STADT MUNSTER

Bebauungsplan Nr. 74
"Munster - Nord"
mit örtlicher Bauvorschrift

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.74 "Munster-Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Munster, den 05.03.1998

Bürgermeister

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 20.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Munster-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 06.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Munster, den 23.03.1998

Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 1993). 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

Vermessungsdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtbauamt Munster.

Munster, den 23.03.1998

Erster Stadtrat

Der Rat der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 03.06.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 19.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.06.1997 bis 01.08.1997 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Munster, den 23.03.1998

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Munster hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.1998 als Satzung§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Munster,den 23.03.1998

Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs.1 und 3 BauGB am 06.01.1998angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde fl. Verfügung des Landkreises Soltau- Fallingbostel (Az.: 63.30-610/404-122A 1 vom 27.04.1998 nicht festgestellt.

Munster,den 18.05.1998

Stadtdirektor

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 Anzeigverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 15.05.1998 in der Böhme- Zeitung bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.1998 rechtsverbindlich geworden.

Munster, den 18.05.1998

Stadtdirektor

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

Munster,den 16.11.2000

Stadtdirektor

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

Munster, den 24.05.2005

Stadtdirektor- Bürgermeister

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

1. Fassaden/Wände

   Für die Außenwände der Gebäude sind nur weißfarbene Materialien, oder weißfarbene Anstriche zulässig.
   Für untergeordnete Gebäudeteile oder Nebenanlagen sind andersfarbene Materialien zulässig, im Gewerbegebiet sind Gebäude aus Holz ohne deckenden Farbanstrich sowie aus Ziegeln zulässig.
2. Dächer

   Als Dacheindeckung für Gebäude im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sowie eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur dunkle, z.B. anthrazitfarbene Materialien zulässig.
3. Werbeanlagen

   3.1 Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe unzulässig.

   3.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und bis zu einer Gesamthöhe von 5 m zulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 4 m² nicht überschreiten.

   3.3 Einteilige Werbeanlagen und die Gesamtfläche von mehrteiligen Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 5,0 m² nicht überschreiten und müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Hauptnut stehen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn die städtebauliche Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird.

   3.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
4. Einfriedigungen

   4.1 Einfriedigungen zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Gebäuden dürfen höchstens 1,80m hoch sein und nur aus sichtdurchlässigem Material bestehen, Hecken aus Laubgehölzen sind zulässig.

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, (§ 4 Abs.3 Nr.1,2 u. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 6 Abs. 2 Nr. 6,7 u. 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO).
3. Im Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO).
4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind hinsichtlich ihrer Emissionen nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
5. Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist die jeweils vor den Gebäuden befindliche Straßenverkehrsfläche (§ 18 BauNVO).Für untergeordnete Bauteile wie Aufzugsschächte etc. kann die Traufhöhe um 50% überschritten werden.
6. Private Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit Nr.25a BauGB). Private Grünflächen können für Zufahrten bis zu einer Trassenbreite von 5,00m je Grundstück unterbrochen werden.
7. Die mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB). Im Kronenbereich sind Maßnahmen wie Erdarbeiten, Versiegelungen, Bodenverdichtungen und Bodenerhöhungen unzulässig. Unabwendbare Maßnahmen z. B. der Verkehrssicherungspflicht oder der Baumerhaltung sind im Kronenbereich ausnahmsweise zulässig.
8. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand innerhalb der Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten bzw. zur Erhaltung der potentiellen natürlichen Vegetation zu ergänzen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB). Forstwirtschaftliche Maßnahmen sind zulässig.
9. Maßnahmen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB):
   Flächen 1,2,3,:
   Rückbau der Versiegelung, Anlage von Grünflächen mit Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher, v. B. Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Sandbirke)/Fagus silvatica (Rotbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Carpinus betulus (Hainbuche).
   Notwendige Zufahrten dürfen in einer Breite von 5,00 m/Grundstück belastigt werden.

   Fläche 4:
   Renaturierung der Flächen, Anlage von Sickermulden für unbelastetes Niederschlagswasser, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation, z.B. Quercus robur (Stieleiche), Betula pendula (Sandbirke), Fagus silvatica (Rotbuche).

   Flächen 5,6:
   Erhalt und Weiterentwicklung der natürlichen Sukzession durch Auforstung, z.B. Fagus silvatica (Rotbuche), Pinus sylvestris (Waldkiefer).
10. Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnkante freizuhalten (§ 9 Abs1 Nr. 10 BauGB).
11. Im Bereich der festgesetzten Feuerschutzstreifen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.Die Grünflächen des Feuerschutzstreifens entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind mit Laubgehölzen aufzuforsten.
12. Auf privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung muß auf der gesamten Anlage in regelmäßigen Abständen angeordnet sein.
13. Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind je 300m² Grundstücksfläche 1 großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen (z.B. Stieleichen (Quercus robur), Rotbuchen (Fagus sylvatica), Obstbäume).

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. 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- u. Wohnbaulandliegesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Unbeaufschlagtes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zu versickern. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Bau GB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA/I — Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)
- MI/I — Mischgebiete (siehe textl. Festsetzung Nr. 2)
- GE/III — Gewerbegebiete (siehe textl. Festsetzung Nr. 3)
- GEe/II — Eingeschränkte Gewerbegebiete (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
- 0,3 — Grundflächenzahl
- 0,4 — Geschoßflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (I) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- o — offene Bauweise
- g — geschossene Bauweise
- TH — max. Traufhöhe (vrgl. textl. Festsetzung Nr.5)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- P — öffentliche Parkflächen
- St, Ga — Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität-
- Fläche für Gemeinbedarf - Sporthalle -
- FG — private/öffentliche Grünfläche und geplante Wegeverbindung vorhandener Baumbestand ist zu erhalten.
- Pumpwerk
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzung Nr. 9)
- Fernmeldeturm
- Erhalt von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr.8)
- Tore und Anbindungen des Weges im Feuerschutzstreifen an den Rehrhofer Weg.
- Abriß von Gebäuden und Bauwerken
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Munster
- Sichtdreieck mit Schenkellänge (siehe textl. Festsetzung Nr. 10)

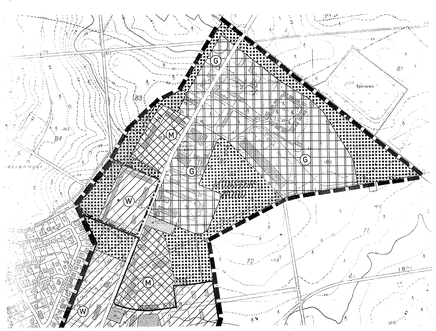
Der Rat der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 11.12.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine 2.öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 13.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.12.1997 bis23.01.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Munster, den 23.03.1998

Stadtdirektor

Zusammenfügung der Rahmenflurkarten
7474 B, D ; 7574 A,B,C ; 7575 C
Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet.
Katasteramt Soltau, 18. 7. 1995
Az.: A 673/195

Bebauungsplan Nr. 77 "Humboldtstraße II"

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
M. 1 : 10000

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Munster
M. 1 : 5000