

**Planzeichenerklärung**  
(gemäß Planzeichenerordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**SO** Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z. B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ  
H. max. maximale Höhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (ST-Stellplätze)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Höhenfestpunkt (79,30 m ü NHN)

Darstellungen ohne Normcharakter

1 Nummer der Teilgebiete, z. B. 1

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“**  
Das sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO).
    - Im Teilgebiet 1 ist zulässig: ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.025 m², davon maximal 10 % sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente lt. Munsteraner Sortimentsliste.
    - Im Teilgebiet 2 ist zulässig: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 m², davon maximal 10 % zentrenrelevante Randsortimente lt. Munsteraner Sortimentsliste. Nahversorgungsrelevante Randsortimente sind nicht zulässig.
- Munsteraner Sortimentsliste: Zentrenrelevante Sortimente (zugleich nahversorgungsrelevant):**
  - Back- und Konditorwaren
  - Blumen/Schnittblumen
  - Drogeriewaren
  - Fleischwaren
  - Getränke (inkl. Wein / Sekt / Spirituosen)
  - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren)
  - Parfümerie- und Kosmetikartikel
  - Pharmazeutische Artikel (nur freiverkäufliche Pharmazeutika)
  - Reformwaren
  - Zeitungen / Zeitschriften

**Zentrenrelevante Sortimente:**

  - Bekleidung
  - Bettwaren (Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner)
  - Bücher
  - Elektrokleingeräte
  - Elektronik / Multimedia (Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Foto, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
  - Glas, Porzellan, Keramik (Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße) / Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte), Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)
  - Handarbeitswaren / Kurzwaren
  - Heimtextilien
  - Heim- und Kleintierfutter
  - Hobbyartikel (Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -Münzen)
  - Lederwaren / Taschen / Koffer
  - Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
  - medizinische und orthopädische Artikel
  - Musikinstrumente
  - Papier / Büro / Schreibwaren
  - Schuhe
  - Spielwaren
  - Sportartikel (Sportartikel / kleingeräte ohne Sortgroßgeräte)
  - Sportbekleidung
  - Sportschuhe
  - Uhren / Schmuck
  - Vasen
  - Wohnrichtungsartikel

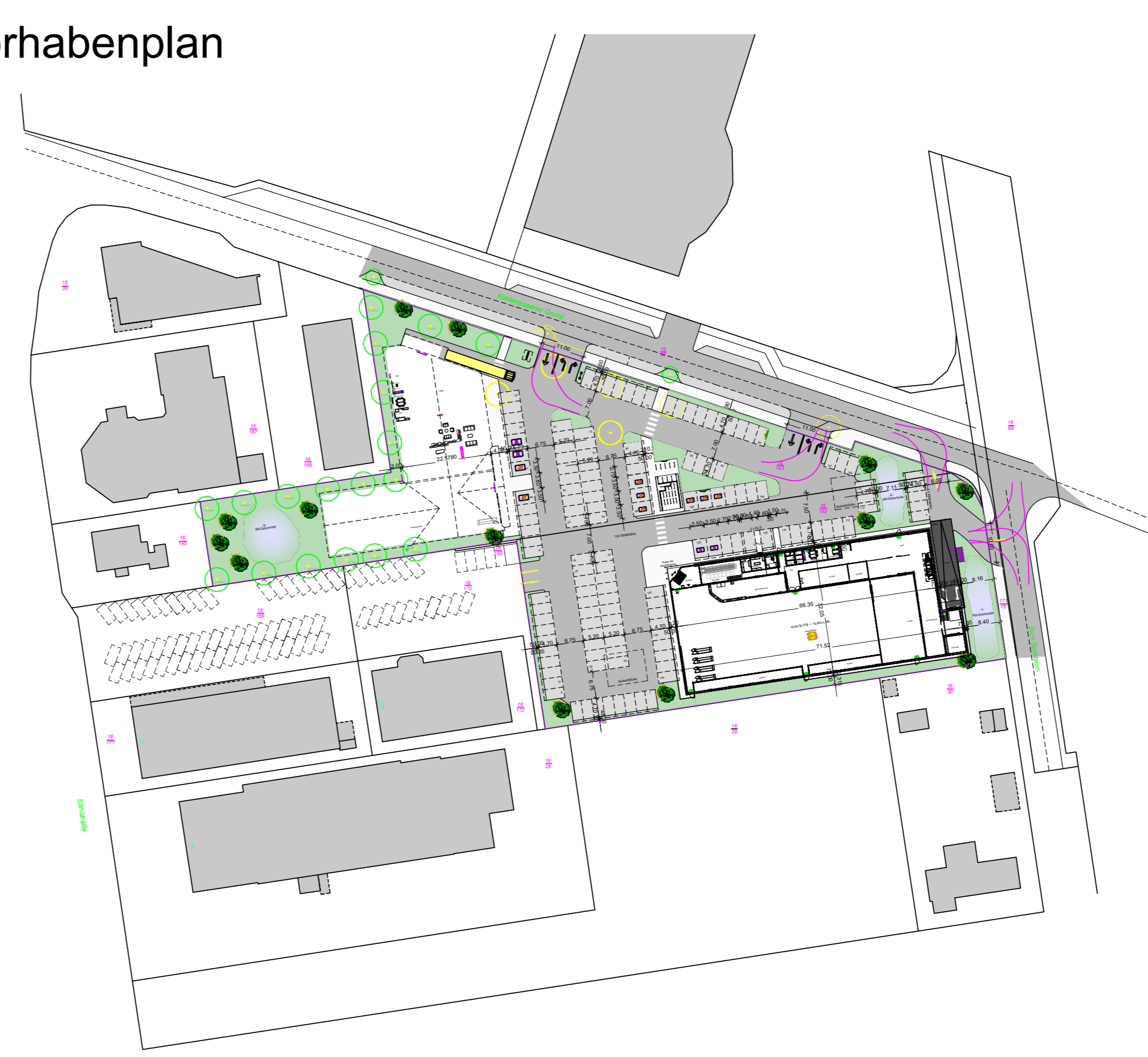
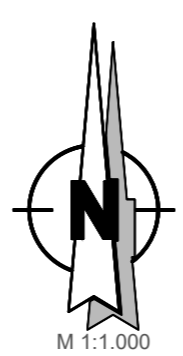
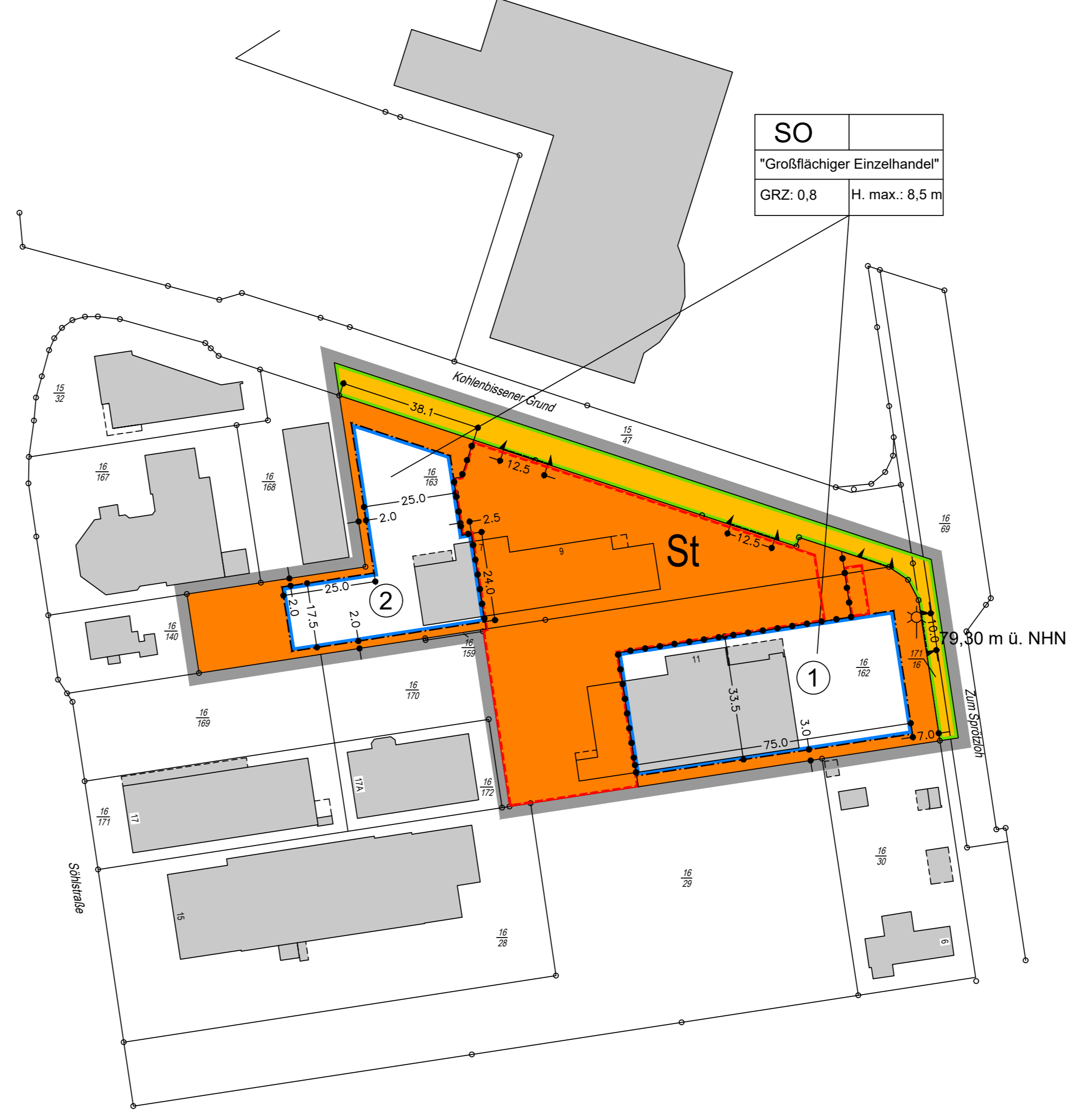
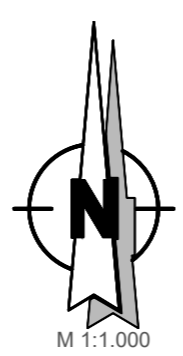
**Nicht zentrenrelevante Sortimente:**

  - Anglerartikel und Waffen (ohne Schuhe und Bekleidung)
  - Bauelemente (inkl. Holz)
  - baumarktspezifisches Sortiment
  - Campingartikel (zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Kleidung und Schuhe)
  - Elektrokleingeräte
  - Fahrräder und technisches Zubehör
  - Gartenmöbel
  - Gartenartikel und -geräte (Gartenartikel und -geräte, beinhaltet auch Pflanzgefäße (Terrakotta) und Gartenhäuser)
  - Kfz (Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze), Caravan (zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen) und Motorradzubehör
  - Kinderwagen
  - Matratzen (Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
  - Möbel (Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel)
  - Pflanzen und Samen
  - Reissportartikel
  - Sportgroßartikel
  - Teppiche
  - Topfpflanzen, Blumentöpfe
  - zoologische Artikel
- Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind zudem zulässig:
  - Stellplätze
  - sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.
- Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).

- Maß der baulichen Nutzung**
  - Überschreitung der Grundflächenzahl**  
Innerhalb des Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zu- und Abfahrten sowie Zufahrten für die Warenlieferung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Voraussetzung ist eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung z. B. mit breitflügig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
  - Höhe baulicher Anlagen**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb des Sondergebietes auf 8,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der festgesetzte Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- Ein- und Ausfahrten**  
Zur Erschließung des Sondergebietes (SO) sind Zu- und Ausfahrten ausschließlich in den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Ausgenommen sind Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

- Hinweise**
- Das Siedlungsgebiet der Stadt Munster liegt zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und Munster-Süd.  
Im gesamten Stadtgebiet ist daher mit militärischen Lärmimmissionen zu rechnen.
  - Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Munster III.  
Im Geltungsbereich ist der Schutz des Grundwassers vorrangig. Eine Gefährdung des Grundwassers vor Verunreinigungen ist auszuschließen.  
Alle Baumaterialien und Böden, die im Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingebaut werden sollen, dürfen keine auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten und durch Umwandlung wassergefährdend wirken.
  - Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die Polizei, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen. Bei Bekanntwerden möglicher Schädlicher Bodenverunreinigungen ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.
  - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Munster eingesehen werden.



Stadt Munster  
"Gewerbegebiet Söhlstraße",  
5. vorhabenbezogene Änderung  
- Entwurf -



**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Munster diesen Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Söhlstraße", 5. vorhabenbezogene Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
Munster, den .....

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, 5. vorhabenbezogene Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
Munster, den .....

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© Jahr 2020 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.  
Solltau, den .....

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** Vahren Straße 110 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 45 46 84 Internet: www.instara.de  
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 27.10.2020 / 17.11.2020  
(instara)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Munster, den .....

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Munster hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Munster, den .....

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Munster, den .....

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Munster, den .....

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Munster, den .....

Stadt Munster, B-Plan Nr. 24, "Gewerbegebiet Söhlstraße", 5. vorhabenbezogene Änderung, Folie Nr. 29 von 37 mm