






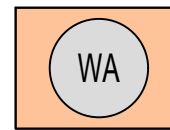
PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer


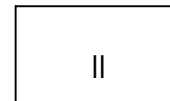
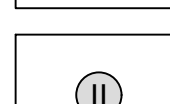
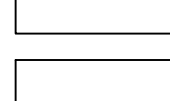
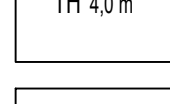
PLANZEICHENLEGENDE

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, hier: Bebauungsplan Nr. 94 „Berliner Straße“, 1. Änderung mit drei Teiländerungsflächen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, hier: Bebauungsplan Nr. 94 „Berliner Straße“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)


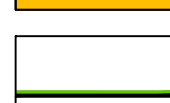



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

-  Grundflächenzahl
-  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Zahl der Vollgeschosse, zwingend
-  Traufhöhe, als Höchstmaß
-  Firsthöhe, als Höchstmaß

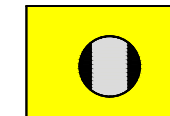
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

-  offene Bauweise
-  Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen, öffentlich
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Parkplatz
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich, hier: Gehweg
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

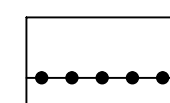
Flächen für Versorgungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

-  Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Wärmeversorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Grünflächen, öffentlich

Sonstige Planzeichen

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen / Ergänzungen / Streichungen im Zuge der 1. Änderung fett markiert:

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen auf Grund des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- In dem Bereich mit der Signatur „ab“ für abweichende Bauweise sind auch Baukörper wie Reihenhäuser und Kettenhäuser über 50,0 m Länge zulässig:**
- Je Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der Höhe der vor dem Grundstück verlaufenden Straßenoberkante der Planstraßen A1 und A2, max. 1,00 m über der Höhe der Planstraße B liegen. Bei Eckgrundstücken gilt die Festsetzung für die Planstraße A1. (§ 9 Abs. 3 BauGB).
- Die Haupttraufhöhe der Wohngebäude, die durch die Planstraße A 2 und Planstraße B erschlossen werden, darf maximal 4,00 m betragen:**
Der Untere Bezugspunkt für die zeichnerisch festgesetzten First- und Traufhöhen entspricht den Regelungen analog Nr. 4 (siehe oben).
- Unbeaufschlagtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche einschließlich der Grundstückszufahrten gelangt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Der Grünstreifen ist wie folgt gegliedert: Erdweg 5,00 m, befahrbare Wiesenfläche 20,00 m (einzelne Laubbäume und Sträucher sind zulässig). Gesamtbreite: mind. 25,00 m:**
- Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der **befahrbaren Wiesenflächen (siehe TF Nr.6)** der Grünstreifen gem. Umweltbericht:
 - Ansaat einer gebietsheimischen artenreichen Kräutersaatmischung
 - Dauerhafter Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel
 - Eine jährliche Mahd zwischen dem 16. Juni und Oktober
 - Keine Maßnahmen zur Bodenbearbeitung
 - Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen
 - Keine Nutzungs-/Pflegeaufgabe sowie keine Beweidung**Unbefestigte Wege / Pfade innerhalb der Grünfläche sind zulässig auf max. 300 m².**
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 12 standortheimische Laubbäume (St.U. 14/16) zu pflanzen.**
- Innerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sind auf max. 280 m² Grundfläche Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Baugebietes mit Wärmeenergie zulässig (Wärmepumpe, Technikgebäude etc.). Innerhalb dieser Fläche müssen Stellplätze, Zufahrten und sonstige Versiegelungen enthalten sein. Die baulichen Anlagen sind umlaufend mit einer mind. 1,60 m hohen Heckenpflanzung aus standortheimischen Gehölzen einzugrünen. Die nicht in Anspruch genommenen Teilflächen sind analog der Regelungen zu TF Nr. 8 zu gestalten.**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- Dachneigung**
Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 48° betragen. Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Nebenanlagen sowie Gradtächer sind hiervon ausgenommen.
- Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung ist nur Material in den Farbönen rot bis braun, anthrazit und schwarz sowie Reet oder Gras zulässig. Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie untergeordnete Gebäudeteile sind hiervon ausgenommen. Hochglänzende Pfannen sind unzulässig, ausgenommen sind Matt-Glasuren und mattglänzende Engoben.
- Einfriedungen**
Die an öffentliche Straßen angrenzende Einfriedung der Grundstücke darf maximal 0,80 m hoch sein und nur aus Holz, Stein, Hecke oder Stabmatten bestehen. Holzzäune sind mit senkrechter oder waagerechter Lattung, gemauerte Einfriedungen nur aus Ziegel oder Naturstein zulässig. Die Farbe der Stabmattenzäune darf nur anthrazit- oder dunkelgrün sei, Flechtfolien sind unzulässig. Die Stabmattenzäune müssen mit Sträuchern dicht hinterpflanzt werden.
- Verbot von Schottergärten**
Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Pflanzen, Sträucher und Bäume anzusetzen bzw. zu pflanzen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächlich Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

ALLGEMEINE HINWEISE

- Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Munster III. Im Geltungsbereich ist der Schutz des Grundwassers vorrangig. Eine Gefährdung des Grundwassers vor Verunreinigungen ist auszuschließen.
Alle Baumaterialien und Böden, die im Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingebaut werden sollen, dürfen keine auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die Polizei, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen. Bei Bekanntwerden möglicher Schädlicher Bodenverunreinigungen ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Heidekreis einzuschalten.
- 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, Flughelicverkehr) 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.
- Die Baufeldräumung muss außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen, um Störungen europäischer Vogelarten zu vermeiden (Artenschutz).

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Munster am 20.06.2024 die 1. Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 94 „Berliner Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), als Satzung und die Begründung beschlossen. Das Verfahren wurde als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB unter Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB sowie ohne formelle Umweltprüfung, § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Munster, den 21.06.2024
gez. U.-M. Grube
Der Bürgermeister
L. S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 07.03.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Berliner Straße“ mit ÖBV beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Munster, den 16.07.2024
gez. U.-M. Grube
Der Bürgermeister

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2024
LEBUN
Landsamt 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 17.01.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Scheeßel, den 28.06.2024

gez. D. Trau
(Unterschrift)

Mittelstädt & Trau ÖBVI

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Berliner Straße“ mit ÖBV der Stadt Munster wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, den 25.06.2024

gez. G. Schneider
Planverfasser

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 07.03.2024 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Berliner Straße“ mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie die zeitlich stattfindende öffentl. Auslegung wurden am 09.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Berliner Straße“ mit ÖBV der Stadt Munster und der Begründung wurden vom 17.04.2024 bis 17.05.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öff. ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2024 von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.

Munster, den 16.07.2024

gez. U.-M. Grube
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Munster hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Berliner Straße“ mit ÖBV nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2024 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Munster, den 16.07.2024

gez. U.-M. Grube
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Berliner Straße“ mit ÖBV der Stadt Munster ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 03.07.2024 in Kraft getreten.

Munster, den 16.07.2024

gez. U.-M. Grube
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Berliner Straße“ mit ÖBV der Stadt Munster sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerkes gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

nicht geltend gemacht worden.

Munster, den

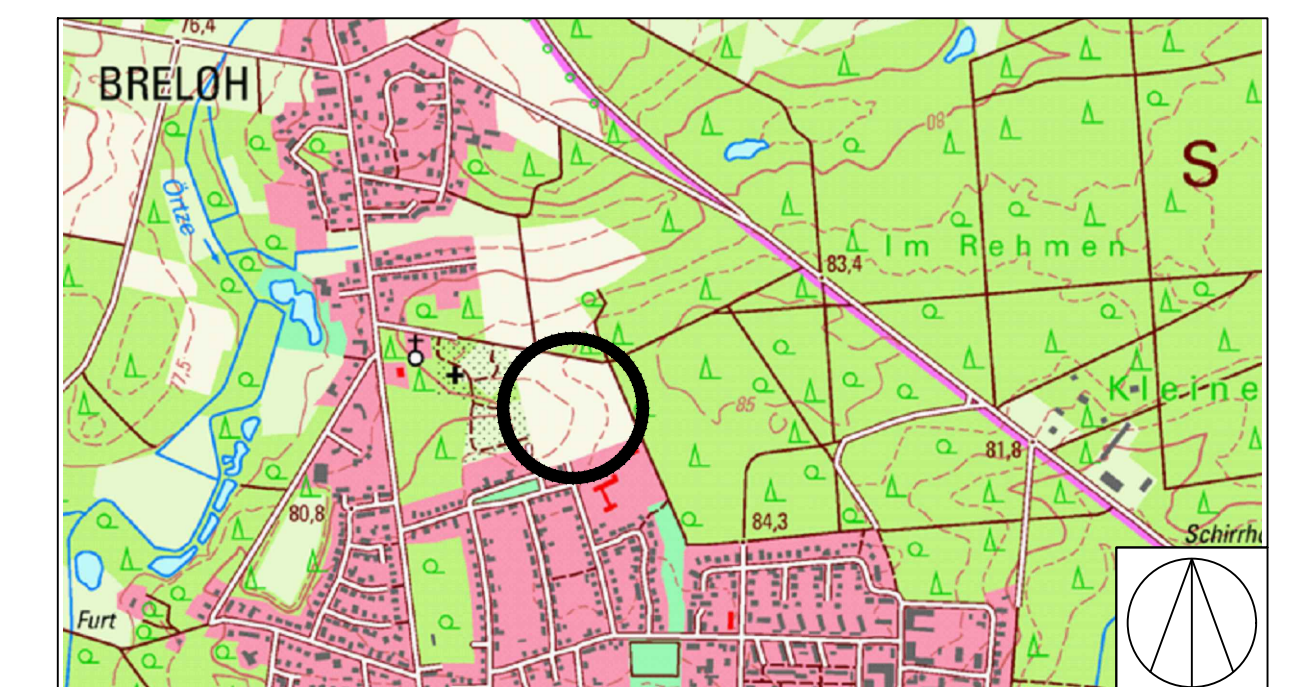
Der Bürgermeister



Stadt Munster
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 94
„Berliner Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung
mit 3 Teiländerungsflächen



Übersichtsplan
Plangebiet markiert
Quelle: <http://www.landkreis-verden-eravignator.de/>

ABSCHRIFT

Vereinfachtes Verfahren, § 13 BauGB - Satzungsbeschluss

Stand: 20.06.2024

