Stadt Marl Bebauungsplan Nr. 168 - Am Freerbruchbach -

M. 1 : 500
06.12.2018

Zeichenerklärung

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

- WA 1-9 — Allgemeine Wohngebiete
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- TH max. 6,75 m — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
- FH max. 11,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern
- OK max. 7,50 m — Oberkante Gebäude (Attika) als Höchstmaß in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- o — offene Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- privat — private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F + R — Fuß- und Radweg

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 d) BauGB)

- Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- V — Versickerungsanlage
- Umgrenzung von Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen.

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentl. — öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- priv. — private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

- zu erhaltender Einzelbaum
- zu pflanzender Baum (Standort nur nachrichtlich)

Sonstige Festsetzungen

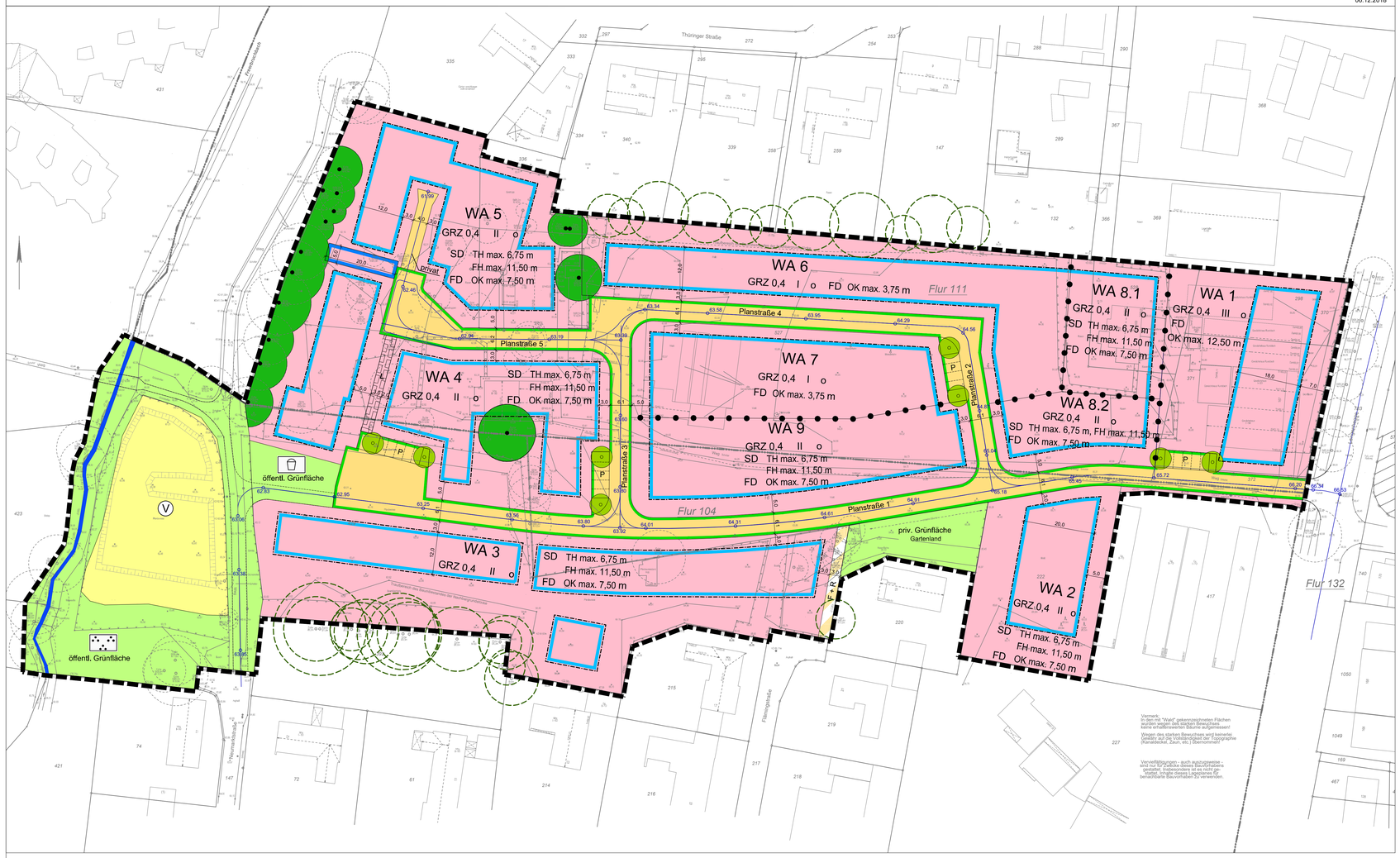
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L — L = Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- SD — Satteldach
- FD — Flachdach

Nachrichtliche Darstellungen, Hinweise und Bestandsangaben

- 429 — Grenze vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummern
- Gebäude vorhanden
- Bäume vorhanden
- Bäume auf Nachbargrundstück
- ×63.10 — Geländehöhen NHN
- Böschungen
- Bachverlauf (Freerbruchbach)
- ◇ 63.96 — geplante Höhenlage der Straße (Gradiente)
- P — öffentliche Parkfläche
- 3,0 — Bemaßung von Abständen



GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT Die Planunterlagen sowie die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV). Stand des Katasterbestandes: 07.01.2019 Stand der ergänzenden Darstellungen des örtlichen Zustandes: 07.01.2019 Dülmen, den 17.1.´19 L.S. gez. J. Drerup öffentl. bestellter Vermessungsingenieur	Der Rat der Stadt Marl hat am 29.09.2016 beschlossen, für den Bereich westlich Langehegge, ehem. Gärtnerei Lauf einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 3) aufzustellen. Marl, 16.1.´19 L.S. gez. Werner Arndt Der Bürgermeister	Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB bei diesem Bebauungsplan Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Marl, 16.1.´19 L.S. gez. Werner Arndt Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019 öffentlich ausgelegen. Marl, 11.3.´19 L.S. gez. W. Arndt Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Marl hat am 11.04.2019 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Marl, 08.07.´19 L.S. gez. Werner Arndt Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr.10 vom 05.07.2019 ortsüblich 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, 09.07.´19 L.S. gez. Werner Arndt Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe (Satteldach), der Firsthöhe (Satteldach) und der Gebäudeoberkante (Attika Flachdach) über der gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.2 festgesetzten Bezugshöhe bestimmt.

Als Traufhöhe bei Satteldächern gilt der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks, als Firsthöhe die obere Dachkante und als Oberkante der obere Abschluss der Attika.

2.2 Bezugshöhe

Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe, definiert als Oberkante Fertigfußboden (OKFF). Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,50 m über der Höhe der Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt gilt der zur jeweiligen Gebäudeachse nächstgelegene Höhenpunkt (Gradientenpunkt) der Erschließungsstraße.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn nachfolgende Maße in Abhängigkeit von der Bauweise nicht überschritten werden:
- Einzelhaus 20 m³
- Doppelhaus 15 m³.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Nebenanlagen in Verlängerung einer Garage oder eines Carports können ebenfalls grenzständig realisiert werden, sofern eine Gesamtlänge von Garage oder Carport und Nebenanlage von 9,0 m nicht überschritten wird. Es ist nur eine bauliche Nebenanlage pro Grundstück zulässig. Bei Ausbildung einer Garage oder eines Carports mit einer Länge > 6,0 m auf dem Grundstück, ist die Errichtung einer zusätzlichen Nebenanlage ausgeschlossen.

Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufstellflächen für Abfall- und Recyclingbehälter gem. der gestalterischen Festsetzung zu Abfallbehältern.

Innerhalb des Wohngebiets WA6 sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu schützen, fachgerecht zur pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich ist unzulässig.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB)

Die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freizuhaltende Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann auf die Freihaltung der Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet werden, wenn ein entwässerungstechnischer Nachweis für die Entbehrlichkeit dieser Fläche der Stadt Marl vorgelegt wird.

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB

1. Außenmauerwerk

Als Außenwandflächen (Fassaden) der Hauptgebäude sind zulässig:
· WA1-, WA4-, WA5-Gebiet: Verblendmauerwerk in Grau, Anthrazit und Rot bis Braun; Putzfassade in Weiß bis Hellgrau
· WA2-, WA3-, WA8.1-, WA9-Gebiet: Verblendmauerwerk in Grau, Anthrazit und Rot bis Braun
· WA6-, WA7-, WA8.2-Gebiete: Putzfassade in Weiß bis Hellgrau

Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen max 20 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden.

2. Dacheindeckung

Satteldächer sind in allen WA-Gebieten (außer WA1) mit Dachpfannen (Dachziegel) oder Dachsteinen in nicht glänzender Ausführung in den Farben anthrazit bis schwarz einzudecken.

Flachdächer (einschl. Flachdächer von Garagen) sind in allen WA-Gebieten nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll.de) extensiv zu begrünen. Bei der Bepflanzung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensansat) zu verwenden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

3. Dachüberstand und Dachaufbauten

In den WA2-, WA3-, WA4-, WA5, -WA8- und WA9-Gebieten mit zulässigen Satteldächern werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:
· Der Dachüberstand darf an den Traufseiten ein Maß von 0,30 m und am Ortgang von 0,20 m nicht überschreiten.
· Die Breite von Dacheinschnitten und Dachaufbauten (Dachgauben) darf ein Maß von 50 % der Länge der Gebäudelänge (Traufseite) nicht überschreiten.
· Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante (Ortgang) einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen lotrecht gemessenen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

4. Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen Hauptgebäude und der öffentlichen Erschließungsanlage, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Standplätze für Müll- und Recyclingbehälter, Stellplätze, Grundstückszufahrten / Zufahrten zu Garagen und Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Nichtbepflanzte Steingärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) sind unzulässig.

5. Einfriedungen

Soll eine Einfriedung der Vorgärten entlang der Planstraße 1 oder gem. der Definition zu 4. erfolgen, ist diese nur in Form einer Hecke mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

Die sonstigen privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen / Fuß- und Radweg) ausschließlich mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m (Ausnahme Vorgärten) begrenzt und bepflanzt werden. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig, dabei darf der innenliegende Zaun die maximal zulässige Höhe der Hecke nicht überschreiten.

Nachfolgende Arten von Heckenpflanzen sind zulässig:

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose

6. Abstellflächen für Müll- und Recyclingbehälter

Die Abstellflächen für Müll- und Recyclingbehälter sind - soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind - durch Heckenanpflanzungen oder durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

III. Hinweise

1. Baumschutzsatzung

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.

2. Artenschutz

Abrissarbeiten von Gebäuden sowie die Gehölzrodungen und der damit verbundene Beginn der Baufeldfreimachung sind auf den Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. zu beschränken. Im Vorfeld von Abrissarbeiten ist eine erneute Gebäudekontrolle hinsichtlich einer Neubesiedlung durch Fledermäuse erforderlich.

3. Vorsorgender Bodenschutz

Für den offenen Einbau von Böden bzw. bei der Herstellung von Grünflächen ist sicherzustellen, dass die jeweiligen nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nicht überschritten werden. Die Vorgaben des § 12 der BBodSchV und Anhang 2 zu dieser Verordnung sind zu beachten.

Für Fremdböden ist ein Herkunftsnachweis zu führen. Fremdböden haben grundsätzlich die in der BBodSchV aufgeführten Vorsorgewerte einzuhalten. Für nicht aufgeführte Parameter sind die Z0-Werte der LAGA Boden heranzuziehen. Abweichungen bedürfen im Vorfeld der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde.

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marl als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

5. Einsichtnahme der im Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke

Die in diesem Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke können im Planungs- und Umweltamt der Stadt Marl während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

5. Gutachten

Folgende Gutachten liegen diesem Bebauungsplan zugrunde:
- ARGE Wohnpark Langehegge Marl, Bebauungsplan Nr. 168 "Wohnen am Freerbruchbach" - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Landschaft und Siedlung AG, Recklinghausen, 31.10.2018
- Erschließung Bebauungsplan Nr. 168 Wohnquartier Langehegge 45770 Marl - Baugrundgutachten zur Erschließung, Geoconsult Dülmen, 13.02.2017
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaft und Siedlung AG, Recklinghausen, Oktober 2018

Gesetze, Verordnungen und Satzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - **Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW, S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 738)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) (GV. NRW. 2000 S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) (GV. NW. 1995 S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)

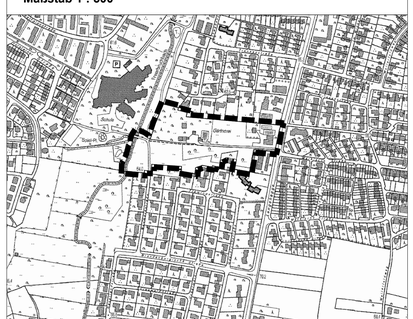
Stadt Marl

Endstand: rechtsverbindlich seit 05.07.2019
In dieser Darstellung sind die Festsetzungen und Informationen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eingearbeitet. Das Original dieses Bebauungsplanes und die 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.

Bebauungsplan Nr. 168
- Am Freerbruchbach -

Gemarkung Marl Flur 104, 111

Maßstab 1 : 500



Datum: 06.12.2018

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund - Tel. 0231/557114-0