

Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Munster „Berlinchener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Munster diesen Bebauungsplan Nr. 94 „Berlinchener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Munster, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Berlinchener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.2020 in der Böhme-Zeitung bekannt gemacht.

Munster, den

Bürgermeister

Entwurfsverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Berlinchener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Munster ausgearbeitet.

Munster, den

Fachbereichsleiter

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 08.04.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.2021 in der Böhme-Zeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.11.2021 bis einschließlich 16.12.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gem. § 4 Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Munster unter www.munster.de zur Verfügung gestellt.

Munster, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Munster hat dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 94 "Berlinchener Straße" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am . . . als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Munster, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 94 "Berlinchener Straße" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . . . in der Böhme-Zeitung und im Internet unter www.munster.de bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am . . . rechtswirksam geworden.

Munster, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 94 "Berlinchener Straße" mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Munster, den

Bürgermeister

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
2. die öff. Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVerMG).

Die Planunterlage 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.

Soltau, den







Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

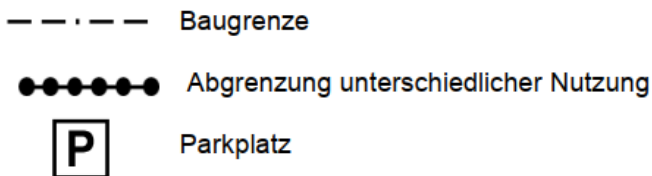
Regionaldirektion Sulingen-Verden

- Katasteramt Soltau -

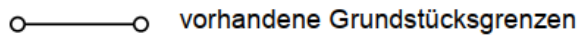
(Unterschrift)

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet
	Straßenverkehrsfläche
	Öffentliche Grünfläche / Grünstreifen
	Öffentlicher Fußweg
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TRH 4,00	Traufhöhe max. 4,00 m
o	offene Bauweise
ab	abweichende Bauweise
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Erläuterungen



$\frac{24}{45}$ Flurstücksnummer

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen auf Grund des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
2. In dem Bereich mit der Signatur „ab“ für abweichende Bauweise sind auch Baukörper wie Reihenhäuser und Kettenhäuser über 50,0 m Länge zulässig.
3. Je Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
4. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der Höhe der vor dem Grundstück verlaufenden Straßenoberkante der Planstraßen A1 und A2, max. 1,00 m über der Höhe der Planstraße B liegen. Bei Eckgrundstücken gilt die Festsetzung für die Planstraße A1. (§ 9 Abs. 3 BauGB).
5. Die Haupttraufhöhe der Wohngebäude, die durch die Planstraße A 2 und Planstraße B erschlossen werden, darf maximal 4,00 m betragen.
6. Unbeaufschlagtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche einschließlich der Grundstückszufahrten gelangt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
7. Der Grünstreifen ist wie folgt gegliedert:

Erdweg 5,00 m, befahrbare Wiesenfläche 20,00 m (einzelne Laubbäume und Sträucher sind zulässig). Gesamtbreite: mind. 25,00 m.
8. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der befahrbaren Wiesenflächen (siehe TF Nr.6) der Grünstreifen gem. Umweltbericht:
 - Ansaat einer gebietsheimischen artenreichen Kräutersaatmischung
 - Dauerhafter Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel
 - Eine jährliche Mahd zwischen dem 16. Juni und Oktober
 - Keine Maßnahmen zur Bodenbearbeitung
 - Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen
 - Keine Nutzungs-/Pflegeaufgabe sowie keine Beweidung

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO).

1. Dachneigung

Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 48° betragen. Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Nebenanlagen sowie Grasdächer sind hiervon ausgenommen.

2. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ist nur Material in den Farbtönen rot bis braun, anthrazit und schwarz sowie Reet oder Gras zulässig. Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie untergeordnete Gebäudeteile sind hiervon ausgenommen.

Hochglänzende Pfannen sind unzulässig, ausgenommen sind Matt-Glasuren und matt-glänzende Engoben.

3. Einfriedigungen

Die an öffentliche Straßen angrenzende Einfriedigung der Grundstücke darf maximal 0,80 m hoch sein und nur aus Holz, Stein, Hecke oder Stabmatten bestehen.

Holzzäune sind mit senkrechter oder waagerechter Lattung, gemauerte Einfriedigungen nur aus Ziegel oder Naturstein zulässig.

Die Farbe der Stabmattenzäune darf nur anthrazit- oder dunkelgrün sei, Flechtfolien sind unzulässig. Die Stabmattenzäune müssen mit Sträuchern dicht hinterpflanzt werden.

4. Verbot von Schottergärten

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Pflanzen, Sträucher und Bäume anzusäen bzw. zu pflanzen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Hinweise

1. 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 oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken.

2. 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 des Landkreises Heidekreis einzuschalten.

3. Das Siedlungsgebiet der Stadt Munster liegt zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und Munster-Süd sowie innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und in der Nähe diverser Liegenschaften der Bundeswehr. Auf Grund dieser Lage kann es durch die sich aus der militärischen Nutzung (Fahrzeugverkehr, Schieß- und Übungsbetrieb, Flugverkehr) ergebenden Lärm- und Abgasimmissionen zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kommen. Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben oder gegen die Stadt Munster ergeben sich hieraus nicht.
4. Die Baufeldräumung muss außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen, um Störungen europäischer Vogelarten zu vermeiden (Artenschutz).

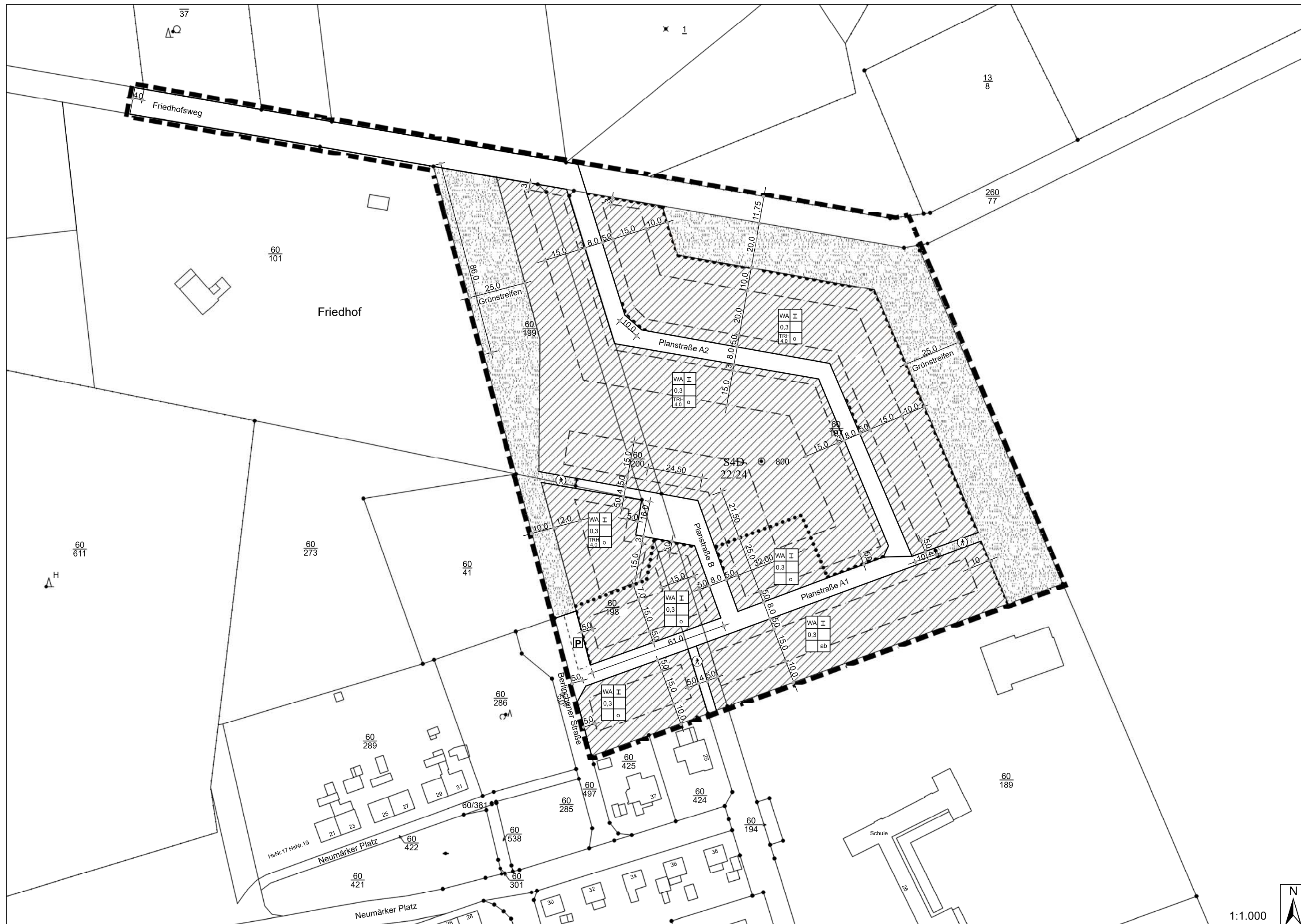
Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



37
 △

1
 ×

13
 8

4.0
 Friedhofsweg

260
 77

60
 101

Friedhof

0.98
 Grünstreifen

15.0 13.8 0.50 15.0 10.0

WA I
0.3
TRH 4.0

Planstraße A2

25.0
 Grünstreifen

WA I
0.3
TRH 4.0

SAD
 22/24

12.0
 Grünstreifen

WA I
0.3
TRH 4.0

Planstraße B

WA I
0.3
ab

WA I
0.3
ab

Planstraße A1

60
 611

60
 273

60
 41

H
 △

60
 286

60
 289

HeNr.17 HeNr.19

Neumärker Platz

60
 422

60
 538

60
 421

60
 301

Neumärker Platz

60
 285

60
 425

60
 424

60
 194

60
 189

Schule

1:1.000

