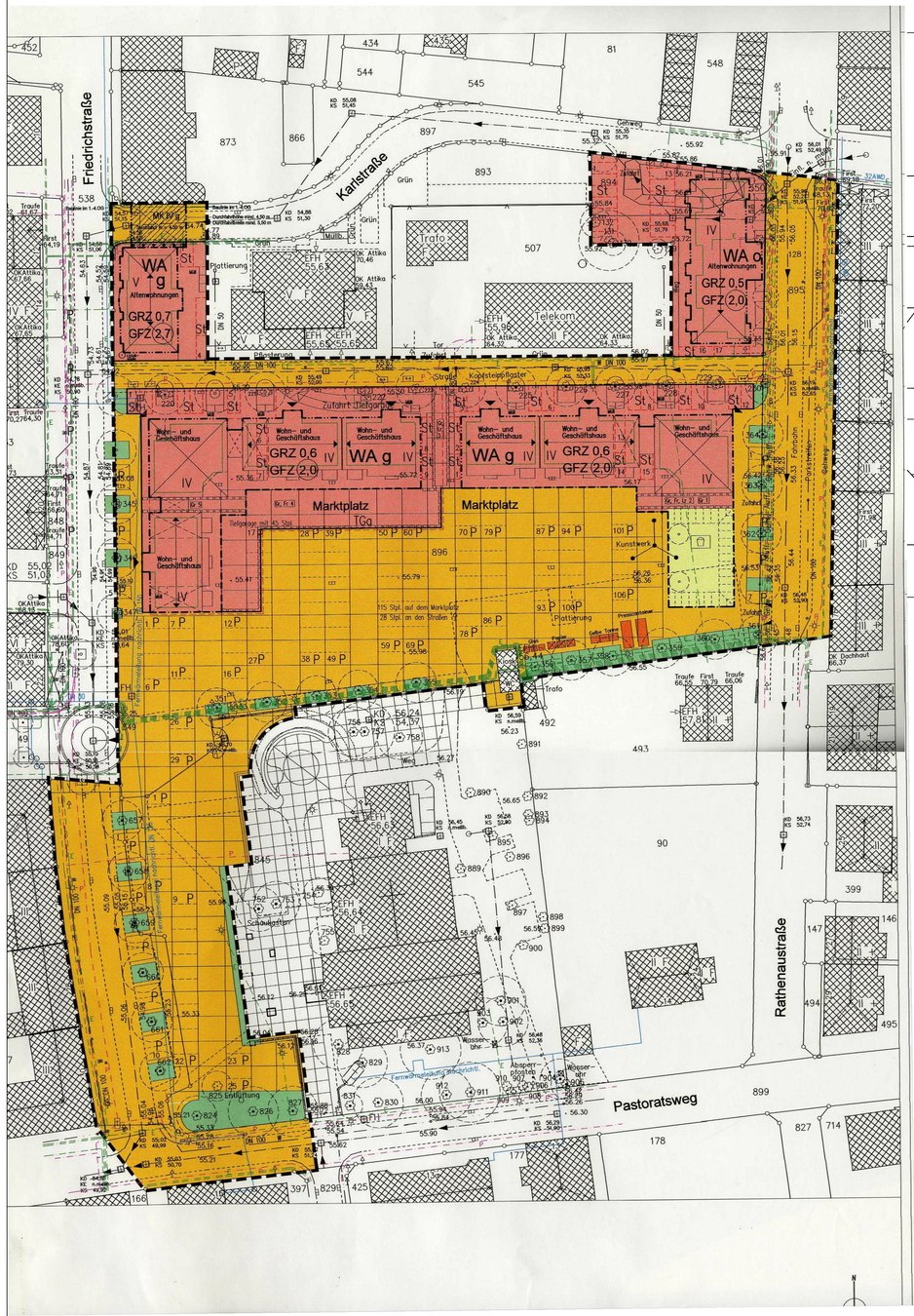










M. 1:500

Zeichenerklärung

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA — Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,5 Grundflächenzahl; GFZ 2,0 Geschoßflächenzahl
- Bauweise: o offene Bauweise; g Geschlossene Bauweise
- öffentl. Verkehrsfläche
- ruhender Verkehr: private Stellplätze; TGa private Tiefgaragen
- Grünflächen: öffentliche Grünfläche; SI private Grünfläche (Spielplatz)
- erhaltenswerter Baumbestand (siehe Textfestsetzung Nr.5.1.1)
- Neupflanzungen (siehe Textfestsetzung Nr.5.1.2)
- öffentliche Verkehrsfläche unterhalb der Ebene des 1. OG in einer lichten Höhe von mind. 4,50 m und einer Breite von mind. 5,50 m. Oberhalb der lichten Höhe von 4,50 m, ab dem 1. OG, MK– Gebiet.
- mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl und der Allgemeinheit
- Gr 1
- mit Gehrecht, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl und der Versorgungsträger
- Gr, fr, r 2
- mit Geh-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl, der Allgemeinheit und der Versorgungsträger oberhalb der Höhe 55,0 m ü. NN (siehe Textfestsetzung Nr.9). Von der festgesetzten Höhe von 55,0 m ü.NN darf ± 0,5 m abgewichen werden.
- Gr, lr 1
- mit Geh-, und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl und der Allgemeinheit oberhalb der Höhe von 55,0 m ü. NN (siehe Textfestsetzung Nr.8 und 9). Von der festgesetzten Höhe von 55,0 m ü.NN darf ± 0,5 m abgewichen werden.
- Gr, fr, r 1
- mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl und der Allgemeinheit oberhalb der Höhe von 55,0 m ü. NN in einer lichten Höhe von 3,0 m. Von der festgesetzten Höhe von 55,0 m ü.NN und der lichten Höhe von 3,0 m darf um ± 0,5 m abgewichen werden.
- G 5

Kataster und Topographie

- Kartierungsgeschoß für Grenzpunkte
- Gebäudekante
- Böschung
- Verkehrsschild
- Hydrantsäule
- Ampelanlage
- Mauer mit Angabe der Stärke
- Zaun
- Hecke
- keine Eigentumsgrenze / keine Flurstücksgrenze
- 70,33 Höhenpunkt
- Fernsprechschachten
- Feuermelder
- Laterne
- Polizeiruf-, Unfallmelder
- Schornstein
- Denkmal
- Unterramer
- Schaltkasten
- Mast
- Schacht
- Kabelschacht
- Hydrant oberirdisch
- Hydrant unterirdisch
- Straßenwasserkasten
- Schieber
- W = Wasser G = Gas

Nachrichtliche Darstellung

- vorgeschlagene Unterteilung der öffentlichen Parkflächen
- äußere Begrenzungslinie des obersten Geschosses (siehe Textfestsetzung Nr. 3)
- Durchgang im EG
- geplante Hauptbaukörperstellung
- Hauptfirstrichtung
- Standort für Mülltonnen und Wertstoffsammelbehälter
- Baumkronenbereich
- Container
- E — vorh. Stromleitung
- W — vorh. Wasserleitung
- P — vorh. Straßenkanal
- T — vorh. Telekomleitung
- Fernwärme — vorh. Fernwärmeleitung
- Hauseingang geplant

TEXTFESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 7, § 13 BauNVO

Für WA gilt: Neben Wohngebäuden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO zulässig.

Für MK gilt: Gemäß § 7, Absatz 12 Punkt g sind im Bürgerschaft der Allerwohnungen Friedrichstraße und Rathenaustraße Wohnungen zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16, § 19 und § 21a BauNVO

Bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßflächenzahl gem. § 19 und § 20 BauNVO werden die Flächen für Stellplätze und Tiefgarage und deren Zufahrten gem. § 19 Satz 4 i. Anwendung § 21 a BauNVO nicht mit eingerechnet.

3. **Bauweise / Überschreitung der Grundflächenzahl**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO

Von den im Bebauungsplan festgelegten Baulinien kann in dem oberirdischen Geschoß gem. der in dem dargestellten äußeren Begrenzungslinie zugelassene Überschreitungen vorgenommen werden.

4. **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

4.1 **Lärmschutz**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß zur Errichtung der Aufenthaltsräume nach DIN 4109 folgende Außenlärmpegel eingehalten werden: (Diese Festsetzung gilt nicht für die Errichtung von Gebäuden der Fahrbahnstellung der Friedrichstraße). Hierzu sind die schalltechnische Untersuchung, Anlage Nr. 3 der Begründung

Außenwand:	bewertetes Schalldämm-Maß:	erf. $R'_{w,ges}$ = 45 dB
Dach:	bewertetes Schalldämm-Maß:	erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB

Fensterschalldämmung:
a) **für Aufenthaltsräume**
bewertetes Schalldämm-Maß: erf. $R_{w,ges}$ = 32 dB
erreicht: Fensterklassen, wie einer Schallschutzklasse 2
nach VDI 2719 eingehalt.

b) **für Wohnräume**
bewertetes Schalldämm-Maß: erf. $R_{w,ges}$ = 37 dB
erreicht: Fensterklassen, wie einer Schallschutzklasse 3
nach VDI 2719 eingehalt.

Mit den oben beschriebenen sekundären Schallschutz-Maßnahmen werden die Anhaltswerte für den Innenpegel von Aufenthaltsräumen nach VDI 2719 eingehalten.

5. **Zweckbestimmungen über Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a**

5.1 **Bäume**

5.1.1 Der im Plan mit ● gekennzeichnete vorhandene Baumbestand ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.

5.1.2. Die im Plan mit ○ festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind in der angegebenen Anzahl und am festgesetzten Standort zu pflanzen. Vom Standort der festgesetzten, zu pflanzenden Bäume darf in einem Radius von 4 m abgewichen werden. Es sind Bäume aus der Pflanzempfehlungsliste 2 zu verwenden. (Siehe hierzu Landschaftspflege-Fachbeitrag, Anlage Nr. 2 der Begründung

PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE 2 ZU TEXTFESTSETZUNG NR. 5.1

- Anpflanzung von 4 Hochbäumen (Tilia cordata) an der Friedrichstraße bzw. in Ergänzung der Baumreihe am Nordrand des Marktplatzes; Hochstämme 3 x v., St.U. 20 - 25 cm, Baumscheiben, r. 10 m2.
- Anpflanzung von 4 Laubbäumen 2. Ordnung (Kugelkrone - Prunus avium, Sämlinge - Rotho ausgelesen) entlang der Straße Am Quellenbusch (Bestand) und Ergänzung der Baumreihe an der Straße Am Quellenbusch (Bestand) - Aral pseudoplatanus) am Randbereich der geplanten Stellplätze an der Karlstraße, Hochstämme 3 x v., St.U. 20 - 25 cm.
- Bepflanzung der geplanten Baumscheiben mit Bäu, Sträu- und Hecken der Pflanzliste 1 (Rotho Ausgelesen Sämlinge - Prunus avium, 30/0 cm) mit niedrig wüchsigen Sträuchern (Rotho Ausgelesen Sämlinge - Cotoneaster, Red Ace, 2 x v., 40 - 60 cm) sowie der Begrünungsfläche mit Unterbewuchs am Südrand des Platzes mit Polsterstauden (Rotho Ausgelesen Sämlinge - Hedera helix, Hedera Hedera) bzw. Saline, 2 x v. 40 - 60 cm (ca. 160 m²).

5.2 **Flächen für Gehrechte und Müllbereitstellung**

5.2.1 Geplante Gehrechte im Bereich derzeit asphaltierter Flächen sind mit Kiesel gem.-pflaster (Bsp. Kiesel Nr. 1 Kiesel Nr. 2 Kiesel Nr. 3 Kiesel Nr. 4 Kiesel Nr. 5 Kiesel Nr. 6) oder gleicher Flächen, und mit dem gleichen Fugenmaß wie im Bestand zu pflastern; eine Verbreiterung der Verkehrsmöglichkeit ist zu vermeiden.

5.2.2 Die Baumscheiben der vorhandenen Straßenbäume sind auf ca. 10 m² zu vergrößern.

5.2.3 Müllbereitstellen sind mit Sträuchern (Hecke oder Mischpflanzung) einzufassen und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5.2.4 Die vorhandenen Gründächern mit Altbaumbestand sind wiederum zu pflegen. Die Mahd hat zweimal jährlich zu erfolgen.

5.3 **Dachbegrünung**

Extensive Dachbegrünung ist auf Teilflächen der Bebauung am Nordrand des Marktplatzes (Friedrichstraße - Ecke und Rückseite), Kirchen durchzuführen, die Wahl einer Extensivbegrünung erlaubt das erforderliche Pflegeaufwand. Ausserdem ist eine extensive Begrünungsform mit maximal möglicher Substratstärke, um die positiven Wirkungen auf Filmausgleich und Abflußverzögerung zu optimieren. (Siehe Anlage Nr. 2 der Begründung)

5.4 **Gestaltung des Spielplatzes an der Rathenaustraße**

5.4.1 Es ist eine Begrünung der allseitig vorgesehenen Pergola (Kulissenbäm) vorzunehmen, Rankarten und Heckenbäume, entsprechend der Pflanzempfehlung II

PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE II ZU TEXTFESTSETZUNG NR. 5.4.1

- Lonicera henryi, W-Ch-Strä
- Clematis-Sorten, S-M-O-Strä
- Vitis vinifera, S-Ranke
- Hydrangea anomala petiolaris, H, NO, W, O

5.4.2 Die Spielfläche ist als Rasenplatz mit ca. 150 m² ausgelegt, Sandspielplatz ca. 50 m².

5.4.3 Die erforderlichen Einfriedigungen sind auf das notwendige Maß, max. 10 % der Gesamtfläche (ca. 21 m²) zu reduzieren.

5.4.4 Die Anpflanzung zweier Laubbäume 2. Ordnung, Hochstämme, Vogelkirsche, St.U. 15 - 20 cm, Pflanzscheibe 6 m im nordwestlichen.

5.4.5 Die Anpflanzung einer zweireihigen Hecke an der Westseite (ca. 10 RM) Hasel - Corylus avellana 4 Tr. 60-100 cm, Schneeball Viburnum opulus 3 Tr. 80-100 cm, Weißdorn Crataegus laevigata 1x vergl. 80-100 cm (beidet Heckenpflanzen), Pflanzabstand 80 cm ist vorzusehen.

6. **Gestalterische Festsetzungen**

Die Bestimmt wird gemäß § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 BauONW und den auf diesem Plan dargestellten Anschluß und Schnitten zu errichten. Geringfügige Abweichungen, welche den Grundcharakter der Bebauung nicht beeinträchtigen, sind zulässig.

7. **Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 in Verbindung mit § 9 Abs. 2**

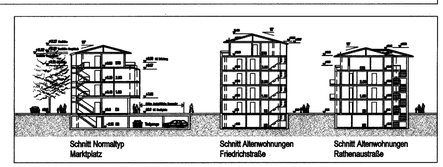
Innerhalb der mit ▭ festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind zur Überbauung der Karlstraße insbesondere Stützen zulässig. Eine Durchfahrtshöhe von mind. 4,50 m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8. **Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9**

Die mit Sr, P + gekennzeichnete Fläche wird als Marktplatzfläche zur Durchführung des Wochenmarktes als der Höhe 55,0 m ü.NN festgesetzt. Von der festgesetzten Höhe von 55,0 m ü.NN darf um + 0,5 m abgewichen werden.

9. **Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11**

Auf der mit Gr, Lr 2 und Gr, Fr 4 gekennzeichneten Fläche ist unterhalb der Höhe 55,0 m ü.NN die Errichtung von Gebäuden zulässig. Von der festgesetzten Höhe von 55,0 m ü.NN darf um + 0,50 m abgewichen werden.



Grundwasserabsenkung

vorhandene Schmutzwasserleitung	
vorhandene Regenwasserleitung	
vorhandene Mischwasserleitung	
geplante Schmutzwasserleitung	
geplante Regenwasserleitung	
geplante Mischwasserleitung	
geplanter/vorhandener Revisionsschacht	

Kennzeichnung gem.§ 9 Abs. 5 BauGB

1. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

Hinweis

Abstimmung mit den Versorgungsträgern

Alle geplanten Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit dem betreffenden Versorgungsträger abzustimmen.

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Uwe Hansen Architekt BDB AKNW Pastoratsweg 11, 45772 Marl	Für den Entwurf: gez. Breugst Marl, den 14.05.1998 Baudezernent Beigeordneter
Die Plangrundlage sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung in der z.Zt. geltenden Fassung. Marl, den 14.05.1998 Der Bürgermeister I.A. L.S. gez. Rath	Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Marl, den 14.05.1998 Der Bürgermeister I.A. L.S. gez. Rath
Der Rat der Stadt Marl hat am 17. 12. 1997 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen für den Bereich Marktplatz Marl– Hüls Marl, den 14.05.1998 Der Bürgermeister I.A. L.S. gez. Rath	Es wird hiermit bestätigt, daß der Rat der Stadt Marl diesen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 und § 10 Abs.1 BauGB am 27.08.1998 als Satzung beschlossen hat. Marl, den 01.09.1998 Der Bürgermeister I.A. L.S. gez. Rath
Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.06.1998 bis 15.06.1998 offengelegen. Marl, den 15.07.1998 Der Bürgermeister I.A. L.S. gez. Rath	Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.08.1998 wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. vom 25.09.1998 ist der Satzungsbeschluß bekannt gemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs 3 BauGB hingewiesen worden. Der Plan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden. Marl, den 27.10.1998 Der Bürgermeister I.A. L.S. gez. Rath
Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Marl in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.	

Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 104 e

Marktplatz Marl-Hüls
Friedrichstraße / Pastoratsweg / Rathenaustraße / Karlstraße

Gemarkung Marl Flur 125 M. 1 : 500

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12. (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL I S.466), i. V. m. den Vorsch der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL 1991 I S. 58) Ab dem Satzungsbeschluß nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in derFassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

