Textfestsetzungen

1. Die private Grünfläche (Wald) ist mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.
2. **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
   2.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen und die Dächer über den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R´wres DIN 4109 (Ausgabe 1989) aufweisen müssen.
   Fassaden der Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen müssen mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung versehen werden.
   Siehe hierzu die im Plan entsprechend gekennzeichneten und festgesetzten Lärmpegelbereich.

Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Aufenthaltsräume[1] in Wohnungen, Übernachtungs-	Büroräume und ähnliches[2]	Schallgedämmte Lüftungseinrich-tungen für Schlaf- und Kinderzimmer
	Erf. Schalldämm-Maß (dB) R´w,res	Erf. Schalldämm-Maß (dB) R´w,res	Erf. Schalldämm-Maß (dB) R´w,res	
IV	45	40	35	ja

[1] Als Aufenthaltsräume gelten in Wohnungen alle Räume außer Küchen, Bäder und Hausarbeitsräumen

[2] An Bauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bei allen angegebenen bewerteten Bauschalldämm-Maßen R´Wres handelt es sich um Werte, die im Gebäude im eingebauten Zustand eingehalten werden müssen.

2.2. Auf der Fläche für Umweltschutzanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist ein Wall mit der im Plan festgesetzten Mindesthöhe zu errichten.

3. **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**
   3.1. Für die im Plan [▨] gekennzeichnete Fläche wird unterhalb der Höhe 43,1 m ü. NN öffentliche Grünfläche festgesetzt.
   3.2. Für die im Plan [▨] gekennzeichnete Fläche wird unterhalb der Höhe 41,7 m ü. NN öffentliche Grünfläche und oberhalb und oberhalb der Höhe 41,7 m ü. NN öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
4. **Art der baulichen Nutzung**
   4.1. Umstellung auf BauNVO 1990
   Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung findet im Plangebiet zukünftig die BauNVO 1990 Anwendung.
   4.2. Sondergebiet
   Im festgesetzten Sondergebiet ist ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 8.650 m² und folgenden Sortimenten zulässig:
   4.2.1. Werkzeuge/Beschläge (Heimwerkermaschinen und Zubehör, Werkzeuge aller Art, Kleineisenwaren, Befestigungstechnik, Beschläge, Sicherheitstechnik, Regalsysteme, Baumaschinen und -geräte, Draht, Ketten, Brief-, Sortiments- und Werkzeugkästen)
   4.2.2. Malerartikel (Farben aller Art, Malerwerkzeug, Glas- und Spachtelmassen, chemisch-technische Produkte, Reinigungsmittel und -geräte, Klebstoffe, Gardinenleisten und Zubehör, Folien, Tapeten und sonstiger Wandbelag, Putze, Teppichböden und Teppichfliesen sowie nichttextile Bodenbeläge)
   4.2.3. Elektroartikel (Elektroinstallation, Kabel und Zubehör, Antennen und Zubehör, Schwachstromtechnik, Staubsauger für Gewerbe und Außenbereich, Leuchtmittel und Leuchten (ohne Wohnraumleuchten), Stromwandler, Pumpen und Kompressoren, Heizgeräte, Batterien)
   4.2.4. Sanitärartikel (Sanitärinstallation, Sanitärobjekte, Armaturen und Zubehör, Heizungsbau, Badmöbel, Duschkabinen, Spiegel, Regalsysteme, Kaminöfen und Zubehör)
   4.2.5. Baustoffe/Bauelemente (Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen, Lager- und Transportbehälter, Bedachungsmaterialien, Isolierung, Ausbaustoffe, Baube- und -entwässerung, Baumörtel und Kleber, Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Steine, Pflaster, Gerüste, Bauprofile, Bautenschutzmittel, Zuschlagstoffe)
   4.2.6. Holzprodukte (Konstruktionsholz, Leisten und Latten, Boden-, Wand- und Deckenverkleidung, Befestigungstechnik, Holz für Möbelbau, Regalsysteme, Saunen und Zubehör, Plattenzuschnitt, Bilderrahmenzuschnitt)
   4.2.7. Gartenartikel (Pflanzen aller Art, Gartengeräte, Pflanzennahrung und -pflege, Erden, Sämereien, Zaunbau und Gartenholz, Gartenbau- und Dekorationsartikel, Teichbau und Teichpflege, Brennmaterial, Leitern, Garten- und Gewächshäuser, Pflanztöpfe, Gartenkamine, Bewässerungssysteme, Sonnenkollektoren, Gartenmöbel, Grillgeräte und Zubehör, Seidenblumen und Bastelartikel)
   4.2.8. Autozubehör, Fahrradzubehör
   Zusätzlich sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche Gastronomie und Dienstleistungen wie Bistro, Handwerkervermittlung, Werkzeugverleih, Reparaturservice u. ä. zulässig.
   4.3. Gewerbegebiet
   Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die in § 8 BauNVO 1990 genannten Anlagen allgemein und ausnahmsweise zulässig, jedoch mit folgenden Maßgaben:
   4.3.1. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten (als Kernsortiment) unzulässig:
   - Nahrungs- und Genussmittel
   - Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
   - Pharmazeutika, Reformwaren
   - Zeitungen/Zeitschriften
   - Bekleidung
   - Bettwaren/Matratzen
   - Bettwäsche
   - Bild- und Tonträger
   - Bilderrahmen
   - Bücher
   - Computer und Zubehör
   - Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
   - Fahrräder und Zubehör
   - Foto
   - Gardinen
   - Geschenkartikel
   - Glas/Porzellan/Keramik
   - Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware
   - Stoffe/Wolle
   - Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, Körbe, Besen, Kunststoffbehälter/Schüsseln)
   - Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
   - Hörgeräte
   - Kinderwagen
   - Kunstgewerbe/Bilder
   - Künstlerbedarf/Bastelzubehör
   - Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
   - Leuchten
   - Musikinstrumente und Zubehör
   - Optik, Augenoptik
   - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
   - Sanitätsbedarf
   - Schuhe
   - Spielwaren
   - Sportartikel/ -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
   - Sportbekleidung
   - Sportschuhe
   - Telekommunikation und Zubehör
   - Teppiche (Einzelware)
   - Uhren/Schmuck
   - Unterhaltungselektronik und Zubehör
   - Waffen, Angler- und Jagdbedarf
   - Wäsche/Miederwaren/Bademoden

   Ausnahmsweise zulässig sind:
   - Verkaufsstellen von Tankstellen (Tankstellenshops),
   - Verkaufsstellen im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und max. 100 m² beträgt.

   4.3.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

Textfestsetzungen (für den farbigen Teil):

1. **Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
   Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
   Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Zechenstraße und Sticherschließung) ist gemäß zeichnerischer Festsetzung der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten bzw. zu ergänzen und bei Verlust gleichartig (Spitzahorn - Acer platanoides) in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu ersetzen. Die Versetzung von Bäumen im Rahmen der weiteren Detailplanung (Zu- und Abfahrten Zentraler Betriebshof und Wertstoffhof) ist bei dauerhaftem Erhalt des betreffenden Baumes zulässig.

2. **Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)**
   Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Brassert“ und „Brassert IV“ sowie über einem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Brassert“ und „Brassert IV“ ist die RAG AG, hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Im Bereich des erloschenen Bergwerksfeldes ist nach den vorliegenden Unterlagen kein Bergbau umgegangen.

3. Hinweise
   3.1. Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Marl vom 17.12.2007 (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2007 (Amtl. Bek. Bl. 2007 Nr. 23) zu beachten.
   3.2. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens der Hochspannungsleitung (110 kV) sind Gehölze nur bis zu einer Endhöhe von 10 m über Gelände zulässig. Es wird auf die Gehölzliste der RWE Net Aktiengesellschaft Transportnetz/Leitungen mit entsprechenden Endwuchshöhen verwiesen. Durch höher wachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitungen beschädigt werden. In diesen Bereichen sollen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen. Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
   3.3. Trassen vorhandener Leitungen und Kanäle sind von Gehölzpflanzungen (Bäume und tiefwurzelnde Sträuchern) frei zuhalten. Das Merkblatt für "Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", herausgegeben von der "Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen" Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau ist zu beachten. Danach bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn ein horizontaler Abstand zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante der Leitung von mindestens 2,50 m eingehalten wird. Ausnahmen sind im Einzelfall zu prüfen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
   3.4. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
   3.5. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 157 mit den Änderungen 1 bis 4 gelten unverändert weiter.

Zeichenerklärung (für den farbigen Teil)

1. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet

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

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.)
- Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrts- / Ausfahrtsbereich

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Baum anzupflanzen
- Baum zu erhalten

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes 157 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Hoch- / Höchstspannungsnetz mit Schutzstreifen (oberirdisch)

3. Darstellungen ohne Normcharakter
- Wendehammer

4. Hinweise
- entfallender Baum

Der Rat der Stadt Marl hat am 08.11.2007 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 beschlossen. Die 6. Änderung wurde heute eingetragen.

Marl, 02.08.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung
L. S. gez. Seckler
Techn. Beigeordneter

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der 6. Änderung dieses Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Marl, 30.09.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung
L. S. gez. Seckler
Techn. Beigeordneter

Die 6. Änderung dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2010 bis 16.09.2010 öffentlich ausgelegen.

Marl, 30.09.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung
L. S. gez. Seckler
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Marl hat am 10.02.2011 die 6. Änderung dieses Planes gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB als Satzung beschlossen.

Marl, 15.02.2011
Der Bürgermeister
Im Auftrag
L. S. gez. Reynoss
Dipl. - Ing.

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung dieses Planes ist mit Bekanntmachung vom 25.02.2011 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 5 vom 14.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.
Die 6. Änderung dieses Bebauunsplanes ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl, 17.03.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
L. S. gez. Seckler
Techn. Beigeordneter

Die 6. Änderung dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom 24.02.2015 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 3 vom 27.02.2015 mit Rückwirkung zum 14.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde hingewiesen.
Die 6. Änderung dieses Bebauungsplanes ist mit dieser Bekanntmachung rückwirkend zum 14.03.2011 rechtsverbindlich geworden.

Marl, 23.03.2015
Der Bürgermeister
Im Auftrag
L.S. Schaffrath
Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Marl vom 09.10.1986, veröffentlicht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 14 vom 03.11.1986, berichtigt im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 15 vom 08.12.1986, zu beachten.

Hinweise
- 134m — Richtfunkstrecke der DBP mit Schutzstreifen in der im Plan angegebenen Höhe ü. NN

Einsichtnahme der im Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke
Die in diesem Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und die DIN-Norm 4109 (Ausgabe 1989) können während der Dienststunden montags und dienstags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr, mittwochs und freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr sowie nach mündlicher Vereinbarung im Planungs- und Umweltamt der Stadt Marl, Liegnitzer Straße 5, 45768 Marl, 6. Etage, Zimmer 60 a eingesehen werden.

Endstand: rechtsverbindlich seit 18.12.1989 in der Fassung vom 06.07.2023 (Teilaufhebung)
Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern. In dieser Darstellung sind die Festsetzungen und Informationen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einschließlich der Änderungen Nr. 3 und 6 eingearbeitet. Die Originale Blatt 1 bis Blatt 3 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.

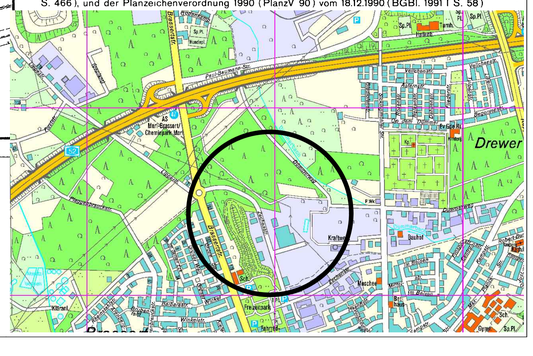
Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 157

Gemarkung Marl Flur 27, 75, 76 u. 78

Maßstab 1 : 1000

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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)



Anschluß siehe oben rechts

Anschluß siehe oben links

Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes ist durch den Bebauungsplan Nr. 248 überplant worden. Hier gelten mit Bekanntmachung vom 06.07.2023 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 248.

Hinweis:
Die von der Zechenstraße nach Osten verlaufende als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße ist Gegenstand der 5. vereinfachen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 (siehe Blatt 2). Die 5. vereinfachte Änderung wurde am 26.03.2009 als Satzung beschlossen. Die Stichstraße ist bereits hergestellt und hat den Status einer privaten Verkehrsfläche. Die Nutzung durch Dritte wird über Grunddienstbarkeiten verbindlich geregelt. Der erforderliche Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Umwidmung der Stichstraße von einer privaten Verkehrsfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche ist noch nicht erfolgt. Aus diesem Grund wurde die 5. vereinfachte Änderung noch nicht öffentlich bekannt gemacht und ist somit noch nicht rechtsverbindlich.

Die Vollzugsvermerke des Hauptverfahrens und der 3. bis 5. Änderung befinden sich wegen der Übersichtlichkeit nur auf den Originalen Blatt 1 und 2.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- (L) Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (Landschaftsschutzgebiet)

Zeichenerklärung

Kataster und Topographie
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- • 67,3 Höhe über NN
- Bordstein
- Laterne
- Kanaldeckel
- Mast
- Baum
- Gully
- weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift NW

Kennzeichnung gem. §9Abs. 5 BauGB
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.
- SAN Umgrenzung des Sanierungsgebietes
- 14,0 siehe Hinweis in der Begründung

Planung nachrichtlich

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- SO Baumarkt — Sondergebiet Baumarkt (siehe Textf. Nr. 4.2)
- WA allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)
- "A" private Grünfläche (Schulgarten)
- öffentliche Verkehrsfläche
- P Flächen für das Parken von Fahrzeugen
- Fläche für die Forstwirtschaft
- öffentliche Grünfläche (Grünanlage)
- priv. private Grünfläche (Wald siehe Textf. Nr. 1)
- Führung von Versorgungsleitungen (unterirdisch)
- Ga Flächen für Garagen
- Umgrenzung der Fläche für Umweltschutzanlagen (siehe Textf. Nr. 2.2)
- Lärmbereich IV (siehe Textfestsetzung Nr. 2.1)
- Führung von Versorgungsleitungen (oberirdisch)
- 43,1 festgesetzte Höhe ü. NN (siehe Textf. Nr. 2 und 3)
- Festsetzung in zwei Ebenen (siehe Textf. Nr. 3.1)
- Festsetzung in zwei Ebenen (siehe Textf. Nr. 3.2)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II - III min. II - max. III Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschoßflächenzahl