Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

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

Die in WR-Gebieten nach § 3 Abs. 3 der Bau NVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den WR-Gebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Folgende Sockelhöhen (OK = Erdgeschossfußboden), Firsthöhen (FH) bzw. Traufhöhen (TH) dürfen nicht überschritten werden:

Sockelhöhe = 0,40 m
Firsthöhe = 9,95 m
Traufhöhe = 4,50 m.

Für die Bemessung der Sockel- bzw. Firsthöhe ist der jeweilige höchste Punkt des Fahrbahnrandes der angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen in Mitte der jeweiligen zur Verkehrsfläche liegenden Gebäudefront maßgebend.

4. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die im Bebauungsplan angegebene Höchstzahl der Vollgeschosse (II = zwei Vollgeschosse) gilt nur eingeschränkt. Der Charakter der Eingeschossigkeit muss gewahrt werden. Sollte sich aus gestalterischen Gründen im Dachgeschoss (z. B. Dachgauben) rechnerisch ein zweites Vollgeschoss ergeben, so ist dies zulässig.

5. nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den im Plan als gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die Nebenanlagen und baulichen Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Desweiteren ist dieser Bereich von Fahrzeugen freizuhalten. Als Bepflanzung sind nur niedrig wachsende Pflanzen als Bodendecker zulässig. Einfriedigungen sind ebenfalls nicht zulässig.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW)

6.1 Dächer

Zulässig sind nur Dachformen als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 45°. Im gesamten Wohngebiet sind für Wohngebäude Flachdächer nicht zulässig. Als Dachdeckung sind nur rote bis rot-braune Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Abwalmungen sind bis zu 1/3 der Giebelflächen des Daches zulässig.

6.2 Dachgauben / Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind je Gebäude / Gebäudeteil (Einzelhaus / Doppelhaus) bis zu einer Breite von 40 % der jeweiligen Trauflänge zulässig. Dies entspricht einer max. zulässigen Länge von 2,40 m.
Je Traufseite sind an einem Gesamtbaukörper (beide Hälften eines Doppelhauses) entweder nur Gauben voll befenstert im Bereich der geraden Flächen oder nur Dacheinschnitte zulässig.

6.3 Drempel

Drempel sind von der Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses bis max. 1,00 m zulässig.

6.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie mit der Dachoberfläche abschließen.

6.5 äußerliche Gebäudegestaltung

Bei einem Doppelhaus ist nur eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich der Traufhöhe, Firsthöhe sowie Dachform, Dacheindeckung, Dachgauben, Dacheinschnitten, Baustoff und Farbe zulässig.
Öffnungen sind stehend senkrecht anzuordnen oder durch konstruktive Einbauten (Fenster) stehend senkrecht zu gliedern. Einzelne Gestaltungsakzente können z. B. durch runde oder quadratische Fensterformen o. ä. gesetzt werden.
Nur folgende Farbgebung der Gebäude ist zulässig:
- als Klinkerfassade im Fabton rot bis rot-braun
- als Putzfassade im Farbton rot bis rot-braun, sowie in den aufgehellten Farbtönen der Grundfarbtöne rot bis rot-braun

6.6 Garagen / Carports

Bei aneinander gebauten Garagen und Carports ist, wenn die Gebäude nicht in einer Flucht liegen, eine versetzte Anordnung zulässig. Garagen sind ansonsten in ihrer Höhe und Flucht sowie in ihrer äußeren Materialgestaltung und Farbgebung der äußeren Gestaltung der jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen. Garagen, Carports und Zufahrten sind in Höhenlage und Gebäudehöhe abzustimmen.

6.7 Terrassenbegrenzungen

Zur Terrassenbegrenzung sind bei Doppelhäusern "Sichtschutzwände", Länge max. 3,00 m, Höhe max. 2,00 m, aus Klinker- oder Putzmauerwerk (wie die Gebäude) oder Holz zulässig.

6.8 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind in den Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Erschließungsstraßen bzw. -wegen und vorderer Baugrenze) keine Einfriedigungen zulässig. Dies gilt sinngemäß auch für Vorgartenflächen im Bereich privater Erschließungsflächen.
Ausgenommen hiervon sind die mit (A) gekennzeichneten Gebiete.
Ansonsten sind als Einfriedigung zur Nachbargrenze nur Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe zulässig. Diese sind mit geeigneten Pflanzen, z. B. Efeu, einzugrünen.

6.9 Wintergärten

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können vollständig verglaste Wintergärten, die zu den Gartenseiten orientiert sind und eine Breite von <= 1/2 Hausbreite aufweisen, bis zu 3,00 m über die Baugrenze hinausragen.

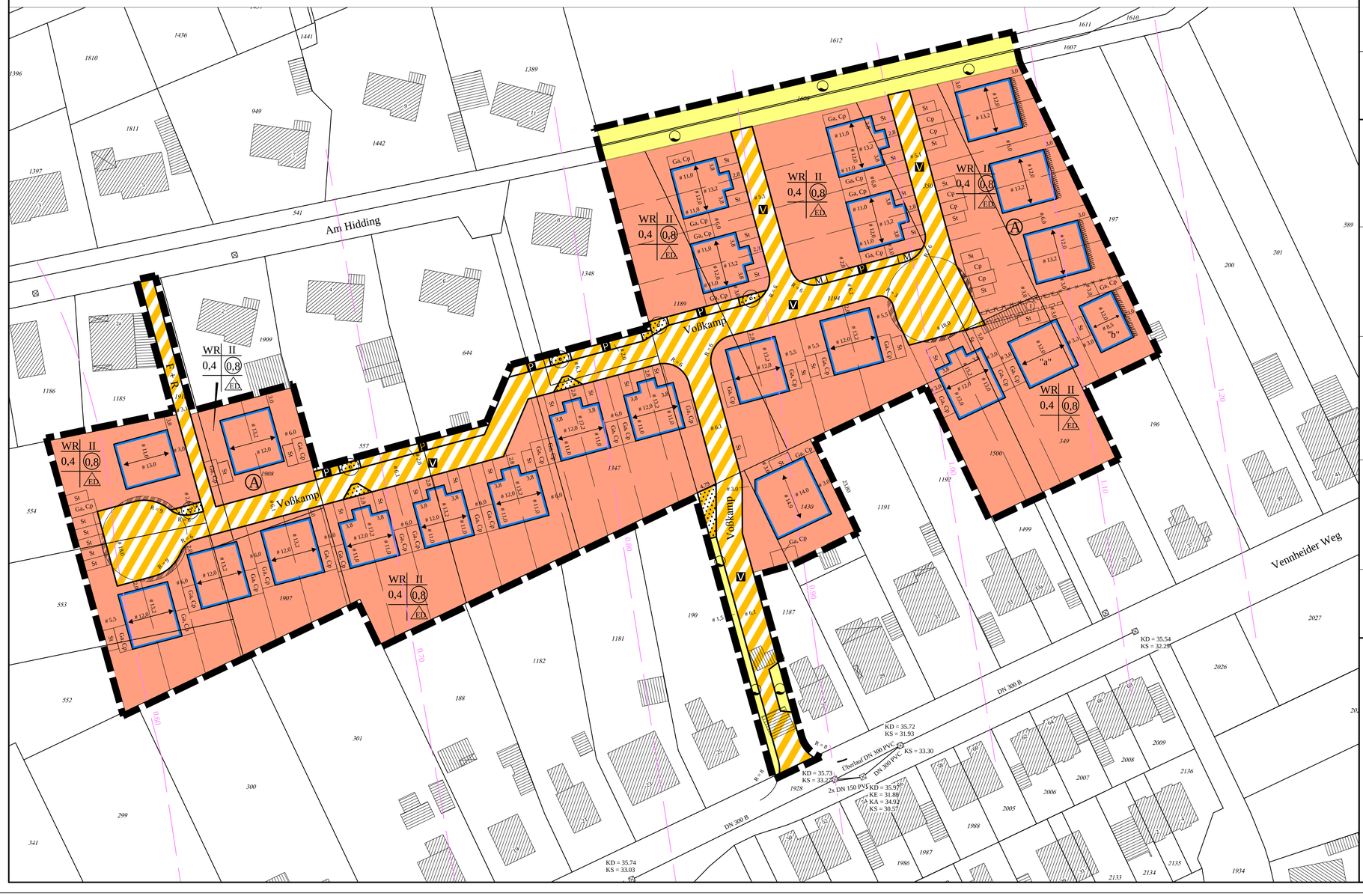
7. Lärmschutz

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der mit gekennzeichneten Seiten der Baugrenzen (Lärmpegel/ Lr,N > OW) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

8. Festsetzungen über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 51a LWG NW und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Zum Bebauungsplan gehörig sind die Festsetzungen im Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan regelt die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes werden auf der Fläche Gemarkung Marl, Flur 191, Flurstück 1074 "Die Vennheide" erfolgen.

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB

- WR — reines Wohngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,8 — Geschossflächenzahl
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der mit "a" und "b" gekennzeichneten Bauflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R — Fläche für Fußgänger und Radfahrer
- P — Parkfläche
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsgrünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- (Haupt-)Firstrichtung
- Fläche zur Versickerung von Regenwasser
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) siehe Textfestsetzung Nr. 5
- Baum
- Seiten der Baugrenzen siehe Textfestsetzung Nr. 7
- A — Regelung der Einfriedigung siehe Textfestsetzung Nr. 6.8
- "a" und "b" — siehe Festsetzungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Legende

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
- St — Stellplätze
- Ga,Cp — Garagen, Carports
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 0,90 — bergbaulich bedingte Absenkung nach dem Jahr 2015 (Angabe in Meter)
- M — Mülltonnensammelplatz

Längenmasse und Höhen sind grundsätzlich in Meter angegeben

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- öffentliches Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- x 62.25 — Höhenangage in m. ü. NN
- Zaun
- Mauer
- Böschung
- Baum
- topographische Linie
- Trafokasten
- Schaltkasten
- Telefonhäuschen
- Straßenlaterne
- A — Anschlagsäule
- Mast

Bestand angefertigt nach amtl. Unterlagen und örtl. Aufnahme durch:

Peter Hermanns, Dipl.-Ing.
Telefon 02163 / 9996-66 Sohlweg 59
Telefax 02163 / 9996-77 41372 Niederkrüchten

Planentwurf:

HBP
Bauträger- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co KG
Herzogswall 30b 45657 Recklinghausen
Telefon 02361 / 92 38-06 Telefax 02361 / 92 38-073

Ort.: Recklinghausen

Datum : 28.06.2001 gez. Hubertus Hermans

Die Plangrundlage sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung.

Marl, 28.06.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L.S.
gez. Rath
Leiter Planungsamt

Für den Entwurf:

Marl, 28.06.2001
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Breugst
1. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Marl hat am 31.05.2001 beschlossen, für den Bereich zwischen dem Vennheider Weg und der Staße Am Hidding einen Bebauungsplan aufzustellen.

Marl, 28.06.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L.S.
gez. Rath
Leiter Planungsamt

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt.
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Marl, 28.06.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L.S.
gez. Rath
Leiter Planungsamt

Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2001 bis 02.08.2001 offengelegen.

Marl, 06.08.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L.S.
gez. Rath
Leiter Planungsamt

Es wird hiermit bestätigt, dass der Rat der Stadt Marl diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB am 13.12.2001 als Satzung beschlossen hat.

Marl, 23.01.2002
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L.S.
gez. Rath
Baudezernent

Die vom Rat der Stadt Marl am 13.12.2001 beschlossenen Änderungen wurden heute eingetragen.

Marl, 25.01.2002
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L.S.
gez. Rath
Baudezernent

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.01.2002, veröffentlicht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl vom 11.02.2002, ist der Satzungsbeschluss bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl, 12.02.2002
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L.S.
gez. Rath
Baudezernent

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

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

Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 135 c

Gemarkung Marl Flur 191

Maßstab 1 : 500

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung und der Bauordnung NW (BauO NW), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.