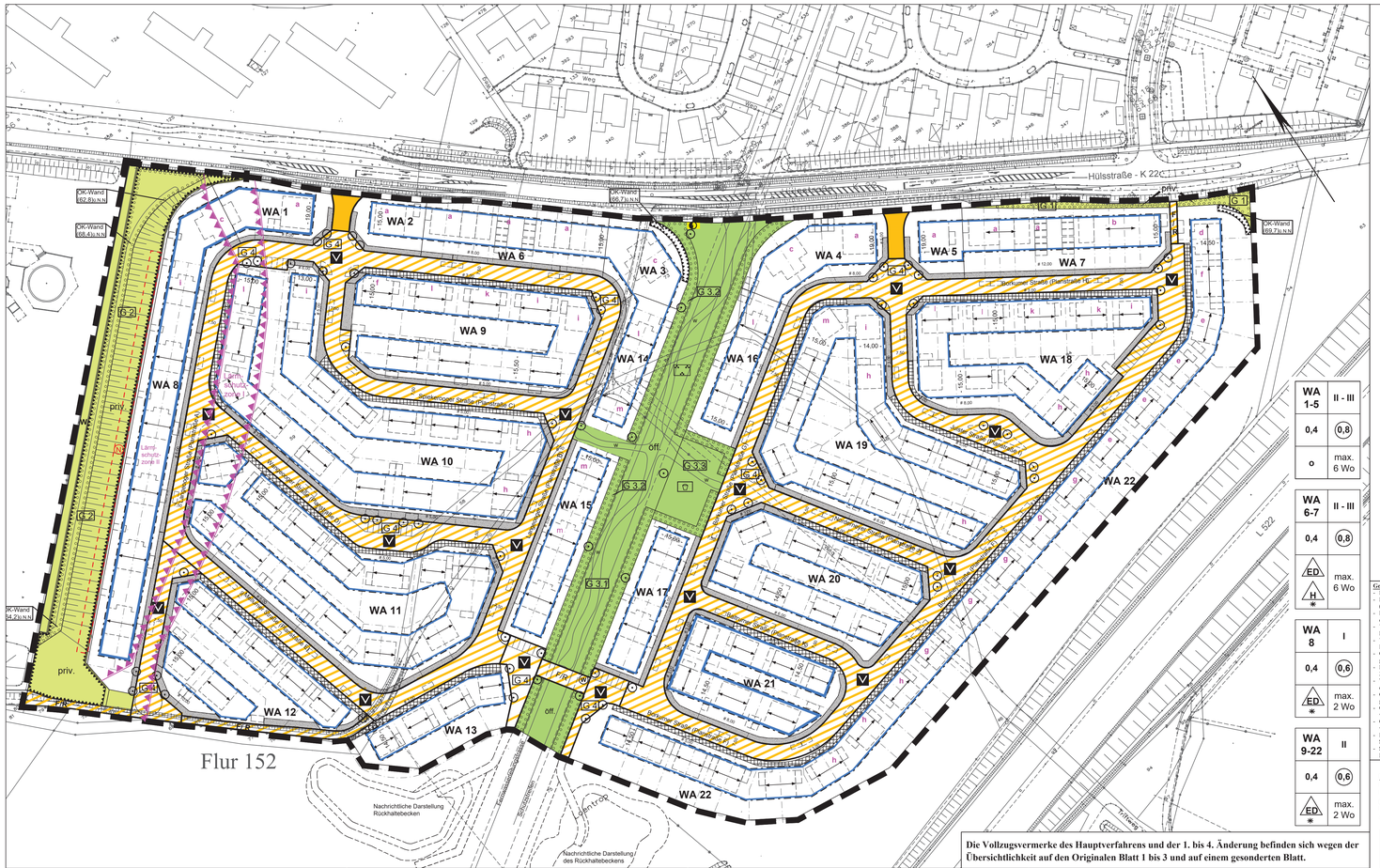

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1-22 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Zuordnungs-Nrn. 1 - 22 (siehe Textf. Nr. 1, 3.1 u. 5 und Gestaltungssatzung)

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (siehe Textf. Nr. 2.2)

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(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

H — nur Hausgruppen zulässig

✱ — Abmessungsabgrenzung für Einzelhäuser (siehe Textf. Nr. 3.1)

Baugrenze (siehe Textf. Nr. 3.2)

4. Grünflächen

öff. — öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Parkanlage

pr — private Grünfläche

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — verkehrsberuhigter Bereich

F/R — Fuß- /Radweg

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textf. Nr. 6)

Anpflanzen von Bäumen (Solitär) (siehe Textf. Nr. 6)

G 2 — Maßnahmennummern (siehe Textf. Nr. 6

7. Sonstige Planzeichen

Fläche für Versorgung (Elektrizität)

Trenngrünflächen

Vorgarten (siehe Textf. Nr. 4)

Hausgärten (siehe Textf. Nr. 4)

N — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (siehe Textf. Nr. 4.4

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (Lärmschutzwand) mit Höhenangaben OK-Wand (69,7) ü. NN

Lärmschutzzone I — Lärmschutzzonen: Einschränkung der Nutzung (siehe Textf. Nr. 5)

a - m — Vorkehrungen zum passiven Schallschutz (siehe Textf. Nr. 5)

g fr lr — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der angrenzenden Grundstücke

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8. Nachrichtliche Darstellungen, Hinweise und Bestandsangaben

gepl. mögliche Stellung der baulichen Anlagen und deren Ausrichtung

Hauptfirstrichtung (siehe Gestaltungssatzung)

geplante Grundstücksgrenze

(83,15) — geplante Höhen

Wertstoffsammelbehälter

Wege in Grünflächen

Stellplätze in der Verkehrsfläche

vorhandene Gebäude

Böschung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

17 — Flurstücksnummer

Kanaldeckel

Fernwasserleitungstrasse mit Schutzstreifen

Rückhaltebecken

WA 1-5	II - III	
0,4	(0,8)	
o	max. 6 Wo	

WA 6-7	II - III	
0,4	(0,8)	
ED / H	max. 6 Wo	✱

WA 8	I	
0,4	(0,6)	
ED	max. 2 Wo	✱

WA 9-22	II	
0,4	(0,6)	
ED / H	max. 2 Wo	✱

Gesetze, Verordnungen und Satzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005
- 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/SGV.NRW.232), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439/SGV.NRW.2129)
- 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 (37-7118) vom 19.03.2004
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 / BGB. 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/SGV.NRW.77), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I, S. 1746)
- 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 25.09.2001 (BGB. I, S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1746)
- Bundesberggesetz (BBergG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1980 (BGBl. I, S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Marl vom 29.04.2003 (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2003 (Amtl. Bek. Bl. 2003 Nr.7)

Endstand vom 01.02.2008 in der Fassung vom 18.12.2012 (4. vereinfachte Änderung)

Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern. In dieser Darstellung sind die Festsetzungen und Informationen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einschließlich der Änderungen Nr. 1 bis 4 eingearbeitet. Die Originale Blatt 1 bis Blatt 3 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.

Die Vollzugsvermerke des Hauptverfahrens und der 1. bis 4. Änderung befinden sich wegen der Übersichtlichkeit auf den Originalen Blatt 1 bis 3 und auf einem gesonderten Blatt.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die in allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 22 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. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen / Maß der baulichen Nutzung
2.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude laut Planeintrag (max. 2 Wo, bzw. max. 6 Wo) festgesetzt.
2.2. Bei der Höchstzahl von drei Vollgeschossen ist das dritte Vollgeschoss als zurückgesetztes Geschoss auszuführen.

3. Bauweise (Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1. In den gekennzeichneten Wohngebieten WA 6 - 22 darf bei Einzelhäusern die einzelne Gebäudeseitenlänge 16 m nicht überschreiten. Mit der Ausnahme von Einzelhäusern, die sich auf einem Grundstück mit zwei angrenzenden Seiten an einer öffentlichen Verkehrsfläche befinden (Eckgrundstück), diese Einzelhäuser dürfen die einzelne Gebäudeseitenlänge 28 m nicht überschreiten.
3.2. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird die Überschreitung der Baugrenze, bei der Einhaltung von 5 m Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie, durch Gebäude und Gebäudeteile von maximal 1 m, Wintergärten und überdachte Terrassen bis zu maximal 3 m, zugelassen.
3.3. Im Bereich von Grundstücksgrenzen und in einem beidseitigen 2 m breiten Abstand zur Grundstücksgrenze sind Geländeniveauunterschiede von mehr als 0,5 m in der Summe nicht zulässig. Der Bezugspunkt (0,0 m) ist die Straßenhöhe, die als Straßenausbauhöhe am Schnittpunkt mittig an dem Baugrundstück anliegt.
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 (1) Nr. 4 BauGB Stellplätze / Garagen
4.1. Auf den als "Vorgarten" gekennzeichneten Flächen werden Nebenanlagen und bauliche Anlagen, ausgenommen sind Einfriedigungen (s. 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.
Von der Festsetzung „Vorgarten" kann in den Fällen abgesehen werden, wenn über die Vorgartenfläche eine Einsehbarkeit in die Hausgärten vom öffentlichen Straßenraum möglich ist. In diesem Fall gilt die Festsetzung der Hausgärtenabgrenzung. Im Fall der Gebäudeausrichtung mit dem Hauseingang zur öffentlichen Verkehrsfläche ist die Festsetzung „Vorgarten" für die Gebäudeseite mit dem Hauseingang verbindlich, auch wenn in der Plandarstellung die Festsetzung Hausgärtenabgrenzung besteht.
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 Straßenbegrenzungslinie und baulicher Anlage ein Abstand von min. 0,50 m und im Zufahrtsbereich bei Garagen von min. 5,00 m einzuhalten.
4.4. Ausnahmsweise sind im Bereich von privaten Grünflächen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Generell sind Einfriedungen im Bereich von privaten Grünflächen zulässig (s. Gestaltungssatzung)

5. Schutz vor Umwelteinwirkung
5.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit "a-m" gekennzeichneten Baufelder für die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküche) und Dächer über zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R´w nach DIN 4109, Ausg. 1989 aufweisen müssen. Die in der Tabelle aufgeführten Räume, deren Fenster ausschließlich in den aufgeführten Fassadenbereichen liegen, müssen mit einer schallgedämmten Zusatzbelüftung versehen werden.

Baufeld	Fassade	Schalldämmmaß (dB)	Wohnungen Zusatzbelüftung
a, b	Nordost	40	Aufenthaltsräume
a, b	Nordwest; Südost	35	Schlaf- und Kinderzimmer
a	Südwest	30	Schlaf- und Kinderzimmer
c	Nordwest, Nordost	35	Schlaf- und Kinderzimmer
c	Südwest, Südost	30	Schlaf- und Kinderzimmer
d	Nordost, Nordwest, Südost	35	Schlaf- und Kinderzimmer
e	alle Seiten	30	Schlaf- und Kinderzimmer
f	Nordwest, Nordost, Südost	30	Schlaf- und Kinderzimmer
g	Nordwest, Südost	30	Schlaf- und Kinderzimmer
h	Südost	30	Schlaf- und Kinderzimmer
i	Nordost, Südost	30	Schlaf- und Kinderzimmer
k	Nordost	30	Schlaf- und Kinderzimmer
l	Nordwest, Nordost	30	Schlaf- und Kinderzimmer
m	Nordwest	30	Schlaf- und Kinderzimmer

Tabelle: Fassadenbereiche mit Festsetzungen für passiven Lärmschutz
Bei allen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maßen R´W handelt es sich um Bau - Schalldämm - Maße gemäß der DIN 4109 Ausg. 1989.

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten **Lärmschutzzone I** sind Aufenthaltsräume im Obergeschoss bzw. Dachgeschoss der Wohnbebauung ausgeschlossen. In der **Lärmschutzzone II** sind Aufenthaltsräume im Dach bei einer Wohnbebauung mit zwei Vollgeschosse und Dach ausgeschlossen.

6. Pflanzgebot/ Gründornerische 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/ Umweltbericht bzw. GOP auszuführen.
- Nr. G 1 Saumzone Böschungsbereich
- Nr. G 2 Begrünung schallschutztechnischer Maßnahmen
- Nr. G 3.1 Begrünung Ost-West-Grünachse
- Nr. G 3.2 Anpflanzung von Strauchhecken
- Nr. G 3.3 Spielplatzgestaltung
- Nr. G 4 Bäume im Straßenraum

Die Maßnahmen sind gem. Grünordnungsplan (GOP) (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 bzw. textlicher Festsetzung zu bepflanzenden, bzw. 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 1-22, sowie der öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Die externen Ausgleichsflächen - Flur 151 auf den Flurstücken 45, 54, 63, 75 und 94 bzw. Flur 152, Flurstück 82 - werden gem. § 9 (1 a) BauGB in der Zuordnung zum Bebauungsplan festgesetzt und sind in der Anlage 1 dargestellten Form Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Grünordnungsplan (GOP) - Anlage 1).

7. Hinweise/ Kennzeichnungen
7.1. 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.
7.2. Kampfmitteleinwirkungen
Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmitteleinwirkungen erkennen. Es sind für den Planbereich konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge 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.
7.3. 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.
7.4. Denkmalschutz
Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Im Falle kulturhistorischer Bodenfunde sind gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Werden bei Arbeiten im Baugrund antike Funde gesichert, sind sämtliche Baumaßnahmen zu beenden und das Westfälische Amt für Denkmalpflege zu benachrichtigen. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
7.5. Baumschutzsatzung
Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Marl vom 17.12.2007 zu beachten.
7.6. Gestaltungssatzung
Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung der Stadt Marl über örtliche Bauvorschriften vom 16.12.2011 (Amtliches Bekanntmachungsblatt Nr. 19 der Stadt Marl vom 22.12.2011 zu beachten.
7.7. Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag
Zu diesem Bebauungsplan ist der städtebauliche Vertrag bzw. Durchführungsvertrag zu beachten.
7.8. Niederschlagswasser
Bei der Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben im Plangebiet ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen eine Abstimmung über die Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers herbeizuführen.

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	
Büro Landschaft u. Siedlung / Recklinghausen	September 2006
und Nachtrag: Entwässerungsanlagen	13.12.2006
Verkehrsgutachten	
Blanke verkehr.concept / Bochum	Mai 2006
Lärmgutachten	
aff A Flörke Ing. Büro für Akustik und Umwelttechnik / Haltern	20.04.2006
Fachbeitrag Erschließung	
IBF Ingenieurbüro Felling GmbH / Dülmen	24.08.2006

Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 21.03.2024 die Satzung zur Aufhebung der Gestaltungssatzung vom 16.12.2011 beschlossen.
Die Satzung zur Aufhebung der Gestaltungssatzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 8 vom 11.04.2024 in Kraft.

Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 214

Gemarkung Marl Flur 151 und 152

Maßstab 1 : 1.000

Übersicht 1 : 15.000

