

Textfestsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

2.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

2.2 Sofern Garagen mit ihrer Längsseite an eine Verkehrs- oder Grünfläche angrenzen, ist bei der Errichtung ein Grenzabstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

3. Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen III bis IV die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.

Das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade muss am Bau im eingebauten Zustand erreicht werden. Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Erforderlichen Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u. ä.	Bürorämeu. ä.
		Erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteiles in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV.	66 bis 70	40	35

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

3.2 In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen III bis IV sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

3.3 In dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich IV sind Terrassen an der Südwestseite der Gebäude nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder Wintergarten) geschützt werden und durch einen gesonderten Nachweis der erforderliche Schallschutz nachgewiesen wird. Der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse für die Terrassen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3.4 In dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich IV sind Balkone an der Südwestseite der Gebäude mit einer offenbaren Verglasung oder mit einem vergleichbaren Schallschutz zu versehen, der mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 10 dB aufweist.

4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Im Plangebiet sind mindestens 47 Bäume mit Mindest-Stammumfang 20cm (Sortierung 20-25 cm), 4x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind mindestens 24 standortheimische Bäume gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Rotbuche	Fagus sylvatica
Trauben-Eiche	Quercus patraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus

Die Bäume sind in einer mindestens 8 m² großen, offenen, nicht überbauten Pflanzgrube mit geeignetem Substrat zu pflanzen. Die Pflanzgrube mit Substrat muss ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen. Die offenen Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

Zu Verkehrsflächen darf der Baumstandort (Stamm-Mitte) einen Abstand von 2,0 m, zu Gebäuden einen Abstand von 6,0 m nicht unterschreiten.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Baumbestand beiderseits entlang der Hülsstraße (K22) ist Bestandteil einer gesetzlich geschützten Allee, die im landesweiten Kataster der gesetzlich geschützten Alleen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz als Lindenallee an der Hülsstraße (K22) (Objektkennung AL-RE-0055) geführt wird.

III. Hinweise

1. Baumschutzsatzung
Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Marl vom 17.12.2007 (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2007 (Amtl. Bek. Bl. 2007 Nr. 23) zu beachten.

2. Gestaltungssatzung
Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung der Stadt Marl über örtliche Bauvorschriften vom ___.___.____ (Amtliches Bekanntmachungsblatt Nr. __der Stadt Marl vom ___.___.____) zu beachten.

3. Kampfmittel
Die Luftbildauswertung hat einen Verdacht auf Kampfmittel ergeben. Im gesamten Plangebiet hat eine Bombardierung stattgefunden. Es wird eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben sowie die Anwendung der Anlage I TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein Westfalen) empfohlen.

Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm zu finden. Zur Abstimmung weiterer Maßnahmen ist frühzeitig der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe per FAX unter der Nr. 02931 / 82-3898 zu beteiligen. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

4. Abstimmung mit den Versorgungsträgern
Alle geplanten Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen.

5. Fernwärmeleitung
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Fernwärmeleitung und ein Schachtbauwerk der RWE Energiedienstleistungen GmbH (beides als sonstige Signatur in die Planzeichnung grafisch übernommen). Nach Absprachen mit dem Betreiber sind Gebäude in einem Abstand von mindestens 1,5 m zur Leitung bzw. dem Schachtbauwerk zu errichten.

6. Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Fachbeitrag Entwässerungstechnische Erschließung, ISO - Ingenieurbüro GmbH & Co. KG, Marl Januar 2015
- Fachbeitrag Verkehrstechnische Erschließung, ISO - Ingenieurbüro GmbH & Co. KG, Marl Januar 2015, ergänzt April 2015
- Schalltechnische Untersuchung, afi Ingenieurbüro, Haltern am See, 19.01.2015
- Hydrogeologische Untersuchung, Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG, Dortmund, 09.12.2013
- Orientierende Bodenuntersuchung, Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG, Dortmund, 16.01.2014

7. 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.

Der Rat der Stadt Marl hat am 07.05.2015 beschlossen, für den Bereich Quartierspark Hüls-Süd zwischen Hülsstraße und Max-Reger-Straße einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 3) aufzustellen.

Marl, 13.10.2015
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

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

Für den Entwurf:

Marl, 13.10.2015
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, 13.10.2015
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2015 bis einschließlich 27.11.2015 öffentlich ausgelegen.

Marl, 02.12.2015
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Der Rat der Stadt Marl hat am 18.02.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marl, 02.09.2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom 22.08.2016 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 12 vom 30.08.2016 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, 02.09.2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

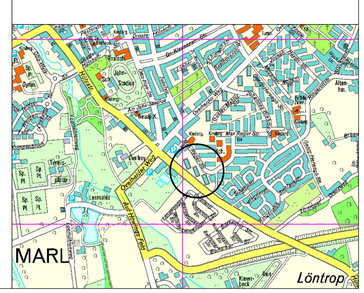
Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Endstand: rechtsverbindlich seit 30.08.2016
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. 228

Gemarkung Marl Flur 151, 153

Maßstab 1 : 500



Gesetze, Verordnungen und Satzungen *(Stand: 17.04.2015)*

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I, S.1748)
- 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 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - **Landesbauordnung - (BauO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 G des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509).
- 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 25.06.2015 (GV NRW, S. 496)
- 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)

Katasterkoordinaten (UTM/ ETRS 89)

Nr.	X-Wert	Y-Wert
1	2371577.9	5724391.3
2	2371575.7	5724388.6
3	2371581.7	5724383.1
4	2371569.3	5724371.2
5	2371559.0	5724389.0
6	2371556.0	5724392.0
7	2371545.0	5724394.0
8	2371538.5	5724393.1
9	2371531.2	5724399.9
10	2371530.8	5724406.5
11	2371546.0	5724400.8
12	2371546.0	5724401.8
13	2371540.9	5724406.5
14	2371540.0	5724406.4
15	2371497.0	5724445.9
16	2371497.0	5724446.9
17	2371492.0	5724451.4
18	2371491.0	5724450.2
19	2371486.7	5724453.9
20	2371486.6	5724455.4
21	2371449.5	5724489.4
22	2371449.3	5724493.2
23	2371435.3	5724494.2
24	2371434.3	5724494.1
25	2371429.1	5724511.8
26	2371428.5	5724523.8
27	2371422.2	5724529.6
28	2371410.0	5724516.4

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 -11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

III-IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen [öffentl.] / [priv.]

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Private Parkplatzfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich [öffentl.] / [priv.] gemäß Planeinschrieb

Rad- und Fußweg [öffentl.] / [priv.] gemäß Planeinschrieb

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen

Zweckbestimmung Spielplatz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

LP IV — Lärmpegelbereiche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze
Ga — Garagen
N — Nebenanlagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

① Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Marl
② Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
③ Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
④ Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Signaturen

vorhandene Fernwärmeleitung (RWE) (grafisch übernommen)

1 — Koordinatenpunkt

Nachrichtliche Darstellungen

zu beseitigender Alleebaum Hülsstraße (außerhalb des Geltungsbereichs)