PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunal-verfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Munster diesen Bebauungsplan Nr. 74 "Munster-Nord" - 5. Änderung - als Satzung beschlossen.

Munster, den 21.06.2024

gez. Grube (L. S.)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 03.02.2022 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Munster-Nord" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §§ 2 Abs. 1 S. 2 und 13a Abs. 3 BauGB am 26.03.2024 in der Böhme-Zeitung bekannt gemacht.

Munster, den 28.06.2024

gez. Grube
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Munster-Nord" wurde ausgearbeitet vom Fachbereich 3 „Stadtentwicklung" der Stadt Munster.

Munster, den 28.06.2024

gez. Fähndrich
Fachbereichsleiter

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 07.03.2024 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.2024 in der Böhme-Zeitung und im Internet unter www.munster.de bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 03.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.munster.de eingestellt.

Munster, den 28.06.2024

gez. Grube
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Munster hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 "Munster-Nord" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Munster, den 28.06.2024

gez. Grube
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Munster am 27.06.2024 im elektronischen Verkündungsblatt der Stadt Munster unter www.munster.de bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 27.06.2024 rechtswirksam geworden.

Munster, den 28.06.2024

gez. Grube
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Munster-Nord" mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Munster, den

Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01/2024) 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 01.07.2024
LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden — gez. I. Prietzel (L. S.)
Katasteramt Soltau — (Unterschrift)
(Siegel)

Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Heidekreis - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Heidekreis - Untere Abfallbehörde – zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die Polizei, das Ordnungsamt der Stadt Munster oder das Kampfmittelbeseitigungs-dezernat der Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen. Bei Bekanntwerden möglicher schädlicher Bodenverunreinigungen ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Heidekreis einzuschalten.

Immissionen
Das Siedlungsgebiet der Stadt Munster liegt zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und Munster-Süd sowie innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und in der Nähe diverser Liegenschaften der Bundeswehr. Auf Grund dieser Lage kann es durch die sich aus der militärischen Nutzung (Fahrzeugverkehr, Schieß- und Übungsbetrieb, Flugverkehr) ergebenden Lärm- und Abgasimmissionen zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kommen. Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben oder gegen die Stadt Munster ergeben sich hieraus nicht.

Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung
Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Sollten Vorhaben geplant werden, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, ist deren Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen.

Brandschutz
Die Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist im Rahmen des Grundschutzes durch die Stadtwerke Munster-Bispingen GmbH sichergestellt. Darüberhinausgehende Anforderungen des Brandschutzes sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- GEe — Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- 0,6 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- O — offene Bauweise
- Baugrenze
- P — Private Grünfläche
- E — Erhalt von Bäumen (E=Eiche)

Erläuterungen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 16/45 — Flurstücksnummer

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 74 „Munster Nord" enthaltenen textlichen Festsetzungen gelten entsprechend auch für diesen 5. Änderungsplan.
2. Gehölzfällungen und -rodungen sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit (März – August) zulässig.
3. Tiere der Arten Braunbrust-Igel, Eichhörnchen und Europäischer Maulwurf dürfen im Rahmen von Baumaßnahmen nicht geschädigt oder getötet werden. Tiere wenig mobiler Arten wie Igel und Maulwurf sind auf benachbarte Flächen umzusetzen.
4. Bei Rückbau des Gebäudes darf die Verblendung der Außenwände mit Formblechen nur zwischen Dezember und Februar entfernt werden oder es ist durch eine Ausflugkontrolle zu belegen, dass die verblendeten Außenwände keine Quartierfunktion für Fledermäuse haben.
5. Vor Beseitigung der Verblendung der Außenwände an Gebäuden sind im näheren Umfeld als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sechs Spaltenquartiere für Fledermäuse (handelsübliche Fledermauskästen) anzubringen.
6. Für neue Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Leuchtkörper mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß" (2.000 Kelvin oder weniger) verwendet werden. Sie sind so anzuordnen, dass sie nicht ins Umland strahlen. Leuchtengehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder größere Tiere nicht eindringen können.
7. Bei Überbauung des Wuchsortes der besonders geschützten Heide-Nelke sind die Pflanzen durch eine fachkundige Person auszugraben und in eine benachbarte Rasenfläche wieder einzupflanzen (Umsiedlung).
8. Unbeaufschlagtes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO).

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 74 „Munster Nord" enthaltene Örtliche Bauvorschrift gilt entsprechend auch für diesen 5. Änderungsplan.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGB S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Niedersächische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert dur Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Munster „Munster-Nord"

„5. Änderung"

(Änderung gem. § 13a Baugesetzbuch- BauGB)

Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Stand: Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)