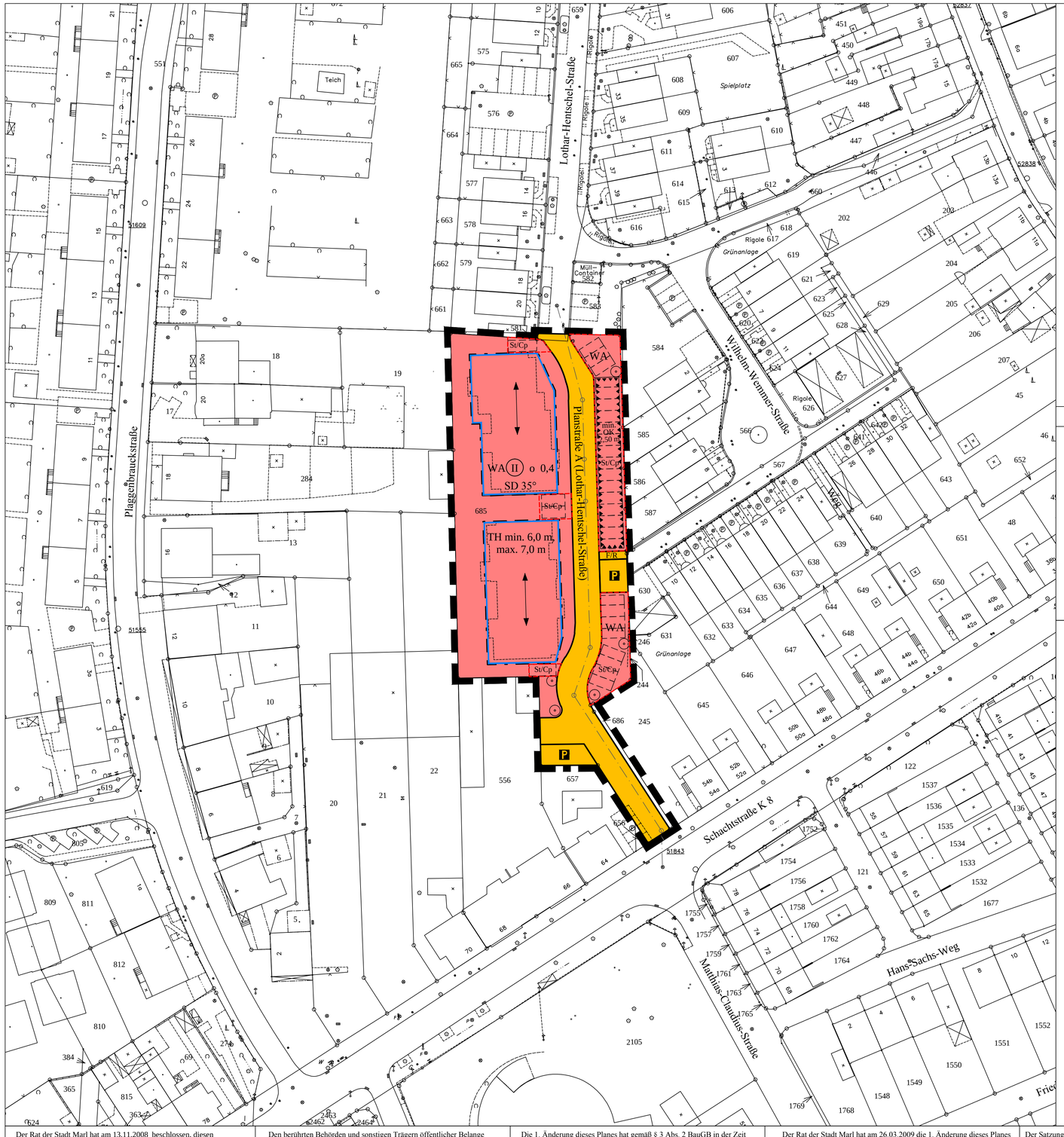


Zeichenerklärung

Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

WA — allgemeines Wohngebiet (siehe Textfestsetung Nr. 1 und 2.1)

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

0,4 — Grundflächenzahl

TH min. 6,0 m, max. 7,0 m — Traufhöhe min. und max. Angabe (siehe Textfestsetzung Nr. 3)

3. Bauweise, Baugrenze

o — offene Bauweise

Baugrenze (siehe Textfestsetzung Nr. 4)

4. Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P — öffentliche Parkfläche

F / R — Fuß- und Radweg

5. Sonstige Planzeichen

St/Cp — Fläche für Stellplätze und/oder Carports (siehe Textfestsetzung Nr. 5)

min. OK 2,50 m — Fläche für Verkehrungen zum Schutz gegen Lärm (Lärmschutzwand und/oder bauliche Anlagen mit Höhenangaben (siehe Textfestsetzung Nr. 2.2)

Hauptfirstrichtung (siehe Texfestsetzung Nr. 6)

SD 35° — Satteldach, 35° Dachneigung (siehe Textfestsetzung Nr. 6)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichenerklärung Kataster und Topografie

12	Wohngebäude mit Hausnummer	- - - - -	Bordstein
•	Wohngebäude ohne Hausnummer	☼	Laterne
×	Wirtschaftsbebäude	⊗	Kanaldeckel
———	Flurstücksgrenze	⊕	Holzmast
235	Flurstücksnummer	•	Stahlrohrmast
———	Flurgrenze	✿	Baum
67,4	Höhe über NN	▥	Gully

weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift Aut NRW (ZV Aut)

Hinweise:

1. Abstimmung mit den Versorgungsträgern
   Alle geplanten Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen.
2. Brandschutz
   Für die künftigen baulichen Anlagen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei der Bemessung der Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten.
3. Baumschutz
   Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Marl in der jeweiligen gültigen Fassung zu beachten.
4. Denkmalschutz
   Bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich ist mit archäologischen Bodenfunden nicht zu rechnen.
   Zur Sicherung gegebenenfalls vorhandener Bodendenkmäler ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege über Art und Umfang der Maßnahme Mitteilung zu machen.
5. Kampfmittelmeldung
   Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und der Baugrube ist erforderlich.
   Weist bei der Durchführung des Bauvofabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
6. Bodengutachten
   Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und der Baugrube ist erforderlich.
   Gemäß einer Bodenuntersuchzng sind im Plangebiet niedrige Grundwasserstände festgestellt worden. Deshalb soll vorrangig auf die Unterkellerung von Gebäuden verzichtet werden. Sind dennoch Kellersohlengründungen vorgesehen, so sind diese Keller mit wasserdichtem Beton oder einer druckwasserhaltenden Außenhautdichtung auszuführen. Eine Einleitung des Grundwassers in den städtischen Kanal ist nach den Vorschriften des Wasserhaushaltgesetzes und nach der Entwässerungssatzung der Stadt Marl nicht zulässig.
7. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
   Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan ist der Bergbau umgegangen.

Textfestsetzungen

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

2. **Lärmschutz**
   2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Baufelder für die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküche) und Dächer über zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens das Bauschalldämm-Maße R´w nach DIN 4109, Ausg. 1989 (erforderliches Luftschalldämmaß von erf. RW >= 30) aufweisen müssen. Bei einem Fensterflächenanteil von >= 50 % der Außenfläche eines Aufenthaltsraumes ist Schallschutzklasse 2 erforderlich.
   2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen Lärm eine geschlossene Lärmschutzwand und/oder eine einseitig geschlossene bauliche Anlage von 2,50 m Höhe zur nachbarschaftlichen Wohnbebauung der Wilhelm-Wemmer-Straße zu errichten ist. Der Bezugspunkt (0,0 m) ist die Straßenhöhe der Planstraße, die als Straßenausbauhöhe am Schnittpunkt mittig an dem Baugrundstück anliegt. Diese Schutzmaßnahme entfällt, wenn innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen Lärm keine Stellplätze und /oder Carports errichtet werden.

3. **Maß der baulichen Nutzung Traufhöhe**
   Die Traufhöhe (TH) wird laut Planeintrag vom angenommenen Schnittpunkt Gebäude mit der vorderen zur Straße orientierten aufgehenden Gebäudewand bis zur Unterkante Sparren bzw. Dachkonstruktion am Außenmauerwerk mit einem Mindestmaß von 6,00 m und einem Hochstmaß von 7,00 m festgesetzt. Die Traufenhöhen sind am gesamten Baukörper gleich auszuführen. Der Bezugspunkt (0,0 m) ist die Straßenhöhe der Planstraße, die als Straßenausbauhöhe am Schnittpunkt mittig an dem Baugrundstück anliegt.

4. **Bauweise**
   Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird die Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile, Balkone und Terrassen bei nicht straßenseitiger Baugrenze bis zu maximal 3,0 m und bei straßenseitiger Baugrenze bis zu maximal 0,5 m zugelassen. Die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze ist nur in den Fällen zulässig, wenn der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie bis zur straßenseitigen Baugrenze mehr als 2 m beträgt und der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze von 2,00 m nicht unterschritten wird.

5. **Nebenanlagen Flächen für Stellplätze und /oder Carports**
   Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Flächen für Stellplätze und/oder Carports) Zufahrten, Stellplätze, Carports und Lärmschutzwände zulässig soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6. **Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**
   Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°, so wie im Bebauungsplan eingetragen. Die Firstrichtung ist wie im Plan dargestellt auszuführen.

Gesetze, Verordnungen und Satzungen

- Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - 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 für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung **(BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW, S. 708)
- 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)** Runderlass des Innenministeriums vom 19.03.2004 37-7118 (SMBl. NRW 71342) in der Fassung des Runderlasses vom 14.07.2005 37.2-7118 (SMBl. NRW 71432)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW, S. 514)
- 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)

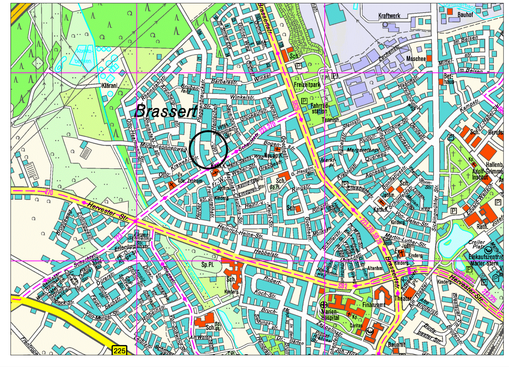
Endstand vom 12.02.2007 in der Fassung vom 03.09.2009 (1.Änderung)
Der Bebauungsplan besteht aus Blättern. In dieser Darstellung (Montage) sind die Festsetzungen und Informationen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einschließlich der Änderungen Nr. eingearbeitet. Das Original Die Originale Blatt 1 und - Blatt 2 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.

Bebauungsplan Nr. 199

Gemarkung Marl Flur 77

Maßstab 1 : 500

Übersicht 1 : 15.000



Der Rat der Stadt Marl hat am 13.11.2008 beschlossen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 3) zu ändern. Die 1. Änderung wurde heute eingetragen.

Marl, 29.12.2008
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

L. S. gez. Seckler

Techn. Beigeordneter

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB bei der 1. Änderung dieses Planes 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, 29.12.2008
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

L. S. gez. Seckler

Techn. Beigeordneter

Die 1. Änderung dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2009 bis 05.02.2009 öffentlich ausgelegen.

Marl, 12.02.2009
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L.S. gez Reynoss

Dipl.-Ing.

Der Rat der Stadt Marl hat am 26.03.2009 die 1. Änderung dieses Planes gemäß § 10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 als Satzung beschlossen.

Marl, 31.03.2009
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L.S. gez Reynoss

Dipl.-Ing.

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung dieses Planes ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 25 vom 03.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.
Die 1. Änderung dieses Planes ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl, 08.09.2009
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L.S. gez Reynoss

Dipl.-Ing.