

### Textliche Festsetzungen

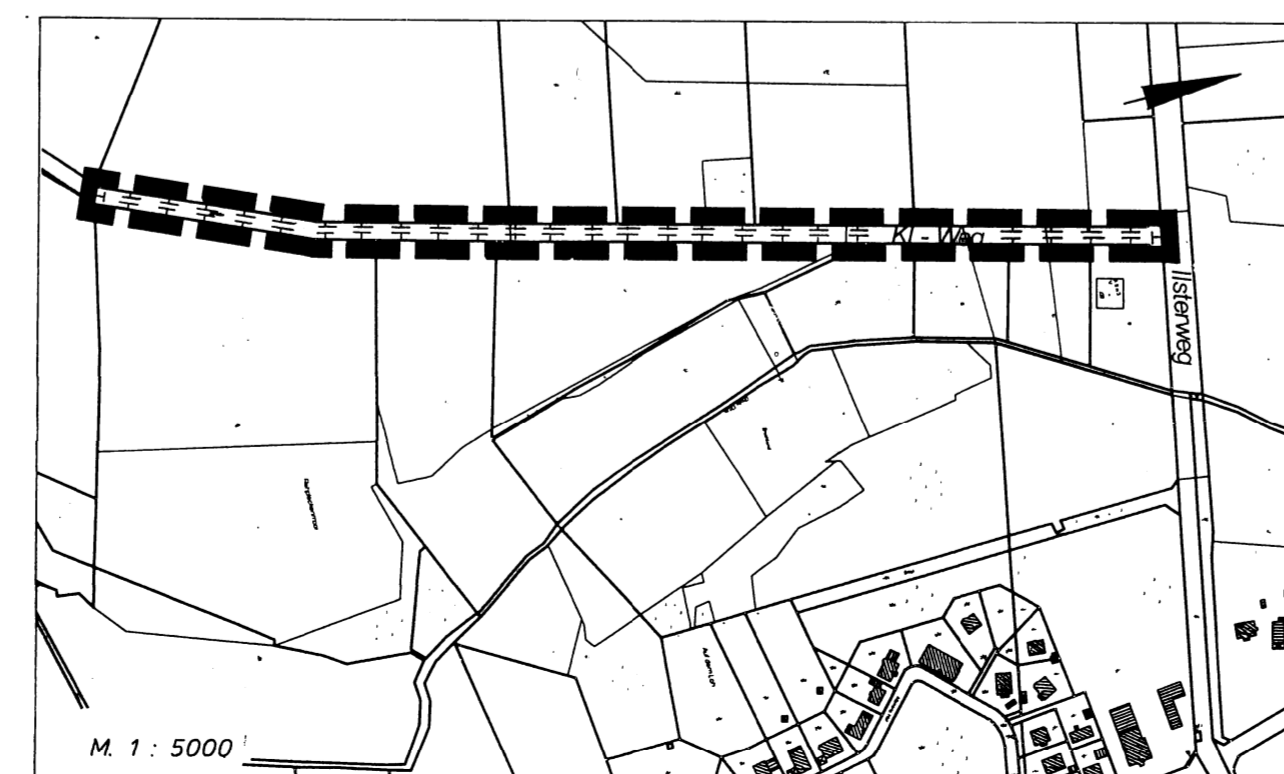
1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
2. Je Nutzungseinheit sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Doppel- und Reihenhäuser sind nicht zulässig.
3. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m über der Höhe der vor dem Grundstück verlaufenden Straßenoberkante liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
4. Garagen und Stellplätze mit ihren notwendigen Zufahrten sind auf die Grundflächenzahl anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und Satz 2 BauNVO).
5. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), z. B.: Obstbaum, Eberesche, Buche, Eiche, Birke.
6. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Obstbaumpflanzung entlang des Kl - Weges anzulegen (§ 9 Abs. 1a BauGB). Die Planung erfolgt ab 2. Vegetationsperiode nach begonnem Eingriff.

### Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Privatweg
- Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- offene Bauweise
- Mit Leitungsrechte zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Munster, der Stadtwerke Munster GmbH, der EWE AG und der Deutschen Telekom AG
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter, Sperrmüll und Wertstoffe

### Erläuterungen

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern



Der Beschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2005 in der Böhme-Zeitung bekannt gemacht worden.  
Der 1. Änderungsplan ist damit am 30.04.2005 rechtsverbindlich geworden.

Munster, den 03.05.2005



*[Signature]*  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Änderungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des 1. Änderungsplanes nicht geltend gemacht worden.

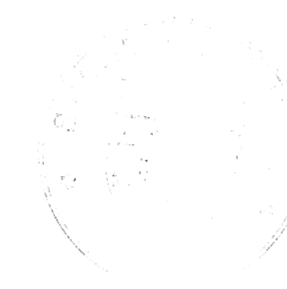
Munster, den 03.05.2005



*[Signature]*  
Bürgermeister

Innerhalb 7 Jahren nach Inkrafttreten des 1. Änderungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Munster, den 30.05.2012



*[Signature]*  
Bürgermeister

### Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Dächer
  - 1.1 Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile sowie Grasdächer sind hiervon ausgenommen.
  - 1.2 Als Dacheindeckung ist nur Material in den Farbtönen rot bis braun sowie anthrazit (z. B. Farbskala RAL) sowie Reet oder Gras zulässig, glänzende Dachbedeckung ist unzulässig. Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten sowie untergeordnete Gebäudeteile sind hiervon ausgenommen.
2. Einfriedigung
  - 2.1 Die Einfriedigungen sind nur auf der Grundstücksgrenze zulässig.
  - 2.2 Die an öffentlichen Straßen und Wegen angrenzende Einfriedigung darf maximal 1,00 m hoch sein und nur aus Holz, Stein oder Hecke bestehen. Holzzäune sind mit senkrechter Lattung, gemauerte Einfriedigungen nur aus Ziegeln oder Naturstein zulässig.
  - 2.3 Hecken aus Nadelgehölzen sind auf allen Grundstücksgrenzen unzulässig.
3. Freileitungen
  - 3.1 Zur Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes und zur Verhinderung von visuellen Störungen des Ortsbildes ist festgesetzt, dass gem. § 56 Abs. 1 Nr. 4 Niedersächsische Bauordnung Freileitungen nicht zulässig sind.

### 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. Unbeaufschlagtes Niederschlagswasser von Dachflächen und unbefestigten Flächen soll so weit wie möglich auf den Grundstücken versickert werden. Die in der Begründung enthaltenen Vorgaben sind zu beachten.
3. Vor Baubeginn hat der Bauherr bzw. sein Beauftragter sich über die Tragfähigkeit und Sickerfähigkeit des Bodens für sein Bauvorhaben zu vergewissern.
4. Maßgeblich ist die Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO – Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 20.04.1993 (BGBl. I S. 466).

# STADT MUNSTER

## Bebauungsplan Nr. 71

### „Aldorf Breloh“

#### 1. Änderung

#### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Munster diesen 1. Änderungsplan des Bebauungsplanes Nr. 71 „Aldorf Breloh“ bestehend aus der Planzeichnung und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Munster, den 28.04.2005



*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 25.03.2004 die Aufstellung des 1. Änderungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Munster, den 03.05.2005



*[Signature]*  
Bürgermeister

Die Vervielfältigung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Soltan, den

Vermessungsdirektor

Der Entwurf dieses Änderungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtbauamt Munster.

Munster, den 03.05.2005



*[Signature]*  
Erster Stadtrat

Der Rat der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 16.12.2004 dem Entwurf des 1. Änderungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des 1. Änderungsplanes und die Begründung haben vom 10.01.2005 bis 09.02.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Munster, den 03.05.2005



*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Munster hat den 1. Änderungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Munster, den 03.05.2005



*[Signature]*  
Bürgermeister