

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Ausschluss von Nebenanlagen gemäß 23 Abs. 5 BauNVO
Auf den mit "Vorgärten" gekennzeichneten Flächen sind entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bauliche Anlagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Befestigte Zufahrten, Zugänge und Stellplätze gemäß Textfestsetzung Nr. 3.2 sind zulässig.

2. Lärmschutzfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Grundlage ist neben dem Gutachten der Stadt Marl das Gutachten von Uppenkamp & Partner vom 08.03.2000. In den mit "A" und "B" gekennzeichneten Baugebieten wird der im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige schalltechnische Orientierungswert überschritten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass bei einem ermittelten höchsten Außengeräuschpegel von 61,5 dB in den Baugebieten "A" für die Orientierungswertüberschreitung von 12 dB und bei einem ermittelten höchsten Außengeräuschpegel von um bis zu 59,8 dB in den Baugebieten "B" für die Orientierungswertüberschreitung von um bis zu 10 dB besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind. Im Bereich der Freiräume liegt eine Überschreitung der Orientierungswert der DIN 18005 um max. 7 dB (A) zur Tageszeit und somit eine Lärmvorbelastung vor.

3. Festsetzungen über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz NW und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB
Zum Bebauungsplan gehörig sind die Festsetzungen im Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan regelt die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches werden auf der Flache Gemarkung Marl, Flur 196, Flurstück 565 teilweise erfolgen.

3.1 Dachbegrünung
Die Dächer der Garagen und Carports sind mit einer Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und extensiv zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung kann den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angerechnet werden.

3.2 Befestigte Flächen der Grundstücke, Gemeinschaftsstellplätze und öffentliche Stellplätze.
Für die befestigten Flächen der Grundstücke wie Zufahrten, Stellplätze und Wegeführungen und für die Flächen der öffentlichen Stellplätze sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Es sind wasserdurchlässige Befestigungssysteme zu verwenden. Für die öffentlichen Stellplätze sind begrünbare Befestigungssysteme zu verwenden.

3.3 Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße
Auf den derart ⊙ festgesetzten Standorten sind hochstämmige Solitärbäume aus der Pflanzenliste Bäume 1. und 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe ist zu bepflanzen. Vom festgesetzten Standort darf bis zu 10 m abgewichen werden.

3.4 Anpflanzungen auf den nicht überbaubaren Gemeinschaftsgrundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen
Die nicht überbaubaren Gemeinschaftsgrundstücksflächen sind mit einer einheimischen und standortgerechten Bepflanzung zu begrünen. Zulässig sind nur Strauchpflanzungen aus der Pflanzenartliste. Für Unterpflanzungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche gilt entsprechendes. Private Gartenflächen sind davon ausgenommen.

3.5 Oberflächenwasser
Das anfallende Regenwasser der Bebauung sowie der öffentlichen Straße einschließlich der privaten Stichwege der nördlichen Bebauung, ist auf den im Bebauungsplan mit "Vers" gekennzeichneten Flächen zu versickern oder es ist z. B. über einen öffentlichen Regenwassersammler mit Rückstauvorrichtung in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Es sind geeignete Systeme zu planen. Das Ergebnis der durchgeführten Altlastenuntersuchung ist entsprechend zu berücksichtigen.

4. Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 2
Für die Ermittlung der tatsächlichen Gebäudehöhe wird als Bezugsgröße die Oberkante der Fertigstraßendecke mit 44,00 m üb. NN im Mittel festgesetzt.

5. Erschließungsstraße
Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich auszubauen und zu beschildern.

6. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW
Auf der Bebauungsplan-Grundlage ist ein einheitlicher und schlüssiger Gesamtentwurf zu entwickeln und zu verwirklichen. Die Herauslösung von Einzelmaßnahmen ist nicht zulässig. Durch die einheitliche Planung ist ein gestalterisch ausgewogenes Siedlungsgebiet zu sichern.

6.1 Gelände- und Gebäudehöhen
Die Festlegung des Geländes erfolgt auf der Grundlage der erforderlichen Erschließungsplanung. Die Anordnung der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist max. 30 cm über der jeweilig anschließenden Straßen- oder Wegehöhe zulässig. Alle Hausgruppen sind mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe bezogen auf EFH zu planen.

6.2 Dächer
Die festgelegte Dachform ist das Satteldach. Zwischen 40-45 Grad ist eine einheitliche Dachneigung wählbar. Der First ist parallel zu den Außenwänden mittig anzuordnen. Dachüberstände sind bis max. 25 cm zulässig. Ziegel- oder Betondachstein in der Farbe Rot werden für alle Dächer festgelegt. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind parallel zur Dachfläche zu planen.

6.3 Fassaden
Die Fassadenausbildung ist nur in einem sich wiederholenden Gleichklang der Häuser zulässig. Klinkerflächen in rötlicher Färbung sind im Wechsel mit Brüstungs- und Giebelflächen aus Holzschalung mit einheitlicher Färbung zu planen. Für die Fensterelemente sind farbige Sandwichteile zulässig.

6.4 Garagen und Carports
Garagen sowie Carports sind nur in einheitlicher Gestaltgebung zulässig.

6.5 Einfriedungen
In den Vorgartenflächen sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Palisaden o. ä. nicht zulässig. Art, Standort und Sichtschutz der Mülltbehälter ist einheitlich zu planen. Das gilt auch für Zuwegungen und Stellplätze incl. der Materialwahl. Als Einfriedungen der Gartenflächen sind einheitlich Maschendraht- oder Stahlgitterzäune in Verbindung mit Heckeneingrünungen von max. 1,20 m zulässig. Zwischen den Terrassen sind Holzwände in Gestaltanlehnung an die Holzarbeiten des Hauses mit max.H=2,0 m und max. L=3,0 m zulässig.

PFLANZENARTENLISTE (zu Textfestsetzungen)

Straßenbegleitgrün / öffentliche Grünflächen

Bäume 1. Ordnung
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Stieleiche/Sommereiche (Quercus robur)

Bäume 2. Ordnung
Feldahorn (Acer campestre)
Sandbirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eskastanie (Castanea sativa)
Esche (Fraxinus excelsior)
Holzapfel (Malus silvestris)
Kiefer/Föhre (Pinus silvestris)
Zitterpappel (Populus tremula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Speierling (Sorbus domestica)
Elsbeerbaum (Sorbus torminalis)
Kleinbl.Winterlinde (Tilia cordata"Greenspire")
Kleinkr. Spitzahorn (Acer platanoides"spec.")
Säulenhainbuche (Capinus betumus "Fastigiata")
Straßenbirne (Pyrus call."Chanticleer")
Säulenweißdorn (Crataegus monogyna"Stricta")
Kleinkronige Esche (Fraxinus"spec.")

Sträucher
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Carylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Besenginster (Cytisus scorparius)
Pfaffenhütchen (Evonymus europaea)
Stechpalme/Hülse (Ilex aquifolium)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holzapfel (Malus silvestris)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus catharitica)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Rose i.S. (Rosa spec.)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Himbeere (Rubus idaeus)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Gehölze am Rande von Versickerungsflächen
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Faulbaum (Frangula alnus)
Weiden (Salix spec.)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Bodendecker/Stauden
Waldgiftblatt (Lonicera periclymenum)
Besenheide in Sorten (Calluna vulgaris i.S.)
Efeu (Hedera helix)
Waldsegge (Carex sylvatica)
Gelber Lerchensporn (Corydalis lutea)
Waldmeister (Gallium odoratum)
Goldnessel (Lamiastrum galeobdolon)
gefleckte Taubnessel (Lamium maculatum)
Rote Taubnessel (Lamium purpureum)
Schnee-Hainsimse (Luzula nivea)
Wald-Hainsimse (Luzula sylvatica)
Pfennigkraut (Lysimachia nummularia)
Frühlings-Nabelnüsschen (Omphalodes verna)
Große Brunelle (Prunella grandiflora)
Kriechweide (Salix reticulata)
Edel-Gamander (Teucrium chamaedrys)
Immergrün (Vinca minor)

Bodendeckende Unterpflanzung von Baumscheiben im Siedlungsbereich
Efeu (Hedera helix)
Johanniskraut (Hypericum calycinum)
Dickanthere (Pachysandra terminalis)
Fünffingerstrauch (Potentilla fruticosa)
Rosen i.S. (Rosa spec.)
Spierstrauch (Spiraea albiflora)
Immergrün (Vinca minor)

Sträucher für geschnittene Hecken
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Liguster (Ligustrum vulgare)

HINWEISE

Anlagen zum Bauantrag
Aufgrund des Landeswassergesetzes NW (§ 51a) ist dem Bauantrag ggf. ein Entwässerungsentwurf zur Versickerung des Regenwassers beizufügen.

Nachweis Grund- und Geschossfläche
Für die Nachweise GRZ und GFZ können Gesamtnachweise für das nördliche und das südliche Baugebiet geführt werden. Die Flächen der nördlichen Stichwege (Gr, Fr, Lr 1, 4, 5) bleiben dabei unberücksichtigt. Flächen mit Sickerpflaster können für den Rechenansatz um 50 % gemindert werden.

Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
Derjenige, der in Überschwemmungsgebieten die Erdoberfläche erhöht oder vertieft, Anlagen herstellt, verändert oder beseitigt, Baum- oder Strauchpflanzen anlegen will, bedarf gemäß § 113 Landeswassergesetz (LWG) der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

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

Nutzungsbeschränkung des Schutzstreifens der 110-kV-Stromleitung der DB AG
Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der DB AG errichtet werden, Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs sowie Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen innerhalb des Schutzstreifens keine größere Höhe als 6,50 m über Erdboden erreichen.

Altlasten, kontaminierter Boden
Grundlage ist das Gutachten von Jessberger & Partner vom 09.03.2000. Das Gutachten berücksichtigt die Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999. Eine Kontamination des Bodens auf den untersuchten Flächen ist nicht gegeben. Auf die nicht bebauten Flächen des Baugebietes ist eine Mutterbodenschicht von 30 cm aufzutragen. Sollte bei Tiefenaushub im Einzelfall belasteter Boden vorgefunden werden, ist dieser in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf eine dafür zugelassene Anlage zu entsorgen.

Bestehender Spielplatz
Bei dem bestehenden Spielplatz im östlichen Bereich ist nur im Falle des Anbaus von Nutzpflanzen ein Bodenaustrag von 25 cm vorzusehen. Die für die Oberfläche verwendeten Materialien müssen den Richtwerten des MAGS (Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales) entsprechen. Der Spielplatz ist wiederherzustellen und nutzbar zu machen. Die Herstellung der Spielfläche muss folgenden DIN-Normen entsprechen:
Planungsnorm DIN 18034, Ausführung der Spielgeräte DIN 1176 Nr.1-7, Fallschutzflächen DIN 1177.

Multifunktionale Fläche
Der im Bebauungsplan mit "Multifunktionale Fläche" ausgewiesene Bereich (Teilfläche des ehemaligen Bolzplatzes und die verbleibenden Wiesen unter der Stromleitung) ist aufgrund ehemals festgestellter Altlasten mit einer Bodenschicht von 0,50m aufzufüllen und zu begrünen. Im Bereich der Spielfläche ist gemäß gutachterlicher Untersuchung keine Belastung gegeben.

Trinkwasserbrunnen
Trinkwasserbrunnen sind wegen möglicher äußerer Einflüsse nicht zulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
0,4 — Grundflächenzahl
0,8 — Geschoßflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o — offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
G, R — öffentlicher Geh- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Leitungsführung oberirdisch
Leitungsführung unterirdisch

Grünflächen, Flächen für Wald
Fläche für Wald
Vorgartenfläche (siehe Textfests. Nr. 1)
öffentliche Grünfläche
Grünanlage
Spielplatz
neu anzupflanzende Bäume (siehe Textfests. Nr. 3.3)

Wasserfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft
Fläche für die Wasserwirtschaft

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung der Lärmschutzbereiche (gemäß § Textfestsetzung Nr. 2)
"A" - "B" — Lärmschutzbereiche (siehe Textfestsetzung Nr. 2)
Gr, Fr, Lr — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (unterirdisch) zu belastende Fläche zugunsten
1 der Stadt Marl
2 der BOC Gase GmbH
3 der Hüls AG
4 der Gelsenwasser AG
5 der VEW

Planung nachrichtlich
W — vorgeschlagener Standort für Wertstoffsammelbehälter
Baumkronenbereich
Bäume zur Abholzung vorgesehen
Yves. — Fläche für die Versickerung bzw. Rückhaltemaßnahmen

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Berghau um.
Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
Gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet

Kataster und Topographie
Flurstücksgrenze
602 — Flurstücksnummer
Flurgrenze
Wohngebäude mit Hausnummer
Wirtschaftsgebäude
Laterne
Kanaldeckel
Baum

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift NW

Endstand: rechtsverbindlich seit 18.03.21996 in der Fassung vom 11.12.2000 (2. vereinfachte Änderung)

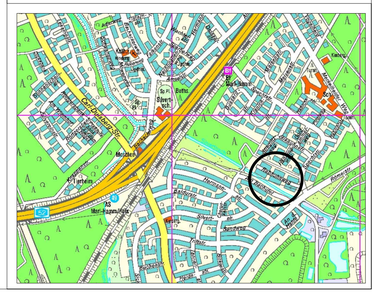
Der Bebauungsplan Nr. 177 besteht aus 3 Blättern. Auf diesem Blatt sind alle Festsetzungen und Informationen einschließlich der Änderungen Nr. 1 und 2 aufgenommen und eingearbeitet. Die Originale der Blätter 1 bis 3 des Bebauungsplanes mit den Begründungen werden beim Planungs- und Umweltamt der Stadtverwaltung Marl, Liegnitzer Straße 5, 45766 Marl, während der Sprechzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Zum Plan wird Auskunft gegeben.

Bebauungsplan Nr. 177

Gemarkung Marl Flur 194 und 195

Maßstab 1 : 1.000

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.01997 (BGBl. I S. 2141) 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).


Stadtgrenze
Marl
Recklinghausen
Haltern
Dorsten
Hervest
Hervester Straße
Hervester Bruch
Hervester Weg
Hervester Straße
Hervester Bruch
Hervester Weg
Hervester Straße
Hervester Bruch
Hervester Weg