artreichen Wiesenmischung einzusäen. Entwicklungsziel ist eine zweischürige Obstwiese. Eine Düngung ist nicht gestattet.

3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1), Nr. 25a und b BauGB

- Maßnahme Δ : Hecke, Gebüsch**
Auf der mit der Maßnahme Δ festgesetzten Fläche ist ein Feldgehölz aus 95% Sträuchern und 5% Bäumen anzulegen. Die Gehölze sind mit einem Pflanzschema auf Lücke zu pflanzen. Es sind die Arten in unterschiedlichen Mengenteilen zu verwenden.

Sträucher:
Qualität: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm

Arten:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartrieel
Corylus avellana	-	Hainbuche
Crotaegus monogyna	-	Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa multiflora	-	Heckenrose

Bäume:
Qualität: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen 125-150 cm

Arten:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Eiche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

- Maßnahme Δ : Extensivrosen**
Auf den mit der Maßnahme Δ festgesetzten Flächen ist zur Gestaltung des öffentlichen Grünzuges eine extensive Rosenfläche zu entwickeln.

- Maßnahme Δ : Straßenbäume**
Im Straßenraum sind 13 Acer campestre (Feldahorn) in mind. 6 qm offenen Baumscheiben zu pflanzen. Die Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang

- Maßnahme Δ : Feldgehölz, Hecke, Gebüsch, freiwachsend**
Auf der mit der Maßnahme Δ festgesetzten Fläche ist ein 5 m breites Feldgehölz aus 95% Sträuchern und 5% Bäumen anzulegen. Die Gehölze sind mit einem Pflanzschema auf Lücke zu pflanzen. Es sind die unter Maßnahme Δ genannten Arten in unterschiedlichen Mengenteilen zu verwenden.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

Höhe Erdgeschoss-Rohfußboden
Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. 0,50 m über dem höchsten Punkt der Straßengradiente (gemessen in der Mitte des Gebäudes) liegen.
Bei ansteigendem Gelände von der Straße aus darf die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 0,25 m über dem vorhandenen Gelände, gemessen an der höchsten Gebäudeecke zum ansteigenden Gelände hin, liegen.

5. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

- Dachgestaltung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Hauptgebäude nur das geneigte Dach (Satteldach und Krüppelwalmdach) zulässig. Dachgauben sind zulässig, dürfen jedoch 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
Die äußere Gestaltung der Dachflächen darf auch als Dachbegrünung ausgeführt werden. Bei einer flächendeckenden Dachbegrünung ist ein Unterschreiten der zulässigen Dachneigung konstruktionsbedingt auf 23° bis 28° zulässig.

- Einfriedigungen**
Zur Einfriedigung der Grundstücke zur Straßenseite hin sind nur geschlittene Hecken zulässig.

- Befestigte Flächen auf bebauten Grundstücken**
Die Stellplätze sind in Rosenschotter, Pflaster mit Rosentuffe oder Rosentuffsteinen anzulegen. Bodenverriegelnde, granuläßig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt und Kunststoff sowie Betonunterbauten für die Befestigung von Wegen und Plätzen sind nicht zulässig.

- Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 (1) BauGB**
In allen WA-Gebieten kann bei Hanglage im Untergeschoss ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden.

I. Erklärung der Planzeichen

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- I** Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO
- TH max. 3,75 m Traufhöhe als Höhenbegrenzung gem. § 16 BauNVO. Bezugspunkt ist Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Als Traufhöhe wird die Höhenlinie der äußeren Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
- 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Δ nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Verkehrflächen sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M Mischverkehrsfläche
- F Fußweg
- P Parkplatz

Hauptversorgungsleitung gem. § 9(1) Nr. 13 BauGB

- unterirdisch, Ferngasleitung einschließlich Schutzstreifen beidseitig je 4m

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Umformerstation

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)
- Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)
- Parkanlage
- Anpflanzen von Bäumen (mit vorgeschlagenem Standort)

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

- Hauptfirstrichtung
- 35° - 40° zulässige Dachneigung
- SD Satteldach
- KD Krüppelwalmdach

Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungssträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- vorhandene Gebäude
- Grenze vorhandener Flurstücke
- Bemessung von Abständen

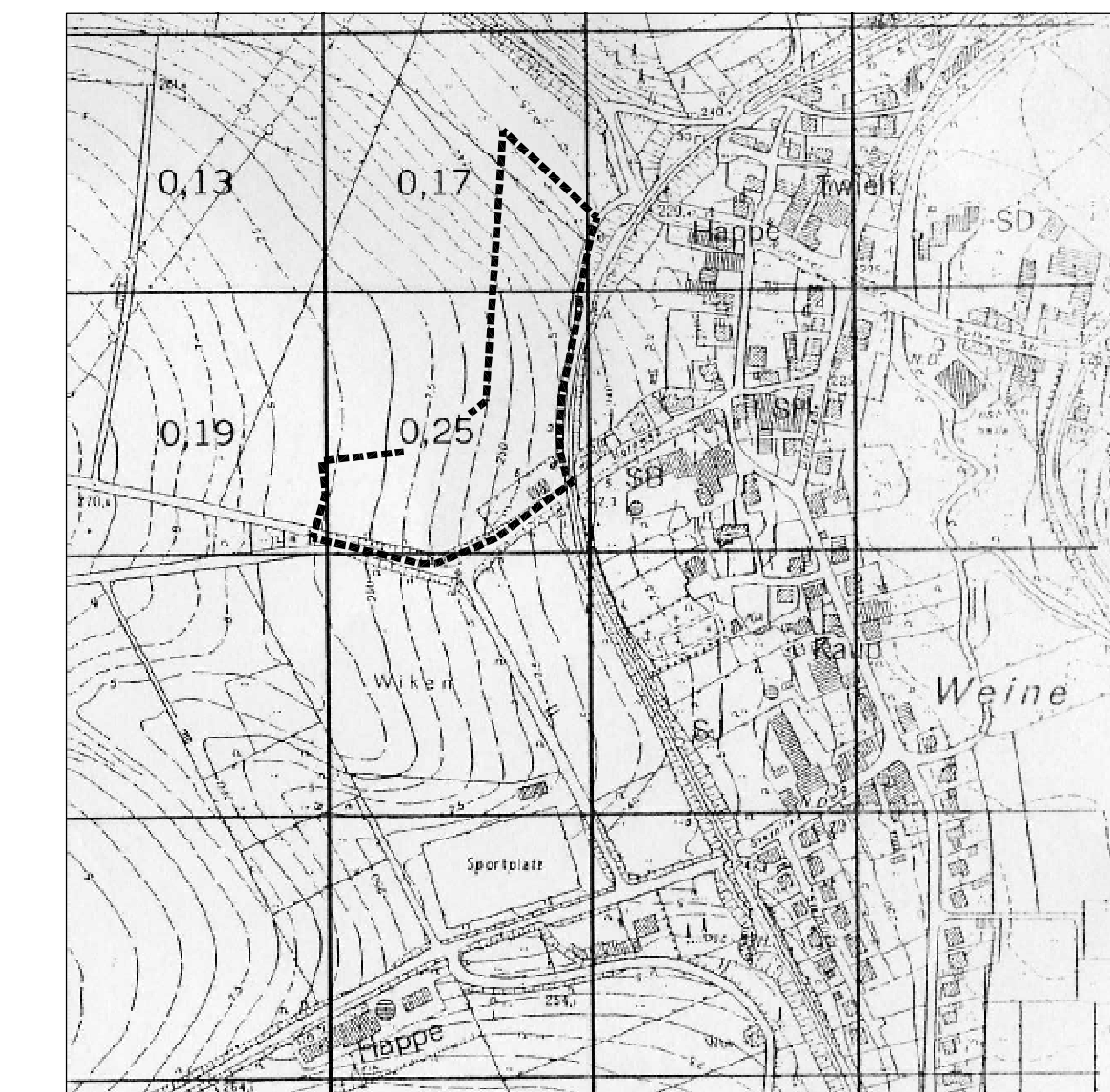
III. Hinweise

Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonnscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld (Tel.: 0251 / 5200250), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Gerüche

Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben. Durch die von diesen Betrieben ausgehenden Geruchsmissionen werden die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte nach der Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen teilweise überschritten (vgl. im Einzelnen Ziff. 10 der Begründung zum Bebauungsplan).



Geruchsflächenbestimmung nach GfRL-NRW: Flächenbezogene Geruchshäufigkeiten in Prozent der Jahresstunden.

Quelle: Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Geruchsmissionsprognose zur Beurteilung der Geruchs-Immissionen in der Stadt Büren, OT Weiner Bebauungsplan Nr. 3 "Weiner Feld", Münster 2001, Anlage 1.2

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Büren vom 23.03.2000 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Büren, den 30.06.2005

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 04.08.2000 bis 04.09.2000 und erneut vom 02.06.2004 bis 25.06.2004 stattgefunden.
Büren, den 30.06.2005

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom Rat der Stadt Büren am 16.12.2004 beschlossen und hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.01.2005 bis einschl. 14.02.2005 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 05.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Büren, den 30.06.2005

Erneute öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 27.05.2005 bis einschl. 10.06.2005 erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute Auslegung wurde am 19.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Büren, den 30.06.2005

Satzung
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB nach Prüfung der Anregungen und Bedenken am 23.06.2005 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.
Büren, den 30.06.2005

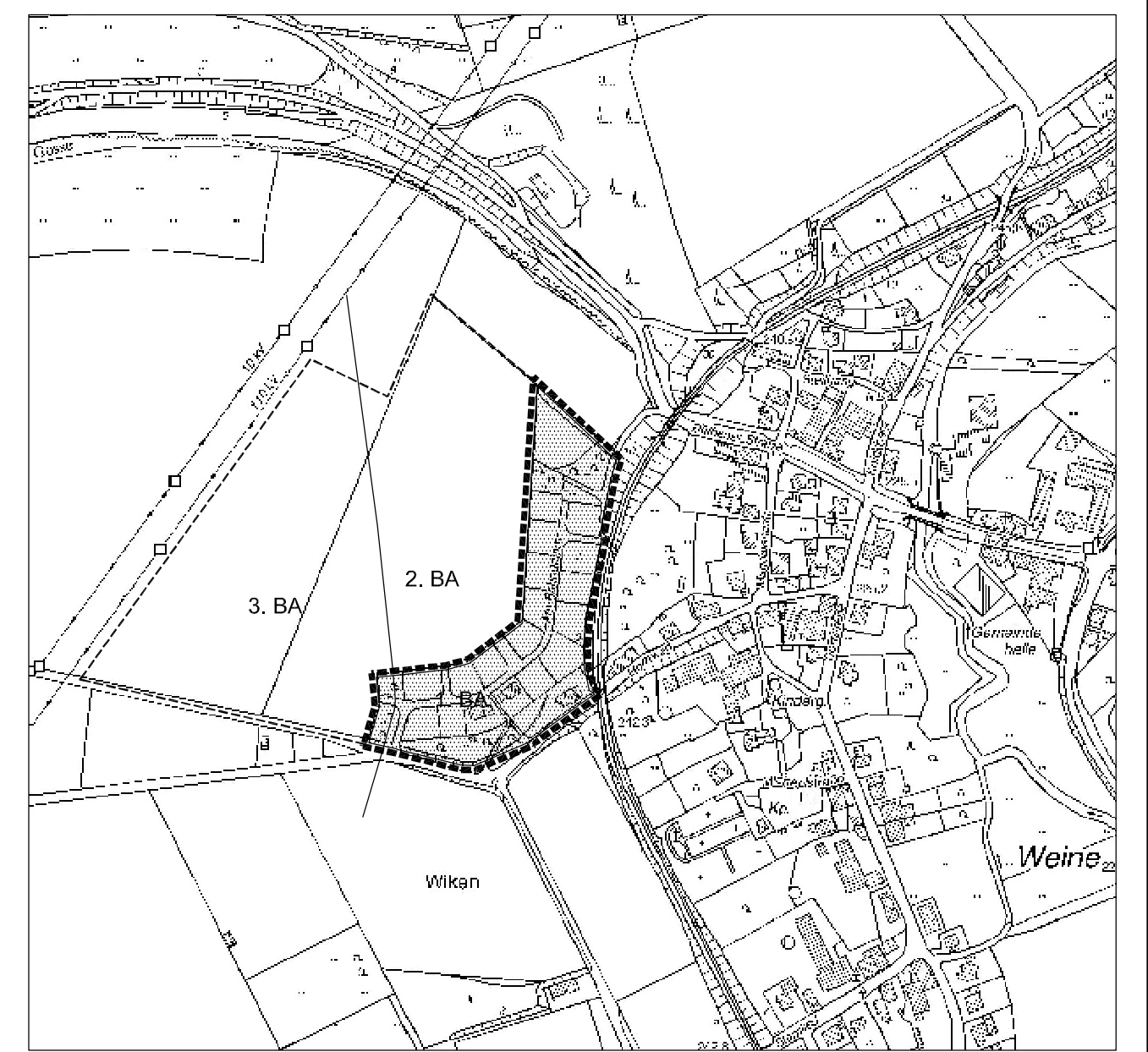
Inkrafttreten
Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde am gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Büren, den

Stadt Büren

Bebauungsplan Nr. 3

"Weiner Feld"

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund Tel. 0231/557114-0
Maßstab: 1 : 1.000
Datum: April 2005