# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 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)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Darstellungen ohne Normcharakter

1 — Nummer der Teilgebiete, z. B. 1

# Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 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).

1.1.1 Im Teilgebiet 1 ist zulässig: ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie einem integrierten Backshop mit Verzehr (dazu sind auch folgende Sortimente der Munsteraner Sortimentsliste zuzurechnen: Back- und Konditorwaren, Fleischwaren, Getränke) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m², davon maximal 14 % sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente lt. Munsteraner Sortimentsliste.

1.1.2 Im Teilgebiet 2 ist zulässig: ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Schuhe und einer Gesamtverkaufsfläche von 350 m², davon maximal 10 % sonstige branchentypische Randsortimente lt. Munsteraner Sortimentsliste.

1.1.3 Im Teilgebiet 3 ist zulässig: ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Bekleidung und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 550 m², davon maximal 10 % sonstige branchentypische Randsortimente lt. Munsteraner Sortimentsliste.

**1.2 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
- Wohneinrichtungsartikel

**Nicht zentrenrelevante Sortimente:**
- Angelartikel 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)
- Elektrogroßgeräte
- 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
- Reitsportartikel
- Sportgroßartikel
- Teppiche
- Topfpflanzen, Blumentöpfe
- zoologische Artikel

1.3 Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind zudem zulässig:
- Stellplätze,
- 1 Werbepylon,
- 6 Fahnenmasten
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.

1.4 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).

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl**
Innerhalb des Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Voraussetzung für die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 auf bis zu 0,85 ist eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung z. B. mit Ökopflaster, mit breitfugig verlegtem Pflaster, mit Rasengittersteinen o. ä. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb des Sondergebietes auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße Am Sandkrug; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 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).
Bezüglich der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen werden folgende Sonderregelungen definiert:
Durch einen auf dem Gebäude innerhalb des Sondergebietes angebrachten Mofilfunkmast bzw. einer Mobilfunkantenne darf die maximale Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 25,0 m bezogen auf den Bezugspunkt überschritten werden.
Die zulässige Höhe eines Werbepylons wird innerhalb des Sondergebietes auf 9,5 m bezogen auf den Bezugspunkt begrenzt.
Die zulässige Höhe der Fahnenmasten wird innerhalb des Sondergebietes auf 8,0 m bezogen auf den Bezugspunkt begrenzt.

**3. Ein- und Ausfahrten**
Zur Erschließung des Sondergebietes (SO) sind Zu- und Ausfahrten ausschließlich in den Bereichen zulässig, in den diese nicht ausgeschlossen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Ausgenommen sind Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer.

**4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

4.1 Im Bereich der Flächen für Stellplätze sind zur Begrünung der Stellplätze in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger insgesamt 10 Laubbäume (z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche; Qualität: Hochstamm mit 14 - 16 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 25a und b BauGB). 4 Einzelbäume sind im Randbereich der Flächen für Stellplätze entlang der Danziger Straße und 2 Einzelbäume sind im Randbereich der Flächen für Stellplätze entlang der Straße Am Sandkrug anzupflanzen. Die übrigen Einzelbäume sind an geeigneten Standorten anzupflanzen.

4.2 Die geschlossenen Fassadenteile des Gebäudes, die an den Rübezahlweg angrenzen, sind vom Vohabenträger dauerhaft mit Kletterpflanzen (Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Geißblatt (Lonicera periclymenuni), Wilder Wein (Parthenocissus quiquefolia)) zu begrünen. Die Mindestpflanzenzahl beträgt eine Pflanze je 2,0 lfm. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 25a und b BauGB).

**5. Immissionsschutz**
Auf der gekennzeichneten Linie für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist eine Lärmschutzanlage mit der in der Planzeichnung angegebenen Höhe (z. B. Lärmschutzwand, Kombination aus Gebäudeteil sowie einer Lärmschutzwand) zu errichten. Dabei muss sichergestellt werden, dass die schallabschirmende Wirkung durch die Absenkung der Anlieferzone mit denen der Schallschutzwand ineinander greifen. Der Übergang von Geländeoberkante zur Schallschutzwand ist lückenlos herzustellen. Ausnahmsweise kann von der vorstehenden Festsetzung abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens über ein Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass auf andere Art und Weise den Anforderungen an den Immissionsschutz Rechnung getragen werden kann.

**Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.**

# Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 06.04.2017)

**1. Fassadengestaltung**
Innerhalb des Sondergebietes sind als Materialien für die geschlossenen Teile der Außenfassaden des Gebäudes auf der der Danziger Straße sowie der Straße am Sandkrug zugewandten Gebäudeseite sowie auf der südöstlichen Gebäudeseite Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot / rotbrauner Farbgebung mit einem Flächenanteil von 50 bis 80 % je Fassadenseite zu verwenden.

**2. Oberflächenbefestigung der Stellplätze**
Innerhalb des Plangebietes sind die Stellplätze wasserdurchlässig z. B. mit Ökopflaster, mit breitfugig verlegtem Pflaster oder mit Rasengittersteinen zu befestigen.

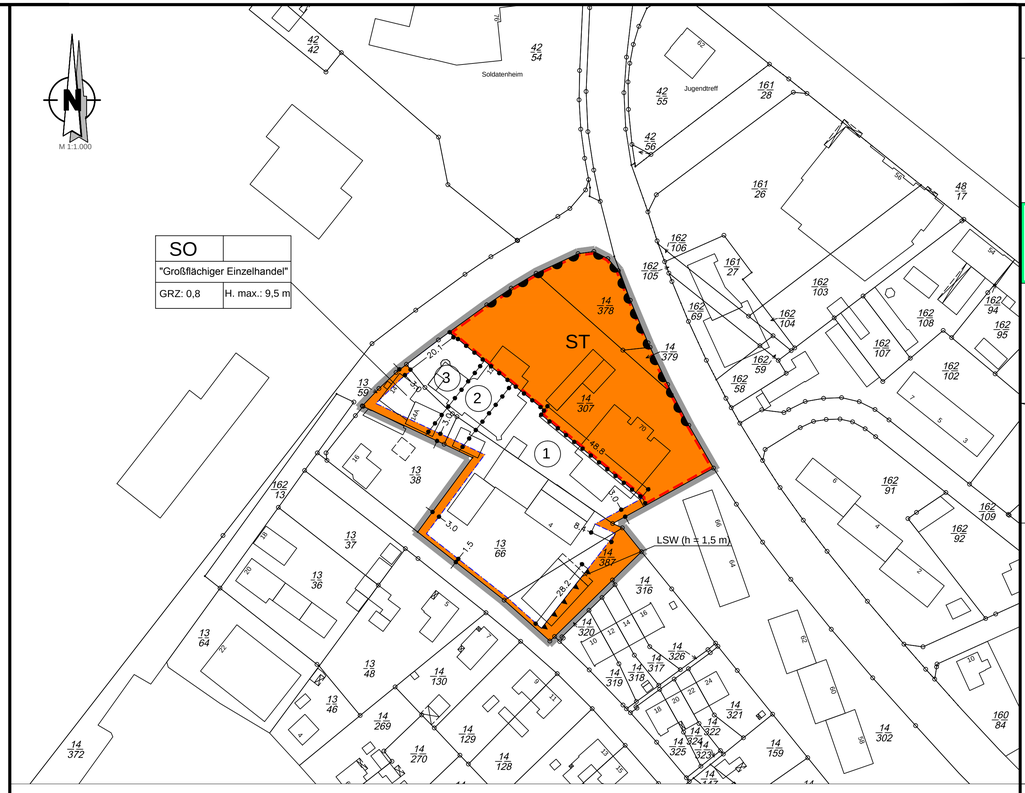
**3. Werbeanlagen**
Im Sondergebiet sind innerhalb der Fläche für Stellplätze eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon) mit einer Höhe von bis zu 9,5 m Höhe sowie 6 Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 8,0 m bezogen auf den Bezugspunkt gem. textlicher Festsetzung 2.2 zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig.
Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig.

**4. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

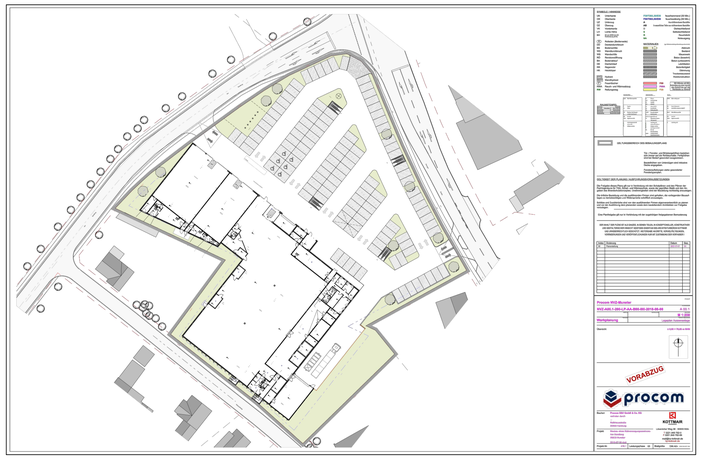
# Hinweise

1. Das Siedlungsgebiet der Stadt Munster liegt zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und Munster-Süd. Im gesamten Stadtgebiet ist daher mit militärischen Lärmimmissionen zu rechnen.
2. 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.
3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die Polizei, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen. Bei Bekannt werden möglicher schädlicher Bodenverunreinigungen ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.
4. Das Entfernen vorhandener Bäume, Hecken und anderer Gehölze ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Ausnahmsweise können Abholzungen oder Rodungen innerhalb dieser Zeit erfolgen, wenn durch vorherige Begehung eines Fachkundigen festgestellt wird, dass keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden.
5. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Munster eingesehen werden.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht von der 2. vorhabenbezogenen Änderung betroffenen Festsetzungen der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Sandkrug" von der vorliegenden Änderung unberührt bleiben.

Stadt Munster, B-Plan Nr. 15, "Am Sandkrug", Proj.-Nr.: 29533/001, Größe: 59 x 97 mm




# Vorhabenplan






# Bebauungsplan 15

# Stadt Munster

"Am Sandkrug", 2. vorhabenbezogene Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift - Satzungsfassung -

instara

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Munster diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Danziger Straße", 2. vorhabenbezogene Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Munster, den .....

(Fleckenstein)
Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15, 1. vorhabenbezogene Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Munster, den .....

(Fleckenstein)
Bürgermeisterin

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2017 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 10/2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den .....

.....
Katasteramt Soltau

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Vahrer Straße 180
28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 13.08.2018 / 22.10.2018

.....
(instara)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Munster, den .....

(Fleckenstein)
Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**

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

Munster, den .....

(Fleckenstein)
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Munster, den .....

(Fleckenstein)
Bürgermeisterin

**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 .....

(Fleckenstein)
Bürgermeisterin

**Beglaubigung**

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Munster, den .....

(Fleckenstein)
Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 15
Stadt Munster