Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den WA 1-3 und 5-11 nicht zulässig.

2. Stellplätze und Garagen, § 12 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
2.1 Auf den als "Vorgarten" gekennzeichneten Flächen [·····] sind Garagen und Carports ausgeschlossen. Auf den Flächen ist ein Stellplatz pro Wohneinheit zulässig.

2.2 In Baugebieten mit festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGA) oder Gemeinschaftsstellplätze (GST) sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb dieser Flächen oder in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Vor Garagentoren ist ein Abstand von mindestens 5m bis zur Grundstückszufahrt einzuhalten.

2.4 Auf Baugrundstücken mit 1 Wohneinheit je Wohngebäude sind pro Wohngebäude mindestens 2 unabhängig voneinander anfahrbare Garagen oder Stellplätze vorzusehen.
Auf Baugrundstücken mit 2 Wohneinheiten je Wohngebäude sind pro Wohngebäude mindestens 3 unabhängig voneinander anfahrbare Garagen oder Stellplätze vorzusehen.

3. Nebenanlagen, § 14 BauNVO.
Auf den als "Vorgarten" gekennzeichneten Flächen [·····] sind Nebenanlagen ausgeschlossen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ausnahmen von den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zulässig, wenn durch einzelfallbezogene Bedingungen (z.B. bei Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper) oder sonstige Vorkehrungen das Ausreichen geringere Anforderungen gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989) nachgewiesen wird.

4.1 Lärmpegelbereich II

In dem als „Lärmpegelbereich II" gekennzeichneten Bereich sind Schlaf- und Kinderzimmern nur mit schallgedämmten Lüftungen zulässig, die die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 erfüllen.

4.2 Lärmpegelbereich III

In dem als „Lärmpegelbereich III" gekennzeichneten Bereich sind Schlaf- und Kinderzimmern nur mit schallgedämmten Lüftungen zulässig, die die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 erfüllen.

4.3 Lärmpegelbereich IV

In dem als „Lärmpegelbereich IV" gekennzeichneten Bereich sind für Fassaden mit Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Außenbauteile müssen gemäß Abschnitt 5.2 DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res = 40 dB aufweisen.
Schlaf- und Kinderzimmern sind nur mit schallgedämmten Lüftungen zulässig, die die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 erfüllen.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauONW

5.1 Die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten sind zulässig, wenn die Ausbildung, die Abmessung und die Abstände gleich ausgeführt werden. Im Verlauf einer Traufseite sind nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig die in der Gesamtlänge 2/3 der Traufläng nicht überschreiten, wobei die maximale Länge einer Dachgaube 1/3 der Traufläng nicht überschreiten darf.
In den Baugebieten WA 9, WA 10 und WA 11 sind Dachaufbauten nur in Form von Zwerchgiebeln (Breite max. 50 % der Gebäudeseite) zulässig.

5.2 Einfriedungen
Zu den Nachbargrenzen und außerhalb der Vorgartenfläche sind Einfriedigungen nur als Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune bis 1,60 m Höhe oder als Laubhecken bis 1,80 m Höhe zulässig. In sich geschlossene Einfriedigungsformen oder sonstige Sichtschutzmaßnahmen (z. B. an Stahlgitterzäunen) sind nicht zulässig. Entlang der als „Vorgarten" gekennzeichneten Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Schnitthecken bis 1,00 m Höhe zulässig

5.3 Fassaden
Auf mindestens 80% jeder Fassadenseite sind Klinker-, Kalksandstein- oder Putzbauten im Farbton rot bis rotbraun oder ockerfarbig sowie in der aufgehellten Grundfarbe rot bis rotbraun oder ockerfarbig bis zum weißen Farbton zulässig.

Hinweise / Kennzeichnungen

1. Denkmalschutz
Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, - Meldepflicht und Verhalten bei der Entdeckung archäologischer Bodendenkmälern - wird hingewiesen.

2. Bergbau
Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.
Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.
Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes könnten zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

3. Kampfmittelbeseitigung
Es wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche festgestellt (Indikator 3). Es werden folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung als erforderlich gesehen und empfohlen:
- Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstellen
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW)- Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierungen. Die TW KpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm.
- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierungen

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungs-dienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. Altlasten / Bodenauffälligkeiten
Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist der Kreis Recklinghausen als Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

5. Grünordnung
Für die öffentlichen Grünflächen sieht der zum Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan (GOP) Erhaltungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zur Grünordnung und insbesondere für den Arten- und Baumschutz vor. Die Flächen verbleiben im städtischen Eigentum. Die Maßnahmen werden von der Stadt im Zuge der Anlage und Unterhaltung der Grünfläche umgesetzt.

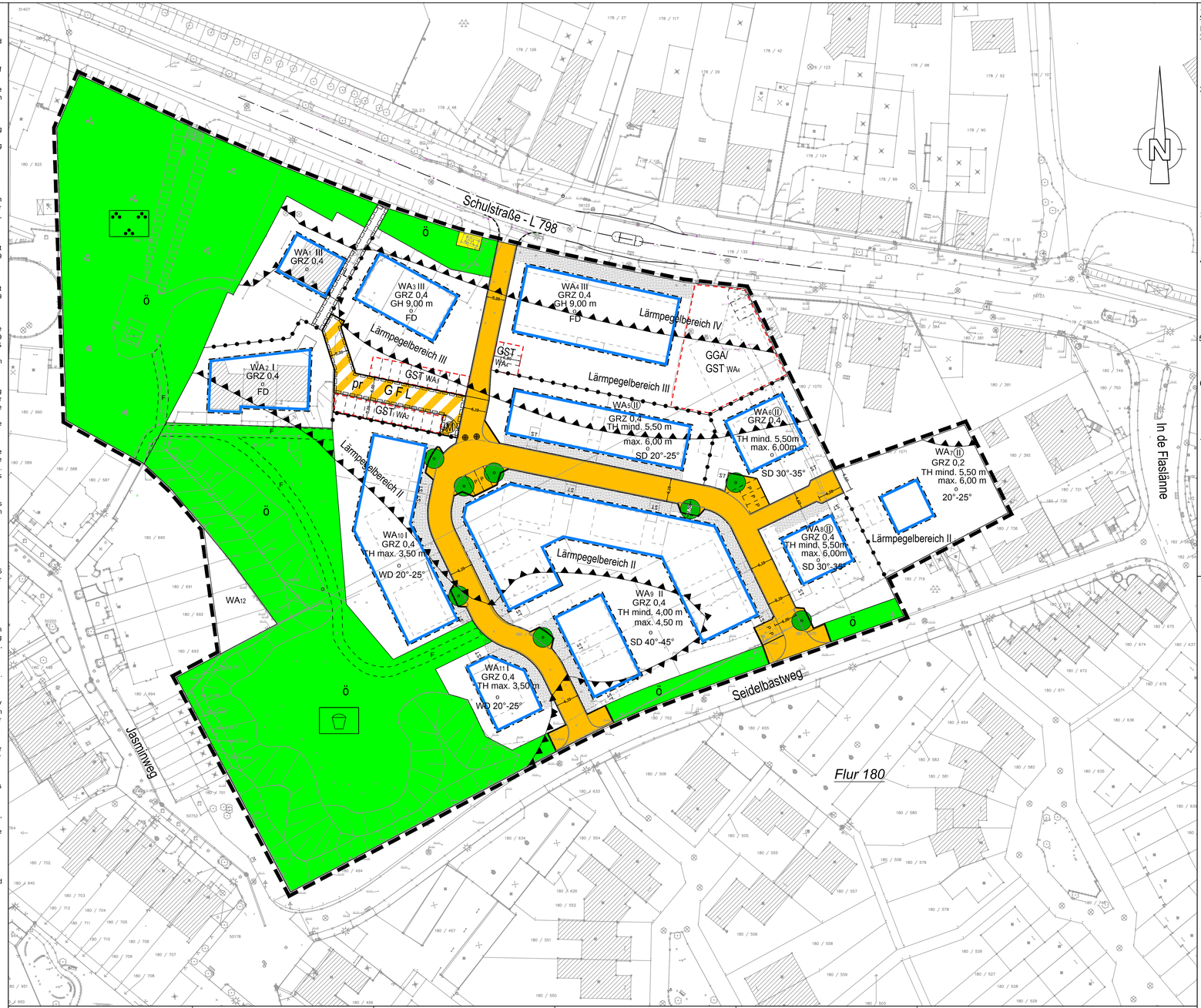
6. Baumschutz
Für die auf den Baugrundstücken vorhandenen Bäume ist die Bauschutzsatzung der Stadt Marl zu beachten.

7. Gestaltungsrichtlinien
Ergänzend zu den Festsetzungen werden beim Grundstücksverkauf der Stadt Marl zwischen der Stadt und dem Käufer sowie seinen Rechtsnachfolgern privatrechtliche Gestaltungsvereinbarungen getroffen.

8. Gutachten/Fachbeiträge
Folgende Gutachten/Fachbeiträge sind für den Bebauungsplan erarbeitet worden 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:

1. Artenschutzrechtliche Vorprüfung -
   biopace, Büro für Planung, Ökologie & Umwelt - Münster 01.07.2014
2. Gutachten Lärm
   Afi, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik - Haltern am See 17.03.2016
3. Grünordnung (Grünordnungsplan, GOP)
   Karsch, projektbegleitung umwelt GbR - Recklinghausen 17.03.2016
4. Erschließung und Entwässerung
   IBF, Ingenieurbüro Felling GmbH - Dülmen 22. Februar 2016
5. Baugrunduntersuchung, geotechnischer Bericht - Bebauungsplangebiet Nr. 222 (ehem.Haardschule)
   Ahlenberg Ingenieure GmbH (2015): Bearb. Nr. B5/18034, Stand 30.10.2015

9. 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.



Zeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 6 BauGB sowie §§ 1 - 11 BauNVO)
   - WA 1-12 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Zuordnungs-nummern 1-12 - s. textl. Fests. Nr. 1 -

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)
   - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
   - (II) Zahl der Vollgeschosse - zwingend
   - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
   - TH 4,50 m Traufhöhe in m
   - GH 9,00 m Gebäudehöhe in m
   - Bezugspunkt für Höhenfest-setzungen ist die mittlere Höhe der Grenze zwischen Baugrund-stück und Verkehrsfläche.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)
   - o offene Bauweise
   - Baugrenze

4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Verkehrsfläche
   - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Freigabe für den Anliegerfahrverkehr
   - pr private Verkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
   - Elektrizität, Trafostation

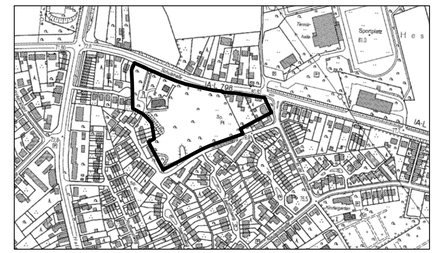
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - ö öffentliche Grünfläche
   - Parkanlage
   - Kinderspielplatz

7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
   - anzupflanzender Einzelbaum - s. Hinweise/ Kennzeichnungen Nr. 6 -

8. Sonstige Festsetzungen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 222
   - GST/ GGA WA1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Gebietszuordnung - s. textl. Fests. Nr. 2.2 -
   - GST Gemeinschaftsstellplätze
   - GGA Gemeinschaftsgaragen
   - G F L mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche - für angrenzende Grundstücke - für Versorgungsträger
   - G Gehrecht
   - F Fahrrecht
   - L Leitungsrecht
   - Lärmpegelbereich IV Abgrenzung unterschiedlicher Lärmschutzzonen - s. textl. Fests. Nr. 4 -
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
   - Vorgartenfläche - s. textl. Fests. Nr. 2 -

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW)
   - FD Flachdach
   - SD Satteldach
   - WD Walmdach
   - ZD Zeltdach
   - 40°-45° Dachneigung

10. Nachrichtliche Darstellungen, Hinweise und Bestandsangaben
    - Wohngebäude
    - gepl. Wohngebäude
    - Wirtschaftsgebäude
    - II Zahl der Vollgeschosse
    - Flurgrenze
    - Flurstücksgrenze
    - 180 / 690 Flurstücksnummer
    - Kanaldeckel
    - 50.33 Kanaldeckelhöhen
    - Bordstein
    - Fahrbahnrand
    - Gully
    - Baum
    - Müllcontainer
    - Poller



Endstand: rechtsverbindlich seit 20.10.2016
In dieser Darstellung sind die Festsetzungen und Informationen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eingearbeitet. Das Original dieses Bebauungsplanes und die 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. 222

Gemarkung Marl Flur 180
Maßstab 1 : 500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW, S. 294)

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 25.06.2015 (GV. NRW, S. 496)

Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659)

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Marl vom 17.12.2007 **(Baumschutzsatzung)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2007 (Amt. Bek. Bl. 2007 Nr. 23)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht **Bekanntmachungsverordnung** - (Bekanntm VO) vom 26.08.1999 (GV. NRW, S. 516) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW, S. 741)

Bestandteil:
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
Bearbeitung: Stadt- und Regionalplaner, Dipl.- Ing. Gregor Baumeister

Die Plangrundlage sowie die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenver-ordnung (PlanzV).

Für den Entwurf:

Marl, 30.06.2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Der Rat der Stadt Marl hat am 27.03.2014 beschlossen für den Bereich der ehemalige Haardschule, nördl. des Seidelbastweges und westl. der Straße In de Flasänne einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 3) aufzu-stellen.

Marl, 30.06.2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB bei diesem Bebauungsplan 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, 30.06.2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016 öffentlich ausgelegen.

Marl, 24.08.2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Der Rat der Stadt Marl hat am 29.09.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marl, 07.10.2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom 13.10.2016 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 15 vom 20.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl, 27.10.2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt