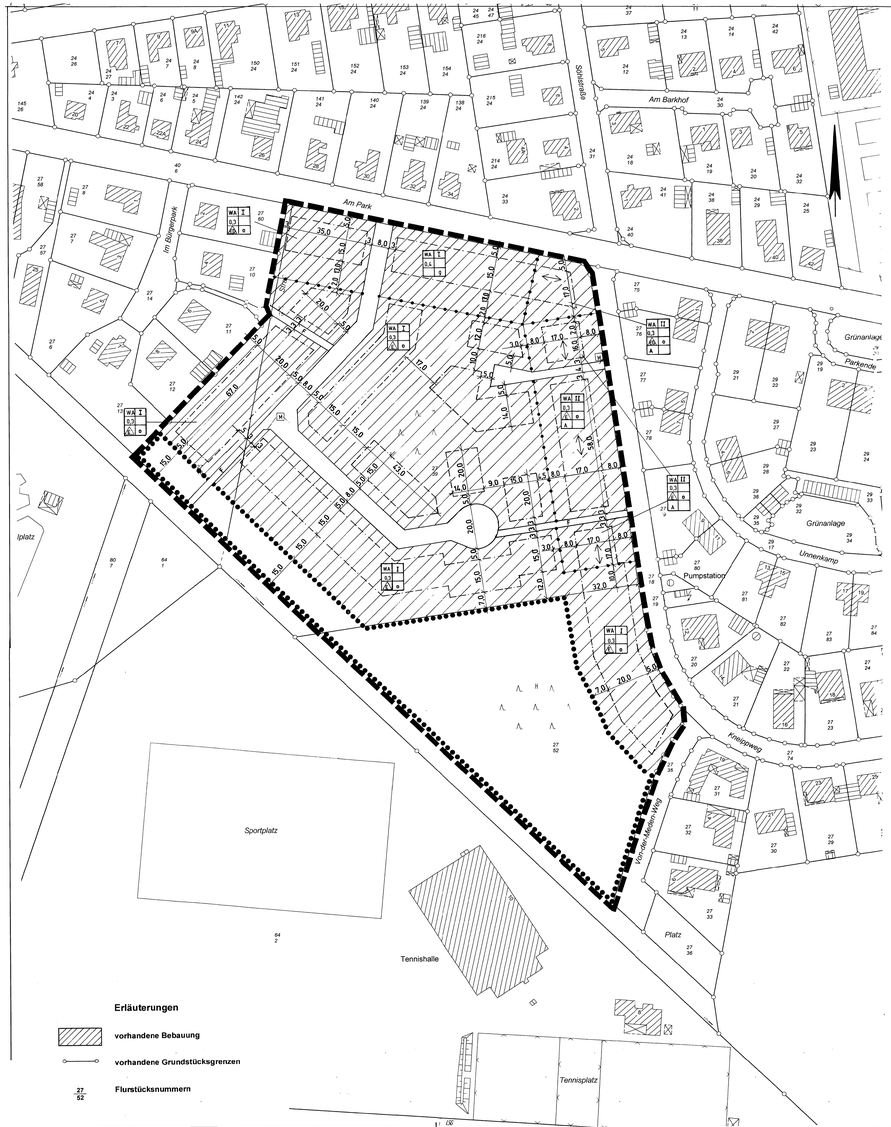


Erläuterungen

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 27/52 Flurstücksnummern

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- (WA) Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
- F Straßenverkehrsfläche / Fußweg
- 0,3 / 0,4 Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)
- I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung Nr. 13)
- o / g offene Bauweise / geschlossene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung
- A Bereiche besonderer Bauvorschrift (siehe ÖBv 1.1)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- M Bereitstellungsfläche für Abfall (siehe textl. Festsetzung Nr. 10)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen aufgrund des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
2. Je Nutzungseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
3. Die Grundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 m² haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
4. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,5 m über der Höhe der vor dem Grundstück verlaufenden Straßenoberkante liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
5. Garagen und Stellplätze mit ihren notwendigen Zufahrten sind auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Überschreitungen sind zulässig (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und Satz 2 BauNVO).
6. Zwischen Garagen und Carports und der vor den Grundstücken verlaufenden Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
7. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zwischen der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Straßen und dem Gebäude unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
8. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum anzupflanzen (Hochstämme, Bäume I. Ordnung, 3 x verpflanzt, 10–12 cm Stammumfang, z.B.: Obstbäume, Eberesche, Buchen, Eichen, Birken). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
9. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand innerhalb der Flächen mit Bindung für die Bepflanzungen, zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten bzw. zur Erhaltung der potentiellen natürlichen Vegetation mit standortheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu ergänzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Forstwirtschaftliche Maßnahmen sind zulässig.
10. Für die von Müllfahrzeugen nicht erreichbaren Grundstücke sind Bereitstellungsflächen für Abfall festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).
11. Die Wohngebäude auf den Grundstücken entlang der Straße Am Park einschl. Eckgrundstück Am Park/Kneippweg sind mit Fenstern mind. der Lärmschutzklasse 3 auszustatten.
Alle übrigen Wohngebäude des Plangebietes sind mit Fenstern der Lärmschutzklasse 2 auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
12. Die zum Schlafen genutzten Räume und die Freibereiche der beiden ersten Baureihen entlang der Straße Am Park sind auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB).
13. Das 2. Vollgeschoss ist das Dachgeschoss (oberstes Geschoss).

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 98 NBauO)

1. Dächer
   - 1.1 In den mit A gekennzeichneten Bereichen sind auf den Wohngebäuden ausschließlich nichtglänzende, anthrazitfarbene Dacheindeckungen auf gleichhüftigen Satteldächern mit regelmäßiger Dachneigung von mind. 42° und höchstens 48° zulässig.
     Untergeordnete Bauteile und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.
   - 1.2 Die Dachneigung in den nicht mit A gekennzeichneten Bereichen muss mindestens 20° und darf höchstens 48° betragen. Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile sowie Grasdächer sind hiervon ausgenommen.
   - 1.3 Als Dacheindeckung in den nicht mit A gekennzeichneten Bereichen ist nur Material in den Farbtönen rot bis braun sowie anthrazit (z. B. Farbskala RAL) sowie Reet oder Gras zulässig. Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten sowie untergeordnete Gebäudeteile sind hiervon ausgenommen. Andersfarbige oder glänzende Dachbedeckung ist unzulässig.
2. Einfriedigung
   - 2.1 Die Einfriedigungen sind nur auf der Grundstücksgrenze zulässig.
   - 2.2 Die an öffentliche Straßen angrenzende Einfriedigung darf maximal 0,80 m hoch sein und nur aus Holz, Stein oder Hecke bestehen. Holzzäune sind mit senkrechter Lattung, gemauerte Einfriedigungen nur aus Ziegel oder Naturstein zulässig.
   - 2.3 Hecken aus Nadelgehölzen sind auf allen Grundstücksgrenzen unzulässig.
3. Freileitungen
   - 1.1 Freileitungen sind nicht zulässig (§ 56 Abs. 1 Nr. 4 NBauO)

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.
   Im Geltungsbereich ist der Schutz des Grundwassers vorrangig. Eine Gefährdung des Grundwassers vor Verunreinigungen ist auszuschließen.
3. Unbeaufschlagtes Niederschlagswasser von Dachflächen und von unbefestigten Flächen soll soweit wie möglich auf dem Grundstück versickert werden.
   Die Aufnahmefähigkeit und Tragfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn durch den Bauherrn zu prüfen.
4. Sollten bei Erarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die Polizei, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen.
5. Maßgeblich ist die Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 20.04.1993 (BGBl. I. Seite 466).

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab : 1 : 1.000
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

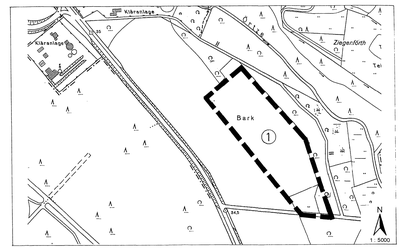
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.2005).
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

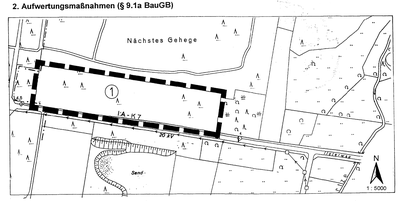
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
-Katasteramt

Vermessungsdirektor

Flächen für
1. Ersatzmaßnahme „Neuaufforstung" (§ 9.1a BauGB)



2. Aufwertungsmaßnahmen (§ 9.1a BauGB)



STADT MUNSTER

Bebauungsplan Nr. 35

„Im Bürgerpark"

mit örtlicher Bauvorschrift

4. Änderung

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 Bebauungsplan Nr. 35 „Im Bürgerpark" 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Munster, den 11.05.2006

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 21.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Munster, den 21.08.2006

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 02.03.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.03.2006 bis 12.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Munster, den 21.08.2006

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Munster hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.05.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Munster, den 21.08.2006

Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.08.2006 in der Böhme–Zeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.08.2006 in Kraft getreten.

Munster, den 31.08.2006

Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Munster, den 25.09.2008

Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Stadtbauamt Munster.

Munster, den 21.08.20069

Erster Stadtrat