Die Vollzugsvermerke zum Hauptverfahren, zur 1. Änderung und 2. Änderung befinden sich aus Lesbarkeitsgründen nur auf den Originalen Blatt 1 und 2.

Sickingmühler Bach

Sickingmühler Bach

Blatt 2

Blatt 1

Möwenweg

Möwenweg

Möwenweg

Schwanenweg

Schwanenweg

Reiherweg

Bachackerweg

Bachstelzenweg

Anschluß Bebauungsplan Nr.110

Anschluß Bebauungsplan Nr. 109

Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Marl in der jeweils gültigen Fassung zu Beachten.

WR II o 0,4 (0,6) KWD SD 40° bis 48° FH 12 m

WR II-III „o" 0,4 (1,0) SD 35°

WA (II) o 0,4 (0,8) SD 45°

WA (II) o 0,4 (0,8) SD 45°-50°

MI (II) o 0,4 (0,8) SD45°

II o 0,4 (0,8)

II-IV o 0,4 (1,1)

(II) o 0,4 (0,8)

WD/SD 45°-50°

Fl. 1193

St. Barbara Kirche

öffentliche Grünfläche

Wasserfläche

Baum- und Strauchpflanzung

priv. (Wald)

siehe Textfestsetzung Nr. 6.6

Textfestsetzungen

1. **Besondere Bauweise "b" gemäß § 22 (4) BauNVO**

   In den Baugebieten WR I "b" und WR II-III "b" sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Vor- und Rücksprünge sind zulässig.

2. **Nebenanlagen (Vorgartenflächen)**

   Auf den mit [redacted] (Vorgärten) gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 23 (5) i BauNVO nicht zulässig und gemäß § 23 (5) 2. BauNVO folgende baulichen Anlagen nicht zulässig:

   Einfriedigungen, Garagen, Überdachte Stellplätze, Überdachte Fahrradabstellplätze, oberirdische Nebenanlagen für die Versorgung und Schwimmbecken.

3. **Festsetzungen gemäß § 1 (5) BauNVO**

   In den Mischgebieten sind die unter § 6 (2) 4, 5 und 6 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen unzulässig.

4. Auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf (St. Barbara Kirche) mit der festgesetzten Geschoßzahl II-IV kann für die Errichtung eines Kirchturmes die festgesetzte Geschoßzahl ausnahmsweise überschritten werden.

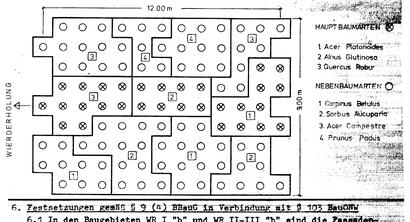
5. **Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25 BBauG**

   5.1 Auf den mit [redacted] gekennzeichneten Flächen wird gemäß § 9 (1) 25 a BBauG festgesetzt, daß sie mit einreihen Bäumen und hochwachsenden Sträuchern dicht zu bepflanzen sind.

   5.2 Die im Plan festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen während der Baudurchführung besonders zu schützen und danach gemäß § 9 (1) 25 b BBauG dauernd zu erhalten. Die festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

   5.3 Auf den priv. Grünflächen (Wald) [priv. (Wald)] sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang entsprechend dem folgenden Pflanzschema neu zu bepflanzen. Noch nicht mit Bäumen bestandenen Teile der priv. Grünfläche (Wald) [redacted] sind gemäß folgendem Pflanzschema zu bepflanzen:

PFLANZSCHEMA M 1:1.100



6. **Festsetzungen gemäß § 9 (1) BBauG in Verbindung mit § 103 BauONW**

   6.1 In den Baugebieten WR I "b" und WR II-III "b" sind die Fassadenflächen sowie vorgehängte Fassadenelemente der jeweiligen Gebäudegruppe in Farbe, Format und Material einheitlich auszubilden.

   6.2 In allen Baugebieten dürfen Dacheinschnitte 1/3 der jeweiligen Frontlänge einer Hauseinheit nicht überschreiten.

   6.3 Drempel sind bis zu max. 0,50 m zulässig.

   6.4 Bei Gebäuderücksprüngen sind Drempelhöhen von max. 3,00 m zulässig.

   6.5 Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.

   6.6 In den Baugebieten entlang des Bachacker Weges wird die Dachform und Dachneigung nur für die II-geschossigen überbaubaren Flächen festgesetzt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs.1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet s. textl. Fests. Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl

(0,6) Geschoßflächenzahl

FH 12 M Firsthöhe in m s. textl. Fests. Nr. 2

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze s. textl. Fests. Nr. 3

ED. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen

pr private Grünfläche

öf öffentliche Grünfläche (Spielwiese)

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungsleitung

unterirdische Abwasserleitung mit Schutzstreifen

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen- s. textl. Fests. Nr. 6.3

anzupflanzende Bäume s. textl. Fests. Nr. 6.5, 6.6

Sonstige Festsetzungen

Trennlinie s. textl. Fests. Nr. 4.2, 6.2

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten:
1 der angrenzenden Grundstücke der Stadt Marl
2 der Lippeverband

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze s. textl. Fests Nr. 4.2
GA Flächen für Garagen s. textl. Fests. Nr. 4.2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Gestaltung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Festsetzungen Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NW

KWD Krüppelwalmdach

SD Satteldach

40 - 48 Dachneigung

untergeordnete Bauteile können in abweichender Dachform u. -neigung erstellt werden

Hauptfirstrichtung

Nachrichtliche Darstellungen und Bestandsangaben

vorh. Gebäude

Stellplätze
Flurgarage
Flurstücksnummer
Parzellennummer
Parzellenzahl

gepl. mögliche Stellung der baulichen Anlagen

Zufahrten
Flurstücksgrenze
Hofraumtyp
Böschung / Graben
Kanalschächten

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

(m) Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Grenze unterschiedlicher Festsetzungen

Baum gem. § 9(1) 25 b (siehe Textfestsetzung Nr 5.2)

öffentliche Verkehrsfläche

Vorgartenfläche (siehe Textfestsetzung Nr 2)

WR Reines Wohngebiet

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

Fläche für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

GGa Fläche für Gemeinschaftsgaragen

St Fläche für Stellplätze

gr fr 1 mit Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der jeweiligen Anlieger

lr 2 mit Leitungsrecht zubelastende Fläche zugunsten der Stadt Marl

gr fr 3 mit Geh-und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten des Lippeverbandes

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Spielwiese

Parkanlage

private Grünfläche

private Grünfläche(Wald)

0,4 Grundflächenzahl

(0,5) Geschoßflächenzahl

o offene Bauweise

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II-III Zahl der Vollgeschosse min. - max.

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

b besondere Bauweise (siehe Textfestsetzung Nr 1)

SD Satteldach

WD Walmdach

45° Dachneigung

28°-35° Dachneigung min.-max.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
   Die in WR-Gebieten nach § 3 Absatz 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. " Höhe der baulichen Anlage
   Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird das Höchstmaß der baulichen Anlagen mit der Firsthöhe (ft. Planeintragung) auf maximal 12 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die hintere Straßenhöhe am Schnittpunkt mit dem Baugrundstück (im Regelfall mit der sog. Vorgartenfläche). Angenommen wird eine ebene Geländehöhe oder eine Steigung bis max. 5 % gemessen vom Bezugspunkt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB.
   Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird die geringfügige Überschreitung der Baugrenze, von der dem öffentlichen Straßenraumen abgewandten Seite, durch Gebäudeteile von maximal 1 m zugelassen.

4. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB.
   4.1 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Bereiche für Stellplätze (ST) und / oder Garagen (GA) zulässig sind.

   4.2 Auf den derart [redacted] gekennzeichneten Flächen werden Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

5. Lärmschutz § 9 (1) Nr.24 BauGB
   Gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird festgesetzt, daß durch besondere Vorkehrungen die Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels für die im Plan mit Großbuchstaben gekennzeichneten überbaubaren Flächen wie folgt abgelangen werden muß.
   "A" um bis zu 10 dB.

6. Pflanzgebot
   Grünordnerische und landschaftsgestalterische Festsetzungen gemäß § 9 a BNatSchG i.V. m § 9 Abs. 1 Nr 20 und Nr. 25 a

   6.1 Für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen, die im Plan festgesetzt sind, dürfen nur standortgerechte und einheimische Gehölze verwendet werden

   6.2 Auf den derart [redacted] gekennzeichneten Flächen sind von den Gartenseiten der Gebäude zu den Straßenräumen hin (ausgenommen sind sog. Vorgärten) standortgerechte heimische Gehölze und Sträucher in heckenartiger Ausbildung, als schutzundurchlässiger Trennstreifen mit einer Höhe von 1,60 m anzupflanzen und dauernah zu unterhalten. In der Mitte der anzupflanzenden Hecke, mind. 0,75 m von der Verkehrsfläche, sind Einfriedigungen als Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m zulässig.
   In den Vorgärten sind als Einfriedigungen Hecken oder Zäune, die vollständig mit immergrünen Rankengewächsen eingegrünt sind, bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

   6.3 Der Siedlungsrand zur westlichen Grünfläche des Planbereiches ist bis zum vorhanden Schutzstreifen der Abwasserleitung gemäß Pflanzschema mit einheimischen Gehölzen (Feldgehölzen) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

   6.4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen, mindestens jedoch zu 40% Flächenanteil, zu begrünen und zu unterhalten. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

   6.5. Die privaten Stellplatzflächen sind bei direktem Bodenanschluß auf wasserdurchlässigen Unterbau herzustellen und wasserdurchlässig zu erbstigen.

   6.6 Anpflanzung von 6 Stieleichen, Hochstamm, Stammumfang StU 16-20 cm, 3 x verpflanzt mit durchgehenden Leitrieben im öffentlichen Straßenraum und in dem angrenzenden Grünflächen.

7. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW
   7.1 Drempel sind von der Oberkante des Fußbodens des Ersten Obergeschosses bis max. 1,00 m zulässig.

   7.2 Dachgauben / Dacheinschnitte sind je Gebäude / Gebäudeteil / Einzelhaus / Doppelhaus bis zu einer Breite von 40 % der jeweiligen Traufläge zulässig.
   Je Traufseite sind an einem Gesamtbaukörper (beide Hälften eines Doppelhauses) entweder nur Gauben oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Hinweise:

1. Bei denen in der Anschüttung zugründenden Häusern und Installationen von Ver- und Entsorgungsleitungen muß den aggressiven Eigenschaften des Untergrundes durch entsprechende baubechnische Maßnahmen Rechnung getragen werden.
2. Bei der geplanten Anlage von Nutzung und Ziergärten ist davon auszugehen, daß die vorgefundenen Untergrundverhältnisse eine derartige Nutzung ohne das Aufbringen von kulturfähigem Boden nicht zulassen. Auf Grundstücksflächen mit vorgesehener Grünflächen-gestaltung ist eine Überschüttung mit Kulturboden vorzusehen, dessen Mächtigkeit ca. 50-60cm betragen soll. In den übrigen Bereichen, in denen Oberflächenversiegelung vorgesehen sind, können weitgehende Maßnahmen entfallen.
3. Die Bodenbewegungen und Erschließungsmaßnahmen sind durch qualifiziertes Personal im Rahmen von Bauüberwachung zu kontrollieren. Vom Gutachter ist nach Abschluß der Maßnahme ein Bericht zu erstellen und der Kreisverwaltung unaufgefordert zuzustellen.
4. Die Grundwasserentnahme zu Trink- und Brauchwasserzwecken wird ausgeschlossen.

Endstand: rechtsverbindlich seit 31.12.1983 in der Fassung vom 15.07.1998 (2. Änderung)

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. In dieser Darstellung (Montage) sind die Festsetzungen und Informationen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einschließlich der Änderungen Nr. 1 und Nr.2 eingearbeitet. Die Originale Blatt 1 und Blatt 2 dieses Bebauungsplanes mit den Begründungen werden beim Planungs- und Umweltamt der Stadtverwaltung Marl, Liegnitzer Straße 5, 45768 Marl, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Zum Plan wird Auskunft gegeben.

Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 115

Gemarkung Marl Flur 193

Maßstab 1 : 500

Übersicht 1 : 15.000

