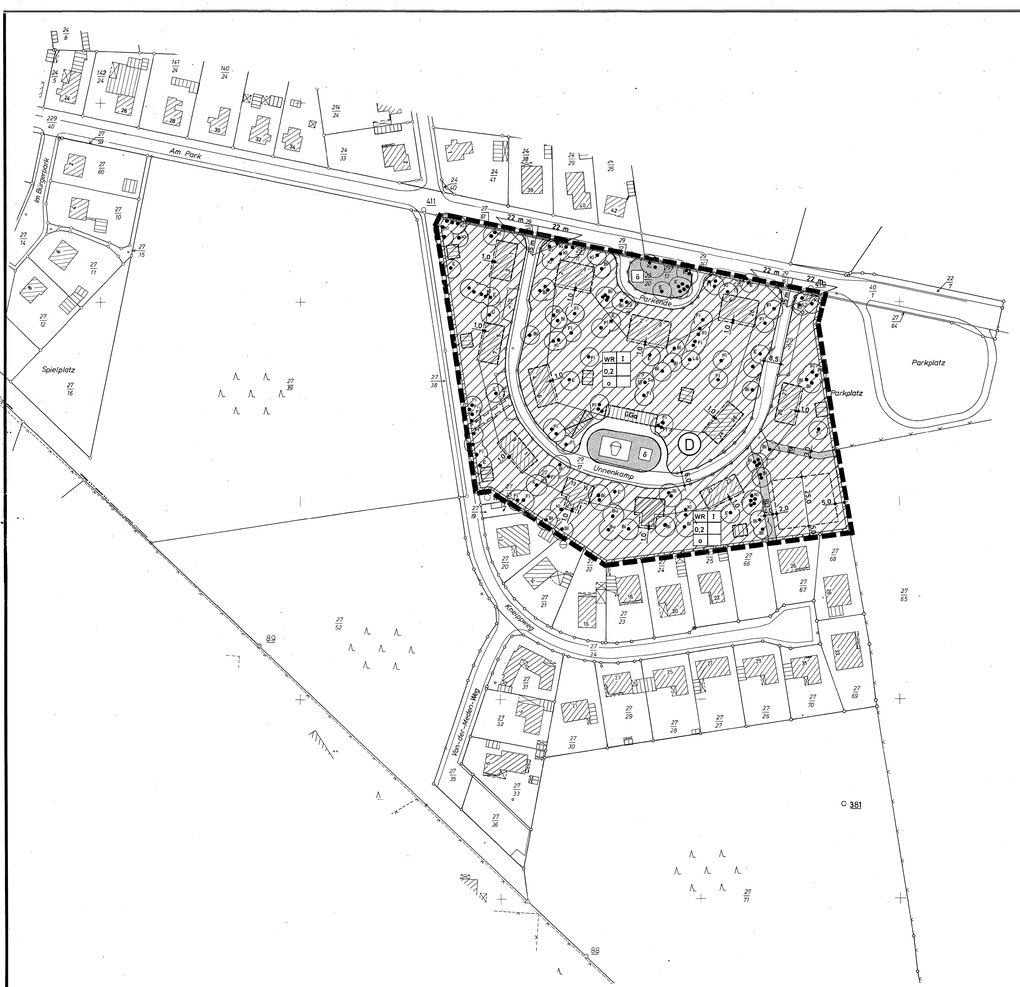
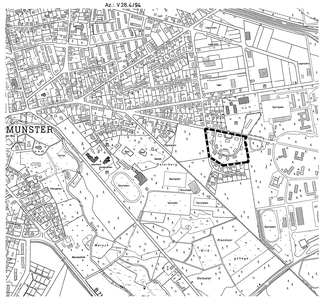


Gemeinde : Stadt Munster
Gemarkung : Munster
Stand : März 1994
Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte , Flur 2 Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk : Die Vervielfältigung ist nur für eigene , nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 NVermKatG vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte M. 1:5000 Blatt Nr. 3026/3,4 Stand 1993

vervielfältigt auf den Maßstab 1:10000 Herausgegeben vom Katasteramt Soltau

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Soltau im März 1994. Az.: V 28.4/94



Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes
- WR — Reine Wohngebiete (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,2 — Grundflächenzahl (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 2)
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche / Spielplatz (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6)
- P — private Grünflächen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6)
- Erhaltung von Bäumen, z.B. Birken, Fichten, Eichen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (vgl. Hinweis Nr. 3)
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Sichtdreieck mit Schenkellänge
- Verbindungslinie gem. textliche Festsetzung 2 + 5
- Abriß

Erläuterungen

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Zäune
- 27/1 — Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

1. Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO zulässig.

2. Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
Sie sind mit Ausnahme der Einfriedung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der im Bebauungsplan festgesetzte Verbindungslinie der hinteren Gebäudekecken unzulässig.
Nebenanlagen sind auf dem südöstlich gelegenen Grundstück nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Aufstellung von Behältern zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) auf den Grundstücken oder im Erdreich unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Sie ist ausnahmsweise zulässig, wenn einschlägige Rechtsvorschriften beachtet werden.

4. Unbeaufschlagtes Niederschlagswasser ist, soweit wie möglich, auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der im Bebauungsplan festgesetzte Verbindungslinie der hinteren Gebäudekecken unzulässig.

6. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.
Im Kronenbereich der Bäume sind Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen und Bodenauftühungen sowie sonstige Erdarbeiten unzulässig.
Unabwendbare Maßnahmen z.B. der Verkehrssicherungspflicht sowie der Bauunterhaltung können ausnahmsweise durchgeführt werden.

7. Private Grünflächen sind dauerhaft mit standortgerechten, heimischen Gehölzen oder Sträuchern zu begrünen. Die mit Gebot zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zwingend zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 98 NBauO

Das Erscheinungsbild dieser Wohnsiedlung am Unnenkamp ist bestimmt durch einheitlichen Baustiel, Homogenität in Farbe und Material, Fassadengliederung, Traufhöhen und Dachneigung sowie verschiedene gestalterische Details wie z.B. Ausbildung von Fenstersims und -sturz sowie Fensterstellung und Fensterläden im Erdgeschoßbereich.
Zur Wahrung dieser für Munster bauhistorischen, städtebaulich und baugestalterisch wertvollen Wohnanlage sind für bebaute Grundstücke folgende Festsetzungen vorgesehen:

1. Fassaden

1. Zusätzliche Öffnungen bzw. Veränderungen der Fassaden der Wohngebäude sind unzulässig.

2. Ersatzfenster haben sich in Material und Gestaltung sowie in der Funktion der Beschläge (Öffnungsrichtung) am Original zu orientieren. Als Werkstoff ist Holz mit weißem Anstrich zulässig.

3. Fensterläden müssen sich in Größe, Gliederung und Material am vorhandenen Vorbild orientieren.
Die Farbe der Fensterläden ist grün (RAL 6001, 6002, 6010).

2. Dächer

1. Zusätzliche Gauben, Dacheinschnitte (Balkone, Loggien etc.) sind unzulässig.

2. Die Errichtung von Antennenanlagen, Parabolspiegel und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen und Fassaden sind unzulässig.

3. Material und Farbe der Dacheindeckung sind am vorhandenen Vorbild zu orientieren.

3. Anbauten

Der Anbau von Eingangsüberdachungen, Windfängen oder ähnlichen Vorbauten an Eingängen ist nicht zulässig.

4. Nebenanlagen

Für Carports und in konstruktiver Verbindung mit ihnen errichteten Nebenanlagen sind Holz- und Stahlkonstruktionen, Holzschalung sowie Flachdächer mit einer max. Traufhöhe non 2,20m zulässig. Eine Begrünung der Flachdächer ist zulässig.

Garagen sind unzulässig.

5. Einfriedung

1. Entlang der Straßen Unnenkamp, Parkende, Am Park und Kneippweg sind zulässig;

1.1 Holzzaun mit senkrechter Lattung
1.2 Hecke aus standortgeren, heimischen Laubgehölzen.

2. Die Einfriedungen entlang der Straßen Unnenkamp, Parkende und Am Park darf max. 1,00m hoch sein.

Der Rat der Stadt Munster ist den in der Verfügung vom (Az:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Munster, den

Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 30.09.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Soltau-Fallingbostel, Nr. 9 bekanntgemacht worden.
Der 3. Änderungsplan ist damit am 30.09.1995 rechtsverbindlich geworden.

Munster, den 16.10.1995

Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des 3. Änderungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Munster, den 02.10.1996

Stadtdirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Munster, den 10.10.2002

STADT MUNSTER

Bürgermeister
Stadtdirektor

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. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 "Im Bürgerpark" gelten für diesen 3. Änderungsplan nicht.

3. Die Wohnanlage "Unnenkamp" ist mit Verfügung vom 04.05.1994 durch das Institut für Denkmalpflege (Nds. Landesverwaltungsamt) als Gruppe baulicher Anlagen (§ 2 Abs. 3 NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale/Baudenkmale aufgenommen worden.

4. Gemäß § 10 des Nds. Denkmalschutzgesetzes wird auf Regelungen zu genehmigungspflichtigen Maßnahmen verwiesen:

(1) Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer...

1. ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen,

2. ein Bau- oder Bodendenkmal oder einen in § 3 Abs. 3 genannten Teil eines Baudenkmals von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,

3. die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder

4. in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen

will.

5. Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

STADT MUNSTER

Bebauungsplan Nr. 35
"Im Bürgerpark"
3. Änderungsplan
Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Munster diesen 3. Änderungsplan des Bebauungsplanes Nr. 35 "Im Bürgerpark", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Munster, den 16.05.1995

Bürgermeister

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 26.05.1994 die Aufstellung des 3. Änderungsplanes Nr. 35 "Im Bürgerpark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Munster den 15.06.1994

Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
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 16.05.1995

(SIEGEL)

Röser
Vermessungsdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtbauamt Munster.

Munster, den 19.09.1994

Bauoberrat

Der Rat der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 26.09.1994 dem Entwurf des 3. Änderungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 01.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des 3. Änderungsplanes und der Begründung haben vom 10.10.1994 bis 11.11.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Munster, den 16.11.1994

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Munster hat den 3. Änderungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.05.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Munster, den 16.05.1995

Stadtdirektor

Der 3. Änderungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 19.06.1995 angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde lt. Verfügung ~~der Bezirksregierung Lüneburg~~ / des Landkreises Soltau-Fallingbostel (Az.: 6130/610/404-77A) vom 15.08.1995 nicht festgestellt.

Munster, den 16.08.1995

Stadtdirektor