

Textfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**
Die in allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 13 nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen (Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung/ Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
2.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude laut Planeintrag (max. 2 Wo) festgesetzt.
2.2. Als Ausnahme ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 die Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und bis zu 0,4 m oberhalb der im Endzustand bestimmten Geländeoberflächenhöhe sind mit einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 100% zulässig.
2.3. Bei der Höchstzahl von drei Vollgeschossen ist das dritte Vollgeschoss als sogenanntes Staffelgeschoss auszuführen. Hierbei sind die Angaben nach der Gestaltungssatzung einzuhalten.

3. **Bauweise (Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
3.1. In den mit * gekennzeichneten Wohngebieten darf die Gebäudeseitenlänge von Einzelhäusern 13,0 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die mit WA 12 und WA 13 gekennzeichneten Baufelder. Hier ist bei der Errichtung von Einzelhäusern in Form einer eingeschossigen Bungalowbebauung eine Gebäudeseitenlänge von max. 17,00 m zulässig
3.2. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird die Überschreitung der Baugrenze bei der Einhaltung von 5,0 m Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie durch Gebäudeteile von maximal 1,0 m, Wintergärten bis zu maximal 3,0 m, zugelassen.
3.3. Im Bereich von Grundstücksgrenzen und in einem beidseitigen 2,0 m breiten Abstand zur Grundstücksgrenze sind Geländeabfangungen von mehr als 0,5 m Höhenunterschied in der Summe nicht zulässig. Die Höhe der Geländeabfangung wird der zulässigen Höhen der Einfriedung, den zulässigen Nebenanlagen und Garagen (Carports) angerechnet. In dem beschriebenen Bereich sind Maßnahmen zur Abfangung von Oberflächenwasser der angrenzenden Grundstücke vorzusehen.

4. **Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Stellplätze/Garagen**
4.1. Auf den als "Vorgarten" gekennzeichneten Flächen werden Nebenanlagen und bauliche Anlagen, ausgenommen sind Einfriedigungen (siehe Gestaltungssatzung), Zufahrten und ein Stellplatz je Grundstück hzw. mehrere Stellplätze bei der Ausweisung der Fläche für Stellplätze, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
4.2. Auf den als Hausgarten gekennzeichneten Flächen werden Nebenanlagen und bauliche Anlagen, ausgenommen sind Garagen, Carports und Gartenhäuser, wenn diese zum Straßenraum eingegrünt sind, Einfriedigungen (siehe Gestaltungssatzung), Zufahrten und ein Stellplatz je Grundstück, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
4.3. Bei der Errichtung von Garagen und Carports ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbebegrenzungslinie und baulicher Anlage ein Abstand von min. 0,5 m und im Zufahrtsbereich bei Garagen von min. 5,0 m einzuhalten.

5. **Schutz vor Umwelteinwirkung**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit "a-b" (Lärmpegelbereich III) gekennzeichneten Baufelder für die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büros) und Dächer über zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, mindestens ein Bauschalldämm-Maß R´w,erf. von 35 dB und der mit "c-k" (Lärmpegelbereich II) gekennzeichneten Baufelder für die Außenfassaden mindestens ein Bauschalldämm-Maß R´w,erf. von 30 dB nach DIN 4109, Ausgabe 1989, aufweisen müssen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Einzelfall für die Bebauung innerhalb der gekennzeichneten Baufelder der Nachweis - als Bestandteil der Bauvorlage - über einen ausreichenden Schallschutz zu erbringen.
Festsetzung zum Schutz gegen den Lärm der Feuerwehr
In der im Plan gekennzeichneten **Lärmschutzzone I** dürfen die Nord-, Süd- und Westfassaden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss und Dächer mit Dachflächenausrichtung zur Nord-, Süd- oder Westseite kein Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen aufweisen. In der im Plan gekennzeichneten **Lärmschutzzone II** dürfen die Nord-, Süd- und Westfassaden im 1. Obergeschoss und Dächer mit Dachflächenausrichtung zur Nord-, Süd- oder Westseite kein Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen aufweisen.

6. **Pflanzgebot/Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzung**
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB wird festgesetzt, dass:
Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der umgrenzten Flächen in ihrer Anpflanzung zu erhalten sind. Die Maßnahmen sind gemäß der Begründung auszuführen.

M 1 Anlage einer geschlossene Mischgehölzpflanzung an der westlichen Baugebietsgrenze
M 2 Anlage eines 5,0 m breiten öffentlichen Grünstreifens mit einer Baumreihe südlich der Zufahrtsstraße
M 3 Anlage eines begrünten Lärmschutzwalles auf einer öffentlichen Grünfläche am Rande des Spielplatzes
M 5 Anlage eines öffentlichen Grünzuges mit integriertem Fußweg und prägendem Gehölzbestand
M 7 Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum - Straßenbaumpflanzung -

Außerhalb des Bebauungsplangebietes als nachrichtliche Darstellung
M 4 Anlage eines öffentlichen Grünzuges mit integriertem Fußweg und prägendem Gehölzbestand
M 6 Anlage eines flachen, landschaftskonformen, naturnahen Versickerungsbecken

Die Maßnahmen sind gemäß Grünordnungsbeitrag (als Anlage Bestandteil der Begründung) auszuführen. Die Gemeinde verpflichtet den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid, sein Grundstück innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Die gemäß zeichnerischer hzw. textlicher Festsetzung zu bepflanzenden hzw. zu begrünenden Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 9 Abs.1 a BauGB der Eingriffsflächen WA sowie der öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Die externen Ausgleichsflächen - in der Gemarkung Dorsten Flur 33 auf den Flurstücken 18, 150 und 151 tlw. - werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB in der Zuordnung zum Bebauungsplan festgesetzt und sind in der Anlage 1 dargestellten Form Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Landschaftspflegerischen Fachbeitrag-Grünordnungsplan-Anlage 1).

7. **Hinweise**
Kampfmitteleinwirkungen
Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmitteleinwirkungen erkennen. Es sind für den Planbereich konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängerschläge zu entnehmen. Hier ist vor Baubeginn das Absuchen der Freiflächen, der zu bebauenden Flächen und der Baugruben erforderlich. Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Bodenaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Abstimmung mit den Versorgungsträgern
Alle geplanten Maßnahmen, die bestehende und neu zu errichtende Leitungssysteme betreffen, sind rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen. Bauliche Anlagen oder Neuanpflanzungen von Bäumen in Bereichen von Leitungssystemen bedürfen der Absprache und Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind bei der Umsetzung von Ausgleich- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes betroffene Versorgungsträger rechtzeitig zu beteiligen.

Denkmalschutz
Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Im Falle kulturhistorischen Bodenfunden sind gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Werden bei Arbeiten im Baugrund antike Funde gesichtet, sind sämtliche Baumaßnahmen zu beenden und das Westfälische Amt für Denkmalspflege zu benachrichtigen.

8. **Hinweise / Kennzeichnungen**
8.1 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 (Amtliches Bekanntmachungsblatt 2007 Nr. 23) zu beachten.
8.2 Gestaltungssatzung
Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung der Stadt Marl über örtliche Bauvorschriften vom 27.04.2012 (Amtliches Bekanntmachungsblatt Nr. 7der Stadt Marl vom 07.05.2012) zu beachten.
8.3 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der "Deutsche Steinkohle AG" Kontakt aufzunehmen.

9. **Gutachten und Fachbeiträge**
Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind für den Bebauungsplan erarbeitet worden und können im Planungsamt der Stadt Marl nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Grünordnungsplan - (GOP) Umweltbericht Herbstreit Landschaftsarchitekten / Bochum - 08.02.2007
- Fachbeitrag Entwässerung - Verkehr Ingenieurbüro Spitzbarth & Oertel GmbH / Marl -Verkehr 26.01.2007 Ingenieurbüro Spitzbarth & Oertel GmbH / Marl -Entwässerung 06.02.2007
- Lärmgutachten afi A. Flörke Ing. Büro für Akustik und Umwelttechnik / Haltern 23.01.2007
- Lärmgutachten 2. Änderung afi A. Flörke Ing. Büro für Akustik und Umwelttechnik / Haltern 11.06.2013

10. **Einsichtnahme der im Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke**
Die in diesem Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke 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.

Gesetze, Verordnungen und Satzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW, S. 644)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift-Aut NRW (ZV-Aut) RdErl. des Innenministeriums vom 19.03.2004 (37-7118)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2009 (GV NRW, S. 380)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW, S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRWl, S. 463)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1746)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft - Landschaftsschutzgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW, S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2005 (GV NRW, S. 191)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGB. I, S. 1746), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2006 (BGBl. I, S. 2407)

Die Vollzugsvermerke des Hauptverfahrens, der 1. Änderung und der 3. vereinfachten Änderung befinden sich wegen der Übersichtlichkeit auf einem gesonderten Blatt.

Der Rat der Stadt Marl hat am 18.07.2013 beschlossen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 3) zu ändern.
Die 2. Änderung wurde heute eingetragen.

Marl, 29.08.2013
Der Bürgermeister
Im Auftrag
L.S. gez. Reynoss
Dipl. - Ing.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB bei der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Marl, 10.10.2013
Der Bürgermeister
Im Auftrag
L.S. gez. Reynoss
Dipl. - Ing.

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2013 bis einschließlich 15.11.2013 öffentlich ausgelegen.

Marl, 20.11.2013
Der Bürgermeister
Im Auftrag
L.S. gez. Reynoss
Dipl. - Ing

Der Rat der Stadt Marl hat am 12.12.2013 die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 als Satzung beschlossen.

Marl, 05.02.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag
L.S. gez. Reynoss
Dipl. - Ing.

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom 13.01.2014 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 3 vom 10.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.
Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl, 11.02.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag
L.S. gez. Reynoss
Dipl. - Ing.

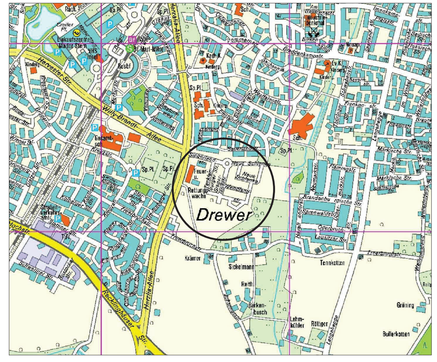
Endstand: rechtsverbindlich seit 16.06.2008 in der Fassung vom 10.02.2014 (2. Änderung)
Der Bebauungsplan besteht aus 6 Blättern. In dieser Darstellung sind die Festsetzungen und Informationen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einschließlich der 1. und 2. Änderung und der 3. vereinfachten Änderung eingearbeitet. Die Originale Blatt 1 bis Blatt 6 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. 175 e Nord

Gemarkung Marl Flur 104 und 105

Maßstab 1 : 1.000



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Wa 1-13 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Zuordnungs-Nrn. 1 - 18 (siehe Textf. Nr. 1, 3, 3.1 und Gestaltungssatzung)

2. Maß der baulichen Nutzung

II / III* — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Beschränkung auf ein sog. Staffelgeschoss (siehe Textf. Nr. 2.3)
(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) mit Überschreitung (siehe Textf. Nr. 2.2)
(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)
max. 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (siehe Textf. Nr. 2)

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
* — Abmessungsabgrenzung für Einzelhäuser (siehe Textf. Nr. 3.1)
Baugrenze (siehe Textf. Nr. 3.2)
Baulinie

4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
Spielplatz
Parkanlage

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — verkehrsberuhigter Bereich
P — Parkplatz
F/ R — Fuß- /Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen (Solitär) (siehe Textf. Nr. 6)
M 1 — Maßnahmennummern (siehe Textf. Nr. 6)

7. Sonstige Planzeichen

Trenngrünflächen
Vorgarten (siehe Textf. Nr. 4.1)
Hausgärtenabgrenzung (siehe Textf. Nr. 4.2)
ST — Fläche für Stellplätze in Vorgärten (siehe Textf. Nr. 4.1)
TGa — Fläche für Tiefgaragen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
OK-Wall 73,71 m ü. N.N — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (Lärmschutzwall/-wand) mit Höhenangaben OK-Wall (73,71) ü. NN

Vorkehrungen zum passiven Schallschutz Ausrichtung (siehe Textf. Nr. 5)
a - b — Lärmbereich III
c - k — Lärmbereich II
Lärmschutzzone I — Lärmschutzzone I (siehe Textf. Nr. 5)
Lärmschutzzone II — Lärmschutzzone II (siehe Textf. Nr. 5)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

8. Nachrichtliche Darstellungen, Hinweise und Bestandsangaben

gepl. mögliche Stellung der baulichen Anlagen und deren Ausrichtung
Hauptfirstrichtung (siehe Gestaltungssatzung)
gepl. Grundstücksgrenze
(52,15) — gepl. Höhen
W — Wertstoffsammelbehälter
Wege in Grünflächen
Stellplätze in der Verkehrsfläche
vorh. Gebäude
Böschung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
17 — Flurstücksnummer
Kanaldeckel
Rückhaltebecken
Grünzone außerhalb des Geltungsbereiches

Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 21.03.2024 die Satzung zur Aufhebung der Gestaltungssatzung vom 27.04.2012 beschlossen.
Die Satzung zur Aufhebung der Gestaltungssatzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 8 vom 11.04.2024 in Kraft.