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)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des vorhabenbezogenen Teils 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

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 mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.025 m², davon maximal 10 % sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente lt. Munsteraner Sortimentsliste.

1.1.2 Im Teilgebiet 2 ist zulässig: Einzelhandel auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 m² mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sowie den zentrenrelevanten Sortimenten Bettwaren und Heimtextilien, die ebenfalls dem Kernsortiment zuzurechnen sind. Zudem sind auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Randsortimente lt. Munsteraner Sortimentsliste zulässig. Nahversorgungsrelevante Randsortimente sind nicht zulässig.

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 Sportgroßgeräte)
- 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,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.
Ausnahmsweise sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche folgende bauliche Anlage zulässig:
- überdachte Einkaufswagenboxen mit einer Grundfläche bis zu 50 m²,
- überdachte Fahrradabstellplätze mit einer Grundfläche bis zu 50 m² und
-Ladestation für E-Mobilität.

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

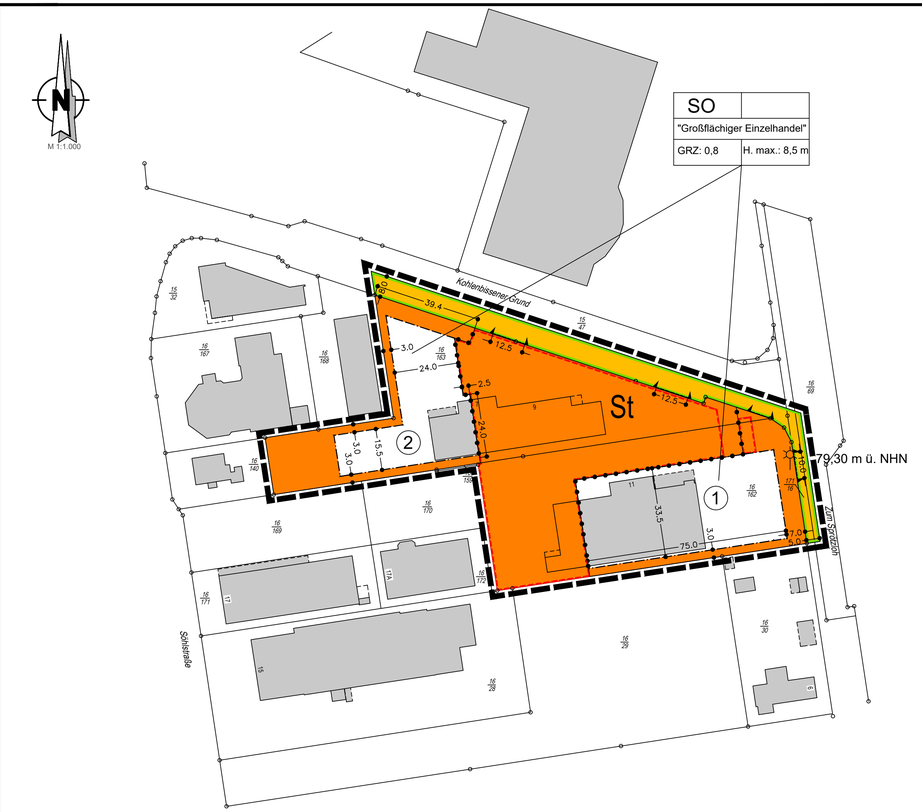
2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl
Innerhalb des Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zu- und Abfahrten sowie Zufahrten für die Warenlieferung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Voraussetzung ist eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 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).

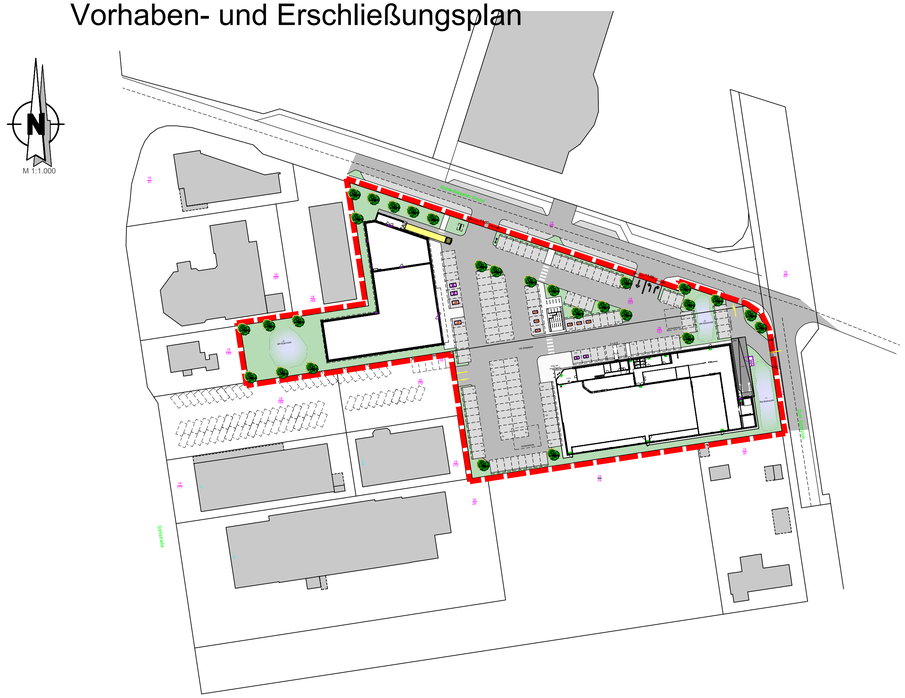
3. Ein- und Ausfahrten
Zur Erschließung des Sondergebietes (SO) sind Zu- und Ausfahrten ausschließlich in den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Ausgenommen sind Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer.

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
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.
Alle Baumaterialien und Böden, die im Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingebaut werden sollen, dürfen keine auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken.
3. 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 Bekannt werden möglicher Schädlicher Bodenverunreinigungen ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.
4. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Munster eingesehen werden.



Vorhaben- und Erschließungsplan



Bebauungsplan 24

Stadt Munster

"Gewerbegebiet Söhlstraße",
5. vorhabenbezogene Änderung
(Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Abschrift -

instara

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 01.09.2021

L. S.

gez. Fleckenstein
(Fleckenstein)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, 5. vorhabenbezogene Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Munster, den 01.09.2021

L. S.

gez. Fleckenstein
(Fleckenstein)
Bürgermeisterin

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 11.11.2020). 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.

Scheeßel, den 09.08.2021

L. S.

gez. Schröder
Ö.b.V.I. Mittelstädt & Schröder

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

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

Bremen, den 27.10.2020 / 17.11.2020 / 11.02.2021 / 15.07.2021

gez. Lichtblau
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.12.2020 bis 08.01.2021 öffentlich ausgelegen. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen zusätzlich auf der Homepage der Stadt Munster zur Verfügung gestellt.

Munster, den 01.09.2021

L. S.

gez. Fleckenstein
(Fleckenstein)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Munster hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Munster, den 01.09.2021

L. S.

gez. Fleckenstein
(Fleckenstein)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.09.2021 rechtsverbindlich geworden.

Munster, den 14.09.2021

L. S.

gez. Fleckenstein
(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. 24
Stadt Munster

Stadt Munster, B-Plan Nr. 24, "Gewerbegebiet Söhlstraße", 5. vorhabenbez. Änderung, Proj.-Nr.: 29613/007, Größe: 59 x 97 mm