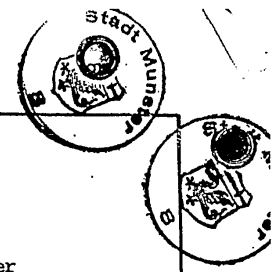
Örtliche Bauvorschrift der Stadt Munster
für das Sanierungsgebiet (Stadtmitte)
und angrenzende Bereiche
(Gestaltungssatzung Stadtmitte)



Begründung
zur örtlichen Bauvorschrift der Stadt Munster
für das Sanierungsgebiet (Stadtmitte)
und angrenzende Bereiche
(Gestaltungssatzung Stadtmitte)

INHALTSÜBERSICHT

		Seite
Präambel		2
Hinweis zu Bodenfunden		2
§ 1	Allgemeines	3
§ 2	Geltungsbereich	4
§ 3	Baukörper	4
§ 4	Gebäudehöhen	5
§ 5	Fassaden	6
§ 6	Fenster	9
§ 7	Hauseingänge	11
§ 8	Dächer	12
§ 9	Sonnenschutzanlagen	17
§ 10	Werbeanlagen	18
§ 11	Garagen und Nebenanlagen	20
§ 12	Ausnahmen	20
§ 13	Ordnungswidrigkeiten	20
§ 14	Inkrafttreten	21
Verfahrensvermerke		22

Anlage:

Plan: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Der Entwurf der Gestaltungssatzung wurde ausgearbeitet von der NILEG Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft mbH als Treuhänder der Stadt Munster.

Hannover im November 1992

i.V. ..... i.A. .....

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nieders. Bauordnung (NBauO) vom 06. Juni 1986 (Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 157) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie den §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) vom 22. Juni 1982 (Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 229) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Munster in seiner Sitzung am 09.12.93 folgende örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) über Gestaltung im Bereich der Stadtmitte der Stadt Munster als Satzung beschlossen.

Munster, den 05.04.1994

Stadt Munster D.S

Bürgermeister

Stadtdirektor

HINWEISE ZU BODENFUNDEN

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung werden archäologische Funde - Bodendenkmale gemäß § 3 (4) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - vermutet.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Gemäß § 13 NDSchG ist deshalb dem Beauftragten der Denkmalschutzbehörde rechtzeitig und ausreichend Gelegenheit zu geben, vor Beginn der Erd- und Bauarbeiten einschließlich Erschließungsmaßnahmen nach Bodenfunden zu forschen und diese gegebenenfalls auszugraben.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Eine vorherige Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingbostel ist deshalb erforderlich.

§ 1
Allgemeines

Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieser Satzung dürfen nur entsprechend den folgenden Anforderungen durchgeführt werden. Das gewachsene Stadtbild des Ortskerns von Munster soll im Rahmen von Stadtgrundriß und Stadtsilhouette als geschichtliches Dokument weitgehend erhalten bleiben. Insbesondere Neubauten haben sich in Material, Maßstab und Gliederung sowie Dimension und Proportion in den Baubestand einzufügen.

Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten an einzelnen Bauteilen sind von dieser Regelung nicht betroffen, außer in den Fällen, in denen es sich um den vollständigen Ersatz ganzer Bauteile handelt.

Bei Maßnahmen an denkmalgeschützten Einzelgebäuden und Gruppen baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG im Geltungsbereich dieser Satzung ist immer das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in seiner gültigen Fassung vorrangig und maßgebend.

zu § 1

Im Gegensatz zum Stadtgrundriß hat das Stadtbild Veränderungen erfahren. Insbesondere in den 60-er und 70-er Jahren erfolgten erhebliche Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz, die sich negativ auf das Stadtbild auswirken. Die Gestaltungssatzung soll für Harmonisierung des vorhandenen Stadtbildes und baulich-gestalterische Integration neuer Maßnahmen sorgen. Gleichzeitig soll erreicht werden, daß Veränderungen an bestehenden Gebäuden eine positive Wirkung auf das übrige Stadtbild ausstrahlen.

Neubauten sollen so gestaltet werden, daß sie eine Bereicherung des Baubestandes bilden. Dabei kommt es weniger darauf an, beim Neubauen die überlieferten Baustile fortzuführen oder zu kopieren, sondern darauf, sich dem vorherrschenden Stadt- oder Straßenbild in den Proportionen und in der künstlerischen Gestaltung anzupassen.

Bei Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten an einzelnen Bauteilen baulicher Anlagen können die vorhandenen Materialien verwendet werden. Dieses gilt jedoch nicht für den Austausch ganzer Bauteile, wie z.B. Fenster, Türen oder Ortgänge.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung von Gebäuden wiederherstellen. Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird, die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. Mängel liegen somit auch dann vor, wenn die äußere Beschaffenheit der baulichen Anlage nicht dem durch die festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung gebotenen städtebaulichen Zustand entspricht, d.h. eine solche Baumaßnahme kann eine Instandsetzung im Sinne des Sanierungsrechts sein, obwohl der bauliche Zustand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage mangelfrei ist. Zur Instandsetzung kann daher auch die Wiederherstellung (Rekonstruktion) oder der Umbau von Fassaden oder Dächern gehören.

Instandhaltung ist die Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit durch vorbeugende Maßnahmen gegen Schäden, die durch bestimmungsgemäßen Gebrauch, durch Alterung und Witterungseinwirkung eintreten könnten.

Besonderer Beachtung bedürfen bei allen baulichen Maßnahmen die Baudenkmale. Grundlage zur Beurteilung ist die Aufnahme in die vorläufige Denkmalliste für die Stadt. Bauliche Maßnahmen müssen den Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) genügen. Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung darf nicht als Ersatz für das NDSchG herangezogen werden.

§ 2
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist im beiliegenden Lageplan dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Gestaltungssatzung.

Die Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift betreffen alle baulichen Anlagen, soweit sie von allgemein zugänglichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

§ 3
Baukörper

1. Gebäude mit einer Breite über 15 m sind mindestens in 2 Fassadenabschnitte über alle Geschosse zu gliedern.

2. Die Gliederung ist durch unterschiedliche Gestaltung der Fassadenabschnitte in Material oder Farbe oder durch Kombination von beiden vorzunehmen. Die Fassadenabschnitte müssen zusätzlich um mindestens 24 cm vor- oder zurückspringen.

3. Ausnahmsweise sind bei traufständigen Gebäuden größere Fassadenabschnittsbreiten zulässig, wenn der Straßenraum von Gebäuden mit größeren Fassadenbreiten geprägt ist.
   Die Kleinteiligkeit der Gebäude und der Straßenraumcharakter sind dabei zu bewahren.

zu § 2

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfaßt das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Stadtmitte sowie angrenzende Bereiche an der Danziger Straße, südlich der Straße "Im Mühlenwinkel" sowie beidseits der Lüneburger Straße, die von ihrer baulichen Gestaltung her einen ähnlichen Charakter aufweisen, wie das Sanierungsgebiet.

zu Abs. 1 und 2

Für den Eindruck des Straßenraumes und für die perspektivische Wirkung auf die Fußgänger sind Hauskanten und Fassadenbreiten als rhythmische Elemente der Straßenfront von großem Gewicht. Zur Wahrung des Straßencharakters ist daher die Forderung unumgänglich, daß bei Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden, insbesondere jedoch bei Neubauten, die Fassaden mit einer größeren Breite zu gliedern sind. Breite Parzellen mit entsprechenden, ungegliederten Gebäuden stören die für die Stadtstruktur Munsters typische offene, kleinteilige Bebauung.

zu Abs. 3

Da sich im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung auch historische Gebäude befinden, deren Traufseite breiter als 15 m ist, wurde die Ausnahmeregelung festgesetzt. Die Kleinteiligkeit der Gebäude und der Straßenraumcharakter sollen auch dabei bewahrt werden.

§ 4
Gebäudehöhen

1. Die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut an der Traufe (Traufhöhe) darf bei Gebäuden, die nach städtebaulichem Planungsrecht höchstens ein Vollgeschoß haben dürfen, die Höhe von 4,00 m über Bezugsebene (vgl. § 4 Abs. 2) nicht überschreiten.

   Für maximal ein weiteres nach städtebaulichem Planungsrecht zulässiges Vollgeschoß darf diese Höhe um maximal 3,50 m überschritten werden.
   Vordergebäude dürfen nicht von Hinter- oder Nebengebäuden überragt werden.

2. Bezugsebene für die Traufhöhe ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen auf der Straßengrenze des Grundstücks.

3. Bei über der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Erdgeschoßfußböden ist die Bezugsebene deren Oberkante (OKFF). Die Traufhöhe von 7,50 m, gemessen gemäß § 4 Abs. 2, darf nicht überschritten werden.

zu Abs. 1

Einheitliche Gebäudehöhen haben einen großen Einfluß auf den geordnet wirkenden Charakter historischer Ortsbilder.

Typisches Merkmal des Ortskerns von Munster ist die max. zweigeschossige Höhenentwicklung. Die Orientierung am Bestand läßt so eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zu.

Dieser Regelung liegt das öffentliche Interesse an einer harmonischen und maßstabsgerechten Gestaltung des Stadtbildes und einer Höhenentwicklung der Gebäude, die die wichtigen Sicht- und Blickbeziehungen in der Stadt freihält, zugrunde.

zu Abs. 2

Um einen einheitlichen Bewertungsmaßstab zu haben, wird die logisch nachvollziehbare Bezugsebene festgelegt, mit deren Hilfe die Festsetzungen des § 4 Abs. 1 klar definiert werden.

zu Abs. 3

Befinden sich höherliegende Keller in einem Gebäude, so wird der fertige Erdgeschoßfußboden als Bezugsebene zugelassen. Damit ist gemeint, daß die Bezugsebene um die Sockelhöhe nach oben verschoben wird. Allerdings ist zu beachten, daß die Traufhöhe von 7,50 m nicht verändert wird, weil sonst der ruhige Verlauf der Dachlandschaft erheblich beeinträchtigt wird.
Nicht betroffen von dieser Regelung sind die vorhandenen Sockel, die Teil der Erdgeschoßfassade sind.

§ 5
Fassaden

1. Massivbauten

1.1 Bei der Herstellung oder Erneuerung von Sichtmauerwerk sind rote (z.B. RAL 2001, RAL 3016) bis rotbraune (z.B. RAL 8004) Mauerziegel zu verwenden.

1.2 Massivbauten, die nicht in Sichtmauerwerk erstellt werden, sind zu verputzen und mit einem deckenden Farbanstrich zu versehen. Auch bei Kombinationen von Sichtmauerwerk und Putzfassade an einem Gebäude, ist die Putzfassade mit einem deckenden Farbanstrich zu versehen. Als Anstrich sind nur Pastelltöne (Hellbezugswerte > 50) oder Erdfarbtöne (z.B. RAL 1015) zulässig.

1.3 Vorgeblendetes Brettfachwerk und das Vortäuschen eines Fachwerkverbandes durch mit Fassadenfarbe aufgemalte "Holzbauteile" sind unzulässig.

zu Abs. 1.1 und 1.2

Bei der Herstellung von Sichtmauerwerk bei Massivbauten entspricht die rote bis rotbraune Färbung dem Stadtbild.

Sind Fassaden nicht in Sichtmauerwerk ausgeführt, müssen diese verputzt werden. Wandputze stellen einen wirtschaftlichen und wirksamen Schutz der Außenwände dar.

Massivbauten mit Außenputz sollen mit einem deckenden Farbanstrich versehen werden. Der Farbanstrich wird aus gestalterischen Aspekten gefordert und soll gleichzeitig Schutzfunktionen für die Fassade übernehmen.

Es werden nur Pastell- oder Erdfarbtöne als zulässig erklärt, da diese bei Putzfassaden im Stadtbild dominieren bzw. mit den zulässigen Farbtönen von Sichtmauerwerk harmonieren. Auch bei Kombinationen von Sichtmauerwerk und Putzfassade an einem Gebäude ist die Putzfassade mit einem deckenden Farbanstrich zu versehen.

zu Abs. 1.3

Eine lediglich "optische Konstruktion" tragender Holzbauteile - durch vorgeblendete Holzbretter oder Bemalen oder Bekleben von Fassadenflächen - hat nichts mit der Pflege und der stilgerechten Sanierung von Fachwerkfassaden zu tun und ist daher nicht zugelassen.

Imitierende Fachwerke bei Neubauten, die der eigentlichen Tragkonstruktion vorgeblendet sind, sog. Kulissenarchitektur, entsprechen nicht den Ansprüchen an heutige Architektur. Zwischen der künstlichen Außenhaut und dem massiven Innenbau klafft ein architektonisch-konzeptioneller Widerspruch, der unter allen Umständen zu vermeiden ist.

Massivbauten dürfen nicht durch "Brettfachwerk" dem vorhandenen Fachwerkbestand angenähert werden, sondern sollen als Massivbauten erkennbar sein.

2. Fachwerkbauten

2.1 Fachwerkbauten im Sinne dieser Gestaltungssatzung sind alle Gebäude, deren Fassade in ihren wesentlichen konstruktiven Elementen in Holzfachwerk ausgeführt sind oder waren.

2.2 Geschlossene Gefache sind in sichtbarem roten (z.B. RAL 2001, RAL 3016) bis rotbraunen (z.B. RAL 8004) Mauerwerk herzustellen oder bündig zu verputzen.
Verputzte Gefache sind mit einem deckenden Farbanstrich zu versehen. Als Anstrich sind nur Farbtöne der Farbskalen weiß (z.B. RAL 1013, RAL 9010) und rot bis rotbraun zulässig.

2.3 Das Entfernen konstruktiver Elemente des Holzfachwerks der von öffentlichen Verkehrsflächen aus einzusehenden Fassaden ist unzulässig.

2.4 Fachwerkhölzer dürfen nicht überputzt, überschlemmt oder verkleidet werden.

zu Abs. 2.1

Die Festsetzungen in einer Gestaltungssatzung beziehen sich auf das äußere Erscheinungsbild. Für das äußere Erscheinungsbild ist es nicht entscheidend, ob das Fachwerk oder nachträglich innen errichtete Konstruktionen die Tragfunktion übernehmen.

zu Abs. 2.2

Die freien Felder innerhalb des tragenden Gerüstes eines Fachwerkgebäudes werden als Gefache bezeichnet und sind entweder vollflächig geschlossen (Ausfachung) oder durch die notwendigen Fenster ausgefüllt. Einen einheitlichen Typus innerhalb der Ausfachung gibt es im Stadtbild jedoch nicht. Vielmehr stehen die Fachwerkgebäude mit in sichtbarem roten bis rotbraunen Mauerwerk ausgeführten Ausfachungen in einem Wechselspiel zu Fachwerkgebäuden mit verputzten, weiß gestrichenen Gefachen. In Anlehnung an das rote bis rotbraune Sichtmauerwerk der Gefache sind verputzte Gefache mit einem roten bis rotbraunen Anstrich zulässig.

zu Abs. 2.3

In einem historischen Fachwerkgebäude sind die Anzahl und Anordnung der Elemente des Holzfachwerks von den konstruktiven und statischen Gegebenheiten des Baustoffes Holz geprägt. Das Entfernen konstruktiver Elemente kann nicht nur das statische Gefüge beeinträchtigen, sondern das harmonische Erscheinungsbild einer Gebäudefassade erheblich stören.

zu Abs. 2.4

Das Fachwerk ist weder zu verkleiden noch zu verputzen oder zu überschlemmen, da dieses häufig negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild alter Häuser hat. Dieser meist falsch verstandene Fassadenschutz birgt außerdem Gefahren für das Fachwerk, da die aufgenommene Feuchtigkeit nicht schnell genug oder gar nicht aus dem Holz verdunsten kann. Die resultierende Fäulnisbildung kann zur völligen Zerstörung des Holzwerks führen. Gleiches gilt für das Ausführen von Holzreparaturen mit Mörtel oder Spachtelmassen.

3. Für Massivbauten, die im Obergeschoß bzw. Dachgeschoß eine Fachwerkfassade aufweisen, gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.
Die Fassadenzonen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
Die Gefache und massiven Fassadenflächen sind hinsichtlich Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

zu Abs. 3

In Munster befinden sich einige Gebäude deren Erd- und Obergeschoßfassade einen massiven Charakter aufweisen, während die Fassade des Dachgeschosses aus Fachwerk besteht.

Die unterschiedlichen Fassadenzonen sind hinsichtlich Material und Farbe aufeinander abzustimmen, um ein harmonisches Gesamtbild des Gebäudes zu bewahren.

4. Die Breite aller lichten Öffnungen je Geschoß (Rohbaumaß) darf in der Gesamtheit gemessen 4/5 der betreffenden Fassadenbreite des Erdgeschosses und 3/4 der betreffenden Fassadenbreite der Obergeschosse nicht überschreiten.

zu Abs. 4

Die meisten Veränderungen an alten Gebäuden betrafen in den letzten Jahren bauliche Maßnahmen im Bereich der Fassadenöffnungen. In vielen Fällen wird damit Ordnung und Gliederung der Fassade - und damit das Gesicht des Hauses empfindlich gestört. Insbesondere schmale Gebäude werden sehr leicht durch unangemessen große und durch übermäßig viele (Schau-)Fenster entstellt.

Auch bei Neubauten kann durch einen übermäßig großen Anteil an Fassadenöffnungen der Gebäude- und insbesondere der Straßencharakter beeinträchtigt werden.

Fassadenordnung und -gliederung ist der entscheidende Maßstab für die gestalterische Qualität eines Hauses und somit für dessen architektonsiche Aussage. Sie wird gebildet durch die Formate von Fenstern und Türen sowie deren Anordnung in der Fassade.

Um die vorgenannten Fehler der Vergangenheit in der Zukunft zu verhindern, werden Maße für die maximal zulässigen Öffnungen von Fassaden - in der Gesamtheit gemessen - in der Satzung verankert. Die Forderung der Bauordnung nach ausreichender Belüftung von Wohn- und Aufenthaltsräumen bleibt hiervon unberührt.

§ 6
Fenster

1. Fenster in Massivbauten

1.1 Bei massiven Gebäuden wie z.B. Mauerwerksbauten haben die Fensteröffnungen hinsichtlich Anordnung, Größe, Maßverhältnis und Gestaltung dem jeweiligen Gebäudetyp zu entsprechen. Anordnung, Größe, Maßverhältnis und Gestaltung von Fensteröffnungen bei Neubauten müssen sich der Fenstergestaltung bei älteren Gebäuden in der Umgebung anpassen. Es sind nur hochrechteckige oder quadratische Fensterformate zulässig. Innerhalb einer Fassadenöffnung dürfen bis zu 3 derartige Fenster gereiht werden.

1.2 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.
Schaufenster müssen beidseitig durch Wandflächen eingefaßt werden. Bei einer Reihung von Schaufenstern sind diese durch Pfeiler mit einer Mindestbreite der Ansichtsfläche von 36,5 cm zu trennen. Die Breite der Schaufensteröffnungen zwischen den Wand- bzw. Pfeilerflächen darf 2,50 m nicht überschreiten.
Schaufenster haben hinsichtlich Material und Farbe den übrigen Fenstern der betreffenden Fassade zu entsprechen.
Schaufenster dürfen nicht gegenüber der Hauptfassadenebene des Erdgeschosses vorragen.

zu Abs. 1.1

Um die älteren Massivbauten Munsters in ihren jeweils besonderen Charakter für das Stadtbild zu erhalten, ist eine dem Gebäudetyp entsprechende Fenstergestaltung von wesentlicher Bedeutung. Für Gebäude aus der Grründerzeit ist z.B. i.d.R. eine regelmäßige, meist symmetrische Anordnung der Fenster, ein hochrechteckiges Fensterformat, ein Segmentbogen als Fenstersturz sowie eine gemauerte Sohlbank typisch.
Die Fenstergestaltung bei Neubauten soll der Fenstergestaltung bei älteren Gebäuden in der Umgebung angepaßt werden, um zu harte gestalterische Gegensätze im Stadtbild zu vermeiden.
Als ältere Gebäude sollen solche als Anhaltspunkt gelten, die vor 1945 in traditioneller Bauweise erstellt wurden.
In Anlehnung an die vorhandenen historischen Fensterformate und zur Bewahrung der Kleinteiligkeit wird festgesetzt, daß möglichst hochrechteckige, mindestens jedoch quadratische Fensterformate zulässig sind.
Bei Fensteröffnungen liegenden Formats, wie sie häufig bei Gebäude vorhanden sind, die nach 1945 errichtet wurden, ist dementsprechend eine Gliederung der Fenster selber (= Reihung von max. 3 Fenstern hochrechteckigen/quadratischen Formats) erforderlich.

zu Abs. 1.2

Schaufenster sollen sich in die Ansicht des Gebäudes einfügen, um ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten. Einzelne Fassadenzonen dürfen nicht getrennt voneinander betrachtet werden. Um großstädtisch anmutende Schaufensterfronten zu vermeiden, wurde eine maximal zulässige Schaufensterbreite festgesetzt.

Um auch die Belichtung größerer Ausstellungsflächen zu ermöglichen, ist die Reihung von Schaufenstern möglich. Schaufenster sind beidseits durch geschlossene Wandflächen einzufassen, um zu verhindern, daß das Obergeschoß optisch über einem weitgehend verglasten Erdgeschoß schwebt.
Die festgesetzen Mindestabmessungen für die Wandflächen orientieren sich an dem statisch notwendigen Maß bei Mauerwerkspfeilern. Erst ab diesem Maß wird der Eindruck der Teilung von Schaufensteröffnungen in Gebäuden bzw. einer tragfähigen Gebäudeecke vermittelt.
Schaufenster, die vitrienenartig gegenüber der Fassade vorragen, wirken zu dominant am Gebäude und beeinträchtigen seine jeweilige Bedeutung für das Stadtbild.

2. Fenster in Fachwerkfassaden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind:

Es sind nur hochrechteckige oder quadratische Fensterformate zulässig.
Fenster haben in Gliederung, Öffnungsart und Sprossenteilung dem Stil des Gebäudes zu entsprechen.
Es sind nur weiße Fensterrahmen, Fensterflügel und -sprossen zulässig.

zu Abs. 2

Fenster bzw. Öffnungen stellen in jeder Fassade das belebende Element dar und bestimmen maßgeblich den Charakter eines Gebäudes. Bei Fachwerkgebäuden wird dieser wesentlich von dem hochrechtekkigen bis quadratischen Fensterformat sowie der Art der Fensterteilung bestimmt. Ungeteilte Fenster und Fenster mit zwischen den Isolierglasscheiben liegenden Sprossen beeinträchtigen erheblich die Gestalt einer Fachwerkfassade und entsprechen nicht dem Stil des Gebäudes.

Wird ein Fenster durch einen Kämpfer (waagerechtes Holz, Teil des Blendrahmens) gegliedert, so ist dieser nach historischem Vorbild feststehend auszubilden.

In Anlehnung an Tradition und den heutigen Bestand sind nur Fenster mit weißen Rahmen, Flügel und Sprossen zulässig. Weiße Fenster heben diese charakteristischer Weise als prägende Bestandteile in der Fassade hervor.

3. Bei historischen Gebäuden mit Fensteröffnungen mit Rundbögen müssen Rahmen und ggf. Flügel die Formen der Stürze aufnehmen. Die ursprüngliche historische Fensterteilung ist beizubehalten.

zu Abs. 3

Die traditionelle Maßstäblichkeit und Gliederung der Fenster darf bei Um- und Neubauten nicht aufgehoben werden. Deshalb soll auf die ursprüngliche Form und Gliederung der Fenster Bezug genommen werden.
In Fensteröffnungen mit Segment- oder Kreisbogensturz sollen Fenster eingepaßt werden.

4. Rahmen und Flügel der Fenster müssen gegeneinander flächenversetzt ausgeführt werden.
Zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind unzulässig.

Zu Abs. 4

Die flächige, nicht profilierte Ausführung von Fensterrahmen und -flügeln, wie sie bei Kunststoffenstern häufig zu sehen ist, entspricht nicht der traditionellen, handwerklichen Fenstergestaltung und beeinträchtigt den Gesamteindruck insbesondere älterer Gebäude.
Zwischen Isolierglasscheiben angeordnete Sprossen sind in der Schrägansicht kaum zu erkennen und wirken zu deutlich als Imitation einer historischen, in der Regel funktional begründeten Fenstergliederung. Sie stellen eine Beeinträchtigung des Fassadeneindruckes und des Stadtbildes dar und werden deshalb ausgeschlossen.

5. Die Verwendung von Glasbausteinen, gewölbten Scheiben und von farbigen Gläsern ist nicht zulässig.

zu Abs. 5

In der traditionellen Altstadt sind Glasbausteine unbekannt. Sie repräsentieren als Ausdrucksform den Zeitgeist der 50-er und 60-er Jahre dieses Jahrhunderts. Der Einbau von Glasbausteinen in Fachwerkgebäuden ist als nicht stilgerechte Sanierung abzulehnen. Aber auch bei Massivbauten, die nicht in den 50-er oder 60-er Jahren erstellt worden sind, stellen Glasbausteine eine Beeinträchtigung der Fassade dar und sind deshalb nicht zugelassen. Aus vergleichbaren Gründen werden farbige Gläser ausgeschlossen.

§ 7
Hauseingänge

1. Hauseingänge haben in Gestaltung, Größe und Lage in der Fassade dem Stil des Gebäudes zu entsprechen.

zu Abs. 1

Hauseingänge sind die Visitenkarte eines Gebäudes. Sie prägen das Bild einer jeden Gebäudefassade maßgeblich. Haustüren, die hinsichtlich Größe, Gestalt, Material und Farbe nicht dem Charakter und Stil eines Gebäudes entsprechen, stören die Ansicht des Gebäudes und seine gesamte Umgebung.

2. Hauseingänge in Massivbauten dürfen folgende Rohbaumaße nicht überschreiten:
   - 1,26 m bei einflügeligen und
   - 2,01 m bei zweiflügligen Hauseingängen.

zu Abs. 2

Hauseingänge sollen sich in ihrer Größe in das Stadtbild einfügen. Aus diesem Grunde wurden maximal zulässige Breiten für sie festgesetzt.

3. Hauseingangstüren in Fachwerkgebäuden und in Fachwerkfassaden müssen in ihrer Größe das konstruktive Gefüge des Fachwerks berücksichtigen.

zu Abs. 3

Bei Hauseingängen ist das Fachwerk zu berücksichtigen. Die Türen müssen das Feld zwischen Ständern und Sturzriegel voll ausfüllen. Das Entfernen konstruktiver Elemente des Holzfachwerks, um größere Türöffnungen zu erhalten, ist nicht zulässig (vgl. § 5 Abs. 2.3).

4. Passagen dürfen durch das Gebäudeinnere gebaut werden, soweit auf der betreffenden Gebäudeseite nicht mehr als eine eigene Eingangstür oder begehbare Fassadenöffnung vorgesehen ist und Fassade und Straßenbild nicht nachteilig beeinflußt werden.
   Nicht verglaste Flächen innerhalb von Passagen haben den Anforderungen gemäß § 5 zu entsprechen.

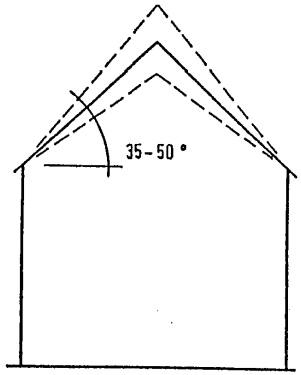
zu Abs. 4

Gebäudefassen sollen möglichst von großen Schaufenstern verschont bleiben. Aus diesem Grunde werden unter Einhaltung bestimmter Festsetzungen Passagen im Gebäudeinneren erlaubt. In diesem Fall kann das Ausstellen der Waren durch Auslagen innerhalb des Gebäudes erfolgen.

§ 8
Dächer

1. Die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einzusehenden Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 35 bis maximal 50 Grad zu errichten.

   Bei giebelständiger Bauweise ist der Giebel mit gleichen Dachneigungen - zur Gebäudeachse symmetrisch - auszubilden.



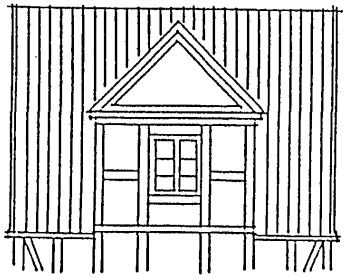
zu Abs. 1

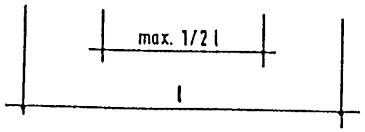
Die Wirkung eines jeden Daches besteht aus mehreren Komponenten, die letztlich in ihrer Gesamtheit die Erscheinung des ganzen Hauses mitbestimmen. Es sind dies im wesentlichen die Dachform, die Stellung des Daches zur Straße (seine Firstrichtung), die Neigung der Dachflächen (Dachneigung), die Ausbildung von Dachüberständen, die Form und Größe von Dachaufbauten und Dacheinschnitten, das Material und die Farbe der Dachhaut (Dacheindeckung) und die Art, Form, Größe und Farbe von Dachdurchdringungen (Schornsteine, Antennen u.ä.). Darüber hinaus sind auch flächig ein- oder aufgebaute Elemente wie Dachflächenfenster, Glasdachziegel, Solarkollektoren u.ä. für die Wirkung eines Daches von Bedeutung.
Die vorstehende Aufzählung macht deutlich, wie vielfältig die Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich des einzelnen Daches und besonders der gesamten Dachlandschaft sind.

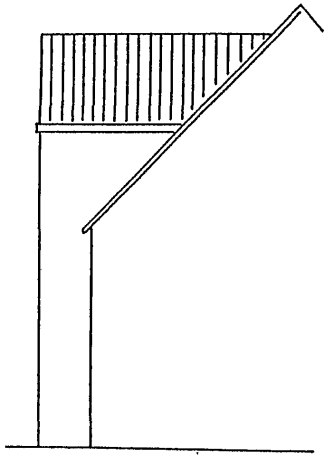
Die Gebäude im Geltungsbereich dieser Satzung haben überwiegend Satteldächer zum Teil mit Krüppelwalmen. Einige Gebäude in der Stadtmitte von Munster besitzen auch Walmdächer. Die Dachneigung beträgt in der Regel zwischen 35 und 50 Grad, so daß dieses Maß Grundlage für Neubauten und Erneuerungsmaßnahmen sein soll. Pultdächer werden auch zugelassen, um - insbesondere bei größeren Bautiefen - einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu eröffnen.

Besonders negativ auf den geordneten Charakter historischer Stadtbilder wirken sich ungleiche Dachneigungen aus. Insbesondere bei giebelständiger Bauweise wirkt ein solches Gebäude immer als Fremdkörper. Deshalb werden ungleiche Dachneigungen ausgeschlossen.

2. Zwerchhäuser dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2 des Gebäudes oder des Fassadenabschnitts sein. Die Dachneigung des Zwerchhauses muß 35 bis 50 Grad betragen. Im Bereich des Zwerchhauses ist eine durchgezogene Traufbildung des Hauptdaches nicht zulässig.







zu Abs. 2

In zahlreichen Straßenräumen Munsters sind Wirkung und Gliederung der Dachflächen durch vorhandene Zwerchhäuser erhöht.

Als ortstypisches Element können Zwerchhäuser bei Neubauten, die aus mehreren aneinandergereihten Gebäuden bestehen, der Gliederung des Baukörpers dienen.

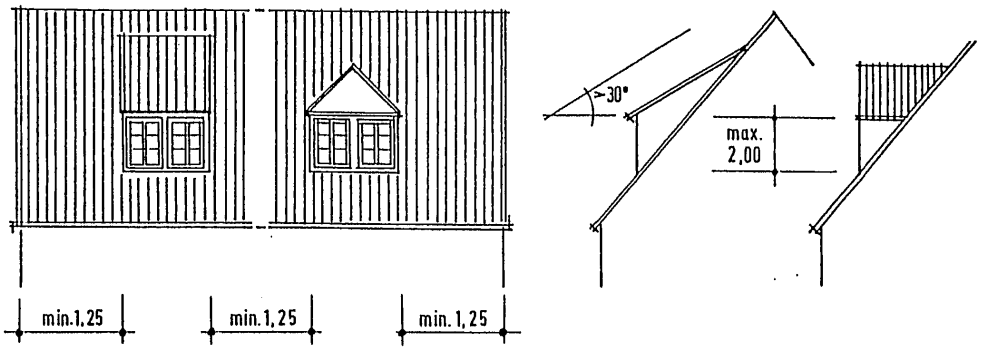
Sie unterstreichen die beabsichtigte Eigenständigkeit des einzelnen Fassadenabschnittes und stellen im Bereich der Dachflächen den Rhythmus der Straßenabwicklung her.

3. Die Wand- und Giebelflächen von Zwerchhäusern sind in der farbigen Gestaltung den angrenzenden Fassadenflächen anzugleichen.

zu Abs. 3

Gestalterische Bedeutung kommt auch den Wand- und Giebelflächen von Zwerchhäusern zu. Durch eine von der Dachfläche abweichende Farbgebung wird die Eigenständigkeit des einzelnen Gebäudes bzw. des einzelnen Fassadenabschnittes im Dachbereich betont.

4. Als Dachgauben sind nur Schlepp- oder Giebelgauben zulässig mit Fenstern stehenden oder quadratischen Formates.
Die Gesamtlänge von Dachgauben und Zwerchäusern je Dachfläche darf höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen. Die Traufhöhe (= Schnittlinie von Gaubenwand und Gaubendachfläche) darf eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
Der Abstand zwischen Dachgauben und der Abstand der Dachgauben von Zwerchhäusern und von der Grenze eines Gebäudes oder eines Fassadenabschnittes muß mindestens 1,25 m betragen. Dachneigungen von Schleppgauben unter 30 Grad sind unzulässig. Giebelgauben müssen eine Dachneigung von 35 bis 50 Grad haben.



zu Abs. 4

Auch Dachgauben in Form von Schlepp- oder Giebelgauben beleben die Dachlandschaft. Trotzdem soll die Anwendung von Dachaufbauten gesteuert werden. Aus diesem Grunde werden sie auf Zwerchhäuser und Dachgauben beschränkt.

Die Dominanz von Zwerchhäusern bei einen Nebeneinander der Dachaufbauten auf einem Dach ist beizubehalten. Deshalb wurden die nutzbaren Abmessungen der Dachgauben eingeschränkt.

5. Alle Dachflächen eines Gebäudes sollen einheitlich mit einem Material gedeckt werden. Soweit aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten nicht ein anderes Dachdeckungsmaterial notwendig ist, sind nicht engobierte und nicht glänzende rote bis rotbraune (z.B. RAL 3016 bzw. RAL 8004) Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden.

Bei Baudenkmalen und bei der Instandsetzung von Dächern darf abweichend vorhandenes historisches Deckungsmaterial, z.B. Ried weiter verwendet werden.

zu Abs. 5

Das für das Stadtbild Munsters typische Dachdeckungsmaterial ist die rote bis rotbraune nicht glänzende Tonhohlpfanne. Bevorzugt sollte daher dieser Dachziegel als Dachdeckungsmaterial Anwendung finden.

Andere Dachdeckungsmaterialien (z.B. Ried) dürfen bei Baudenkmalen und Instandsetzungen von Dächern weiterverwendet werden. Im Geltungsbereich dieser Satzung befinden sich noch ein paar Gebäude mit Rieddächern.

6. Nicht zulässig, sofern von allgemein zugänglichen Verkehrsflächen aus einsehbar, sind:

- Dachflächenfenster
- Dacheinschnitte
- Antennenanlagen, Parabolspiegel und andere Empfangsanlagen

zu Abs. 6

Wenngleich Dachflächenfenster beim Ausbau von Dachräumen erforderlich sind, um eine Belichtung von der Traufseite zu ermöglichen, mußten Regelungen hinsichtlich der Dachflächenfenster getroffen werden. Die Festsetzung, nach der Dachflächenfenster an von allgemein zugänglichen Verkehrsflächen, aus nicht einsehbaren Dachflächen angeordnet werden dürfen (s. § 2), soll verhindern, daß die optische Geschlossenheit der Dächer verlorengeht.

Dacheinschnitte bedeuten ebenfalls eine Gefahr für die Einheitlichkeit der Dachflächen. Auch sie werden deshalb auf die von allgemein zugänglichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten beschränkt.
Da "Antennenwälder" die Dachlandschaft in starkem Maße stören, werden sie ebenfalls beschränkt. Auf der Fassade verlegte Kabel beeinträchtigen die Gestaltung. Dies sollte vermieden werden. Ist dieses nicht möglich, ist die Antennenanlage unter der Dachhaut innerhalb des Gebäudes zu installieren.

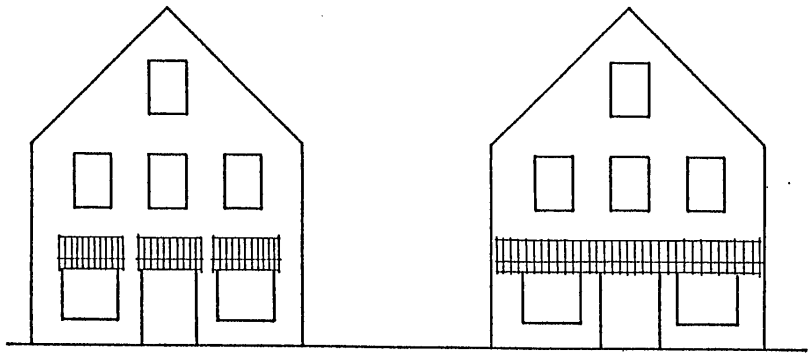
Des weiteren kann die Dachlandschaft durch Parabolspiegel und andere Empfangsanlagen beeinträchtigt werden. Deshalb werden auch diese Anlagen hier ausgeschlossen, sofern von allgemein zugänglichen Verkehrsflächen aus einsehbar.

§ 9
Sonnenschutzanlagen und Vordächer

Sonnenschutzanlagen und Vordächer müssen sich gestalterisch dem vorherrschenden Fassadeneindruck unterordnen. Ihre Auskragung gegenüber der Fassade darf max. 1,5 m betragen. Markisen und Vordächer dürfen nur über Schaufensterflächen und Eingängen angebracht werden.

Eine Beschriftung ist nur zulässig, wenn am Fassadenabschnitt keine weitere Werbung angebracht ist.

Rolläden mit vorstehenden oder vorgesetzten Kästen sind unzulässig.



zulässig unzulässig

zu § 9

Markisen waren in der historischen Stadt unbekannt und sind erst in unserer Zeit bei Ladenlokalen, Gastwirtschaften und Geschäftsbauten insbesondere an Auslagen und Schaufenstern angebracht worden. Leider ist oft festzustellen, daß diese Bauteile in Proportion, Dimensionierung und Material das Erscheinungsbild bestehender Gebäude erheblich verändern und "überspielen".
Zur Eingrenzung derartiger unerwünschter Wirkungen wird deshalb ein Rahmen vorgegeben, der eine Störung des Straßenraumes und des Stadtbildes verhindern soll. Deshalb sollen Sonnenschutzanlagen und Vordächer sich dem jeweiligen Fassadeneindruck unterordnen. Da eine größere Auskragung die raumbildende Wirkung der Gesamtfassade beeinträchtigt, wird die zulässige Auskragung gegenüber der Fassade auf max. 1,5 m beschränkt. Mit diesem Maß ist zugleich noch ein ausreichender Sonnenschutz für die Schaufenster möglich. Eine Beschränkung der Markisen auf Schaufensterflächen und Eingängen soll eine optische Trennung der Erdgeschoßzone von übrigen Fassadenzonen verhindern und soll ein Einfügen in den Gesamteindruck bewirken. Markisen, Rolläden, Jalousetten u.ä. haben lediglich Schutzfunktionen für die in Schaufenstern ausgestellten Waren zu übernehmen.

Vorkragende Rollädenkästen und Rolläden erscheinen als unorganische Fremdkörper an der Außenwand und werden deshalb ausgeschlossen.

§ 10
Werbeanlagen

1. Werbeanlagen müssen sich gestalterisch dem vorherrschenden Fassadeneindruck unterordnen.

   Oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses sowie an Toren oder Mauern sind Werbeanlagen oder Teile davon unzulässig.
   In Vorgärten sowie sonstigen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angrenzenden Grundstücksteilen sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

   Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

2. Je Hausfront ist für jedes im zugehörigen Gebäude befindliche Geschäft nur eine Werbeanlage zulässig. Diese darf aus mehreren Teilen bestehen, muß aber einheitlich gestaltet sein.

   Als weitere Werbeanlage ist neben einer Flachwerbung ein Ausleger oder neben einem Ausleger eine Flachwerbung zulässig, wenn beide Werbeanlagen sich in Material und Farbwirkung gleichen.

zu Abs. 1

In der Innenstadt läßt sich die Gestaltung der Gebäudefassade nicht allein von architektonischen und stadtbildpflegerischen Gesichtspunkten abhängig machen. Besonders die Geschäftsnutzungen im Erdgeschoß bedingen das Bedürfnis , auf Firmen- und Branchennamen oder Waren hinzuweisen. Dieser Wunsch nach Werbung und ihre Notwendigkeit werden grundsätzlich anerkannt. Jedoch kann Werbung nur als untergeordnetes Element angesehen werden. Die Gebäudeaußenflächen sind nicht als Reklameträger anzusehen, auf denen Werbung nach Art und Ausmaß beliebig angebracht werden kann.
Werbeanlagen oberhalb der Brüstungszone des ersten Obergeschosses beeinträchtigen den Gesamteindruck eines Gebäudes oder Straßenraumes erheblich. Durch die Einschränkung bis zu dieser Brüstung ist auch die Gefahr einer "Überdachwerbung" ausgeschlossen.

Werbeanlagen sollten auf die Stätte der Leistung begrenzt werden. Sie sind deshalb an Mauern oder als freistehende Anlagen unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind ausgeschlossen, da eine derartige, aufdringliche und aggressive Werbung dem Charakter des Ortskerns von Munster nicht entspricht.

zu Abs. 2

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um einer unerwünschten Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken.

3. Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbeanlagen) sind nur unter Berücksichtigung der folgenden Anforderungen zulässig:

3.1 Werbeanlagen sind bei Fachwerkfassaden nur innerhalb der Gefachfelder zulässig.

3.2 Konstruktive Fassadenteile wie Ständer, Riegel etc., dekorative Details wie Inschriften, Ornamente etc. und gestalterische Fassadenelemente dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

3.3 Die Länge der Werbeanlagen darf in ihrer Gesamtheit gemessen maximal 2/3 der Fassade oder des Fassadenabschnittes betragen, die Höhe maximal 0,50 m.

3.4 Befinden sich verschiedene Werbeanlagen an einer Gebäudefassade oder einem Fassadenabschnitt, so ist ein Abstand zwischen den Werbeanlagen von wenigstens einem Gefach, mindestens jedoch von 1,00 m einzuhalten.

3.5 Der Abstand aller Teile von Flachwerbeanlagen zur Gebäudefassade darf maximal 0,20 m betragen.

4. Werbeanlagen in Form von transparenten Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,50 m sind bei Fachwerkfassaden nur auf den Stirnbrettern vor der Balkenlage oberhalb des Erdgeschosses oder aber innerhalb der Gefachfelder unterhalb der Fensterbrüstungen des Obergeschosses zulässig.

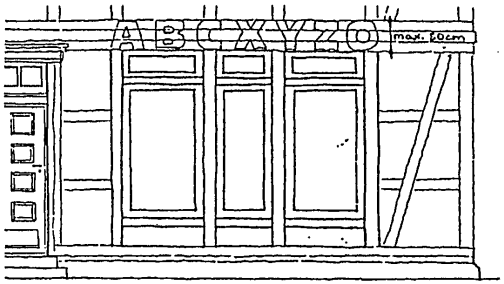
5. Bei rechtwinklig zur Fassade angeordneten Werbeanlagen (Ausleger) darf die Ansichtsfläche des Werbeträgers pro Seite nicht größer als 0,80 m² sein. Ausleger sind bis zu einer maximalen Auskragung von 1,00 m zulässig. Von Gebäudeecken müssen sie mindestens das Maß ihrer Auskragung als Abstand einhalten. Je angefangene 5,00 m Gebäudebreite ist ein Ausleger zulässig.

zu Abs. 3

Um Veränderungen der vorhandenen Fachwerkfassaden zu minimieren, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf die Gefachfelder beschränkt.

Bei allen Gebäuden muß gewährleistet sein, daß Werbeanlagen die konstruktiven Fassadenteile oder dekorativen Details nicht verdekken. Damit die Gebäude, insbesondere die historischen, nicht von Werbeanlagen erdrückt werden, werden maximal zulässige Abmessungen von Werbeanlagen sowie Mindestabstände von Werbeanlagen untereinander definiert.

Die teilweise in einer Ebene durchlaufenden, teilweise durch Vor- und Rücksprünge gestalteten Fassaden sollen durch vorstehende Werbeanlagen möglichst wenig gestört werden. Daher werden Flachwerbeanlagen in ihrer Ausladung begrenzt.



zu Abs. 4

Die Zulässigkeit von Werbung auf den Stirnbrettern soll bewirken, daß bei Fachwerkgebäuden die Brüstungszone des 1. Obergeschosses von Werbeanlagen verschont bleibt. Es sind nur transparente Einzelbuchstaben in einer bestimmten Größe zulässig, um die Form und Funktion der Stirnbretter weitgehend zu erhalten (s. Skizze).

zu Abs. 5

Aus gestalterischen Gesichtspunkten sollte angestrebt werden, Werbeanlagen als Ausleger auszubilden, da diese Art der Werbung die geringsten Verunstaltungen an den Fassaden bewirkt und als historisch überlieferte Werbeform anzusehen ist.

Um mögliche Verunstaltungen der Fassaden zu vermeiden (mehrere Ausleger an einer Fassade, übermäßig große Werbeträger), werden die seitliche Ansichtsfläche und die Anzahl der Werbeträger begrenzt. Die Ausladung der Ausleger wird begrenzt, damit diese "historische" Werbeart den heutigen Anforderungen genügt. Die Beschränkung der Auskragung auf 1,00 m ergibt sich auch unter Berücksichtigung von technischen Erfordernissen.

§ 11
Garagen und Nebenanlagen

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. §§ 12, 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) müssen sich in Material, Maßstab und Gliederung sowie Dimension und Proportion in den historischen Baubestand einfügen oder von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein.

§ 12
Ausnahmen

Ausnahmen von den §§ 3 bis 11 können zugelassen werden, wenn und soweit die Einhaltung der betreffenden Vorschrift zu einem Verstoß gegen sonstiges öffentliches Baurecht - insbesondere den Denkmalschutz - führen würde und keine anderen Gestaltungsmöglichkeiten vorhanden sind.
~~Darüber hinaus können bei Neubauten Ausnahmen von den Festsetzungen dieser Satzung zugelassen werden, wenn sie freistehend errichtet werden und aufgrund ihrer Funktion oder Größe eine besondere Bedeutung in der Stadt haben.~~

Der Rat der Stadt Munster ist den in der Verfügung vom 17.05.1994 (Az. 205.2-24001-G9) geltend gemachten Maßgaben (Streichung 2. Absatz § 12) in seiner Sitzung am 19.07.1994 beigetreten.

§ 13
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die gegen die §§ 3 bis 11 dieser Satzung verstößt.

zu § 11

Um eine mögliche Verunstaltung des Ortsbildes durch Garagen und Nebenanlagen zu vermeiden, wurden in der Satzung Anforderungen an diese baulichen Anlagen festgesetzt.

zu § 12

Da die im Satzungstext in den einzelnen Paragraphen enthaltenen Ausnahmetatbestände unter Umständen nicht alle auftretenden Möglichkeiten erfassen, ist eine Regelung für Ausnahmen aufgenommen und für zweckmäßig gehalten worden. Daneben gilt der § 85 NBauO und ergänzend die §§ 13 und 50 NBauO.
Bei Gebäuden, die eine besondere Bedeutung in der Stadt haben, wie z. B. dem Rathaus, Kulturzentrum oder Kirchen ist eine eigenständige Gebäudegestaltung als Ausdruck der besonderen Funktion wichtig. Demgegenüber hat der Aspekt der Einfügung in das Stadtbild und die Aufnahme traditioneller Gestaltungselemente geringere Bedeutung, wenn diese Gebäude freistehend errichtet werden.

Hinweis:

Die Befreiungsmerkmale für bauliche Anlagen sind in der Niedersächsischen Bauordnung (§ 86 NBauO) abschließend geregelt.

Hinweis:

Zuwiderhandlungen gegen die §§ 3 bis 11 dieser Satzung können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

§ 14
Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

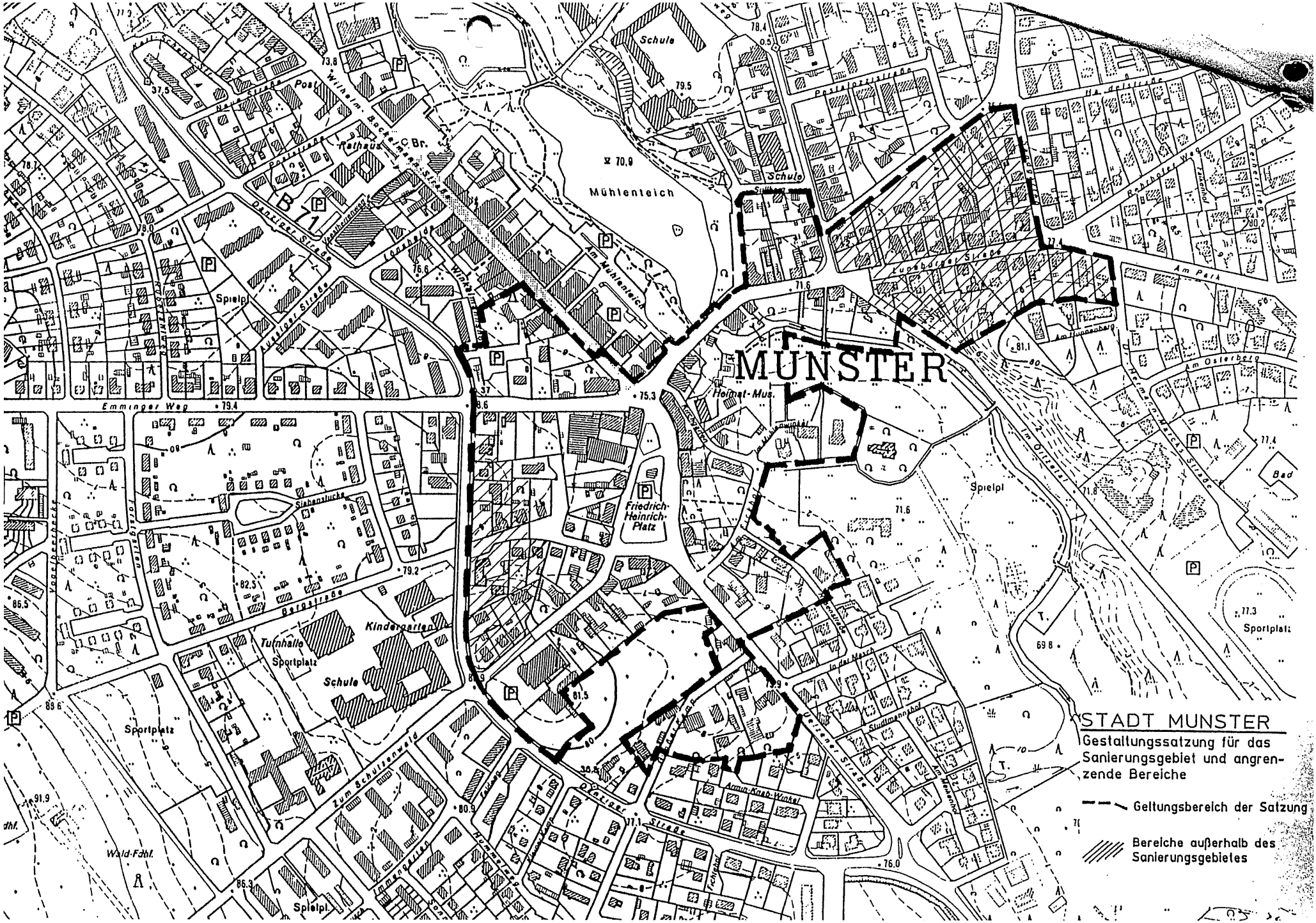
Munster, den

STADT MUNSTER

....

Bürgermeister Stadtdirektor

D.S.


MÜNSTER
Mühlenteich
Schule
Rathaus
Post
Spielpl.
Emminger Weg
Siebenstücken
Kindergarten
Turnhalle
Sportplatz
Schule
Friedrich-Heinrich-Platz
Heimat-Mus.
Bad
Sportplatz
Spielpl.
Wald-Fdhl.
Zum Schützenwald
Armin-Knab-Winkel
Studtmannshof
Am Mühlenteich
Am Osterberg
Am Pfarrhof
Bergstraße
Lange Straße
Pfarrstraße
Poststraße
Hauptstraße
Kapellenstraße
Kirchstraße
Im Ortsfeld
Hermann-Meyer-Straße
Ostlicher Straße
Lerchenfeld
Hohenstraße
Fichtenfeld
In der Mark
Am Hohenhof
Am Tannenberg
Kupsbergstraße
Ostlinger Straße
Wilhelm-Bacher-Straße
Lohnhof
Winkel
Fichtenstraße
Hohenstraße
Am Pfarrhof
Am Osterberg
Im Ortsfeld
Hermann-Meyer-Straße

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 25.06.1992 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung in der Stadt Munster beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Munster, den 05.04.1994

.....
Stadtdirektor

Stadt Munster
3

Der Rat der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 18.03.1993 dem Entwurf der Gestaltungssatzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Gestaltungssatzung und der Begründung haben vom 13.04.1993 bis 14.05.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Munster, den 05.04.1994

.....
Stadtdirektor

Stadt Munster
3

Der Rat der Stadt Munster hat die Gestaltungssatzung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie der Begründung beschlossen.

Munster, den 05.04.1994

....
Bürgermeister Stadtdirektor

Stadt Munster
3

Eine Rechtsverletzung ist unter der Maßgabe gem. Verfügung vom 17.5.94 nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den 18.5.94
Bezirksregierung Lüneburg
Im Auftrage

Bezirksregierung Lüneburg
43

Die Gestaltungssatzung ist gemäß § 11 BauGB der Bezirksregierung Lüneburg angezeigt worden, eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde lt. Verfügung vom 17.05.1994 (Az.: 205.2-24001-G9) ~~nicht~~ festgestellt.

Munster, den 20.05.1994

.....
Stadtdirektor

Stadt Munster 3

Der Rat der Stadt Munster ist den in ~~der~~ Verfügung vom 17.05.94 (Az.: 205.2-24001-G9) geltend gemachten ~~Auflagen~~, Maßgaben, ~~Ausnahmen~~ in seiner Sitzung am 19.07.1994 beigetreten.

Die Gestaltungssatzung und die Begründung haben zuvor wegen dieser Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Munster, den 15.08.1994

.....
Stadtdirektor

Stadt Munster 3

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 30.07.1994... im Amtsblatt für den Landkreis Soltau-Fallingbostel bekannt gemacht worden.

Die Gestaltungssatzung ist damit am 30.07.1994 in Kraft getreten.

Munster, den 15.08.1994

.....
Stadtdirektor

Stadt Munster 3

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Gestaltungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Gestaltungssatzung nicht geltend gemacht worden.

Munster, den

.....
Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Gestaltungssatzung sind Mängel bei der Abwägung nicht gelten gemacht worden.

Munster, den

.....
Stadtdirektor