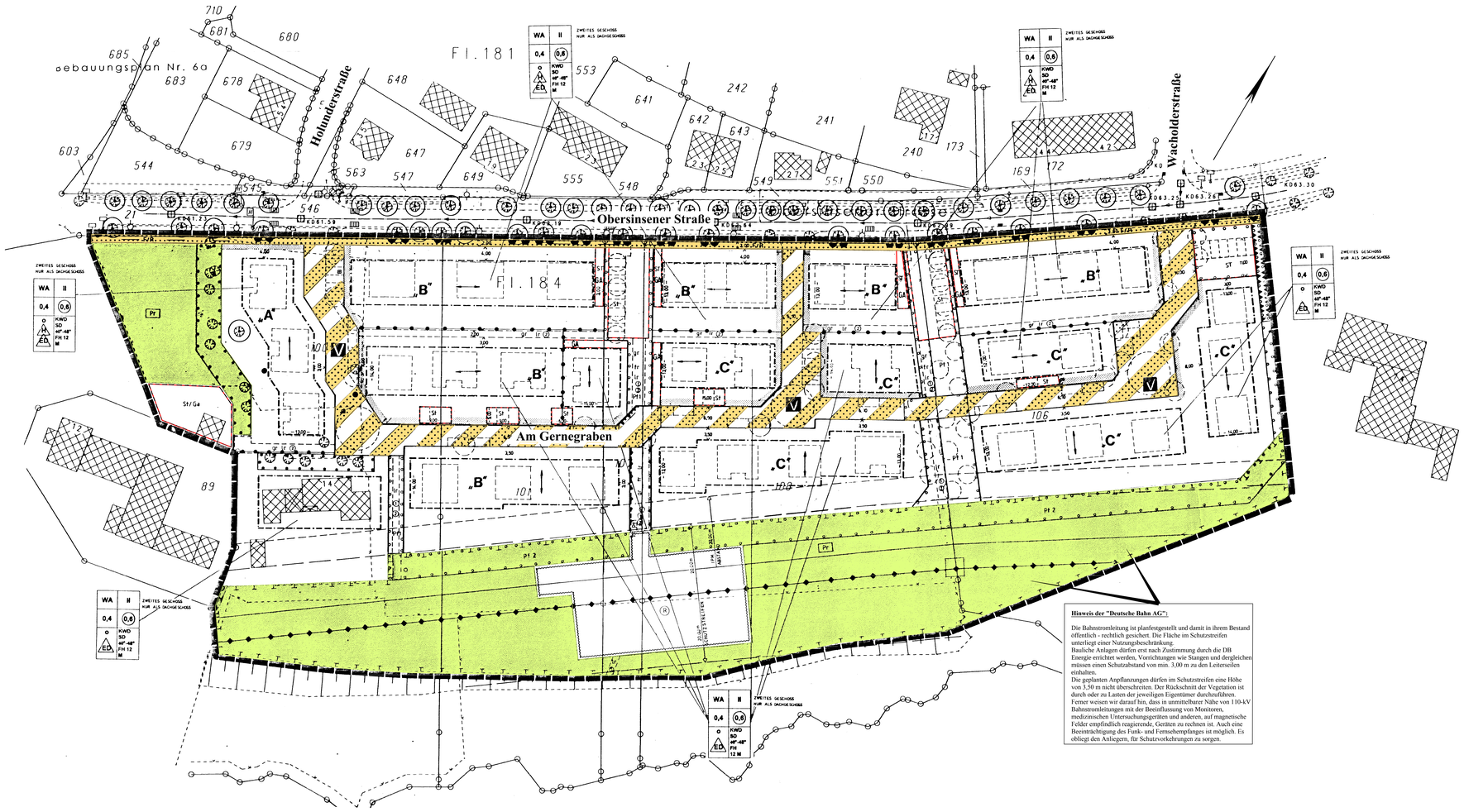


Hinweis der "Deutsche Bahn AG":

Die Bahnstromleitung ist planfestgestellt und damit in ihrem Bestand öffentlich - rechtlich gesichert. Die Fläche im Schutzstreifen unterliegt einer Nutzungsbeschränkung.
Bauliche Anlagen dürfen erst nach Zustimmung durch die DB Energie errichtet werden, Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen müssen einen Schutzabstand von min. 3,00 m zu den Leiterseilen einhalten.
Die geplanten Anpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt der Vegetation ist durch oder zu Lasten der jeweiligen Eigentümer durchzuführen.
Ferner weisen wir darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen, auf magnetische Felder empfindlich reagierende, Geräten zu rechnen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
Die in WA-Gebieten nach § 4 Abs. 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig

2 Höhe der baulichen Anlage
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird das Höchstmaß der baulichen Anlagen mit der Firsthöhe (ff. Planeintragung) auf maximal 12 m und das Höchstmaß der Sockelhöhe vom angenommenen Schnittpunkt Gebäude mit vorderer aufgehender Gebäudewand bis OK.RD.EG von max. 0,60 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die hintere Straßenhöhe am Schnittpunkt mit dem Baugrundstück (im Regelfall mit der sog. Vorgartenfläche). Angenommen wird eine ebene Geländehöhe oder eine Steigung bis max. 5 % gemessen vom Bezugspunkt

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird die geringfügige Überschreitung der Baugrenze, von der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite, durch Gebäudeteile von maximal 1 m und Wintergärten bis zu maximal 3 m zugelassen.

4. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB
4.1 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen, ausgenommen sind Zäune, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Bereiche für Stellplätze (ST) und / oder Garagen (GA) zulässig sind. Als Ausnahme, außer in Vorgärten, sind Holzgartenhäuser mit einer Grundstücksfläche von bis zu 10 m² auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.2 Auf den derart [illegible] gekennzeichneten Flächen werden Nebenanlagen und bauliche Anlagen, ausgenommen sind Zäune, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

5. Lärmschutz § 9 (1) Nr.24 BauGB
Gemäß § 9 Abs 1 Nr 24 BauGB wird festgesetzt, daß durch besondere Vorkehrungen die Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels für die im Plan mit Großbuchstaben "A" gekennzeichneten überbaubaren Flächen wie folgt nach der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- abgefangen werden muß.
Bei einem ermittelten höchsten Außengeräuschpegel
"A" um bis zu 15 dB
"B" um bis zu 10 dB
"C" um bis zu 5 dB (in schalltechnische Untersuchung Anlage)

6. Grünordnerische und landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß § 1a BauGB u.§ 8 a BNatSchG i.V. m § 9 Abs. 1BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b wird festgesetzt, daß das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der im Grünordnungsplan (GOP) aufgeführten Maßnahmen in der differenzierten und gekennzeichneten Form (ff. Maßnahmenplan-GOP) zu erfolgen hat. Der Grünordnungsplan mit den bezeichneten Maßnahmen ist Bestandteil der Festsetzung und Teil des Bebauungsplans.

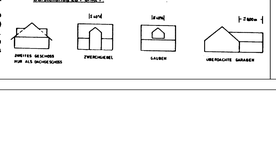
6.1 Auf den derart [illegible] gekennzeichneten Flächen sind von den Gartenseiten der Gebäude zu den Straßenräumen hin (ausgenommen sind sog. Vorgärten) standortgerechte heimische Gehölze und Sträucher in heckenartiger Ausbildung, als sichtundurchlässiger Trennstreifenstreifen mit einer Höhe von 1,60 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Mitte der anzupflanzenden Hecke, mind. 0,80 m von der Verkehrsfläche, sind Einfriedigungen als Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m zulässig. In den Vorgärten sind als Einfriedigungen Hecken oder Zäune, die vollständig mit immergrünen Rankengewächsen eingegrünt sind, bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.
6.2 Für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen, die im Plan festgesetzt sind, dürfen nur standortgerechte und einheimische Gehölze verwendet werden
6.3 Der Siedlungsrand zur östlichen Grenze des Planbereiches ist gemäß Pflanzschema (B. Grünordnungsplan) mit einheimischen Gehölzen (Feldgehölzen) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten
6.4 Anpflanzung von 32 Linden/Ahorn/Stieleichen, Hochstamm, Stammumfang StU 18-20 cm, 3 x verpflanzt mit durchgehenden Leitrieben im öffentlichen Straßenraum und an den Stellplätzen.

7. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW
7.1 Drempel sind von der Oberkante des Fußbodens des Ersten Obergeschosses bis max. 1,00 m zulässig.
7.2 Dachgauben / Dacheinschnitte sind je Gebäude / Gebäudeteil (Einzelhaus / Doppelhaus bis zu einer Breite von 40 % der jeweiligen Trauflänge zulässig.
Je Traufseite sind an einem Gesamtbaukörper (beide Hälften eines Doppelhauses) entweder nur Gauben voll beferastert im Bereich der geraden Flächen oder nur Dacheinschnitte zulässig.

8. Textliche Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

9. Hinweise
Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Planenteurf Blatt 1 und den Textlichen Hinweisen" zum Bebauungsplan (Anlage A, 15 Blätter)

Darstellung zu Punkt 7.



Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs.1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
WA — Allgemeines Wohngebiet (s. textl. Fests. - Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung
II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4 — Grundflächenzahl
(0,8) — Geschoßflächenzahl
FH — Firsthöhe in m
12 M (s. textl. Fests. - Nr. 2)

Bauweise, Baugrenzen
o — offene Bauweise
Baugrenze (s. textl. Fests. - Nr. 3)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H — nur Hausgruppen zulässig

Grünflächen
Pr — private Grünfläche

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung
F / R — Verkehrsberuhigter Bereich; Fuß- u. Radweg
Bereich ohne Ein-u. Ausfahrten

Hauptversorgungsleitung
oberirdische Stromleitung mit Schutzstreifen

Schutz,Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textl. Fests. Nr. 6
Erhaltung und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
zuerhaltende Bäume
Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen s. textl. Fests. Nr. 6, 6.3
anzupflanzende Bäume s. textl. Fests. Nr. 6, 6.4

Sonstige Festsetzungen
Flächen für die Abwasserwirtschaft Retentionsflächegem. §8 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Trenngrün - s. textl. Fests. Nr. 4.2, 8.1
GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl der angrenzenden Grundstücke
GA — Umgrenzung von Flächen für Garagen s. textl. Fests. Nr. 4.3
ST — Flächen für Stellplätze s. textl. Fests. Nr. 4.2
"A-C" — Vorkehrungen zum passiven Schallschutz s. textl. Fests Nr.5.
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Gestaltung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Festsetzungen Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NW
KWD — Krüppelwalmdach
SD — Satteldach
40° - 48° — Dachneigung untergeordnete Bauteile können in abweichender Dachform u. neigung erstellt werden
Hauptfirstrichtung

Nachrichtliche Darstellungen und Bestandsangaben
vorh. Gebäude
geplante Stellplätze
vorh. Stellplätze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Hausnummer
Kanalschächte
Höhenpunkt über NN
Böschung / Graben
Kanalleitungsrichtung
Pf 1 — Pflanzfläche nach Grünordnungsplan

Hinweise
Die Bahnstromleitung ist planfestgestellt und damit in ihrem Bestand öffentlich - rechtlich gesichert. Die Fläche im Schutzstreifen unterliegt einer Nutzungsbeschränkung.
Bauliche Anlagen dürfen erst nach Zustimmung durch die DB Energie errichtet werden, Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen müssen einen Schutzabstand von min. 3,00 m zu den Leiterseilen einhalten.
Die geplanten Anpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt der Vegetation ist durch oder zu Lasten der jeweiligen Eigentümer durchzuführen.
Ferner weisen wir darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen, auf magnetische Felder empfindlich reagierende, Geräten zu rechnen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Der Rat der Stadt Marl hat am 14.05.1998 beschlossen, für den Bereich südlich der Obersinsener Straße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Marl, 04.10.1999
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Rath
Leiter des Planungsamtes

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

Marl, 04.10.1999
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Rath
Leiter des Planungsamtes

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

Marl, 23.05.2000
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Rath
Leiter des Planungsamtes

Für den Entwurf

Marl, 23.05.2000
Baudezernent
gez. Breugst
1.Beigeordneter

Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutze 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.

Der Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2000 bis 26.06.2000 offengelegen.

Marl, 13.11.2000
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Rath
Leiter des Planungsamtes

Es wird hiermit bestätigt, dass der Rat der Stadt Marl diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 am 17.12.2000 als Satzung beschlossen hat.

Marl, 03.01.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Rath
Leiter des Planungsamtes

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 04.01.2001, veröffentlicht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 1 vom 05.02.2001 ist der Satzungsbeschluss bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.
Der Bebauunplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl, 07.02.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Rath
Leiter des Planungsamtes

Endstand: rechtsverbindlich seit 05.02.2001

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. In dieser Darstellung sind die Festsetzungen und Informationen dieses Bebauungsplanes einschließlich der vom Rat der Stadt Marl am 14.12.2000 beschlossenen Änderungen eingearbeitet. Die Originale Blatt 1 und Blatt 2 dieses Bebauungsplanes mit der Begründung werden beim Planungs- und Umweltamt der Stadtverwaltung Marl, Liegnitzer Straße 5, 45765 Marl, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Zum Plan wird Auskunft gegeben.

Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 188

Gemarkung Marl Flur 184

Maßstab 1 : 500

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.06.1997 (BGBl. I, S. 2902) 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)

Übersicht 1 : 15.000

