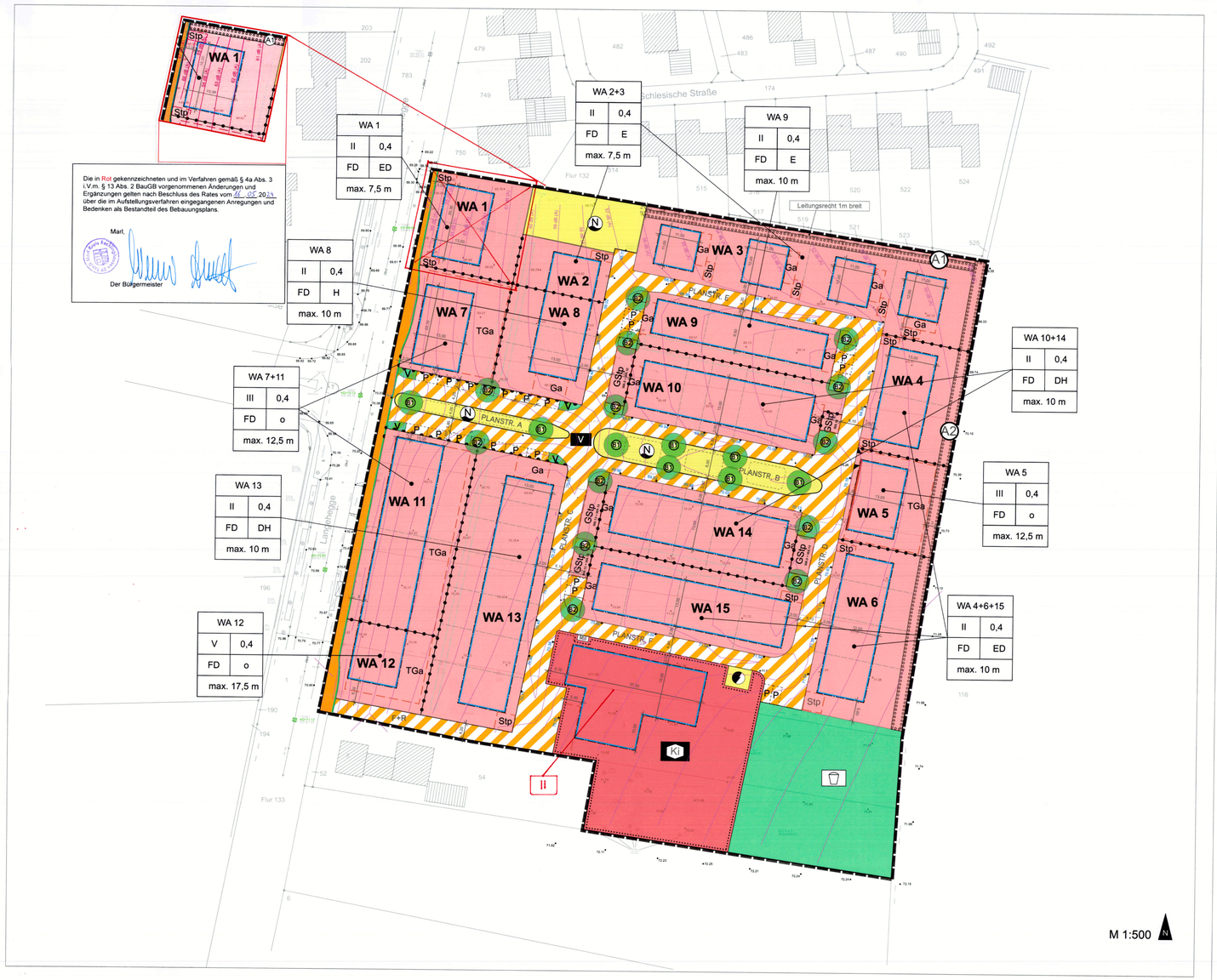
# Bebauungsplan Nr. 260 "Das Loebrauck / Langehegge" Stadt Marl




Die in Rot gekennzeichneten und im Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen gelten nach Beschluss des Rates vom 26. 05. 2021 über die im Aufstellungsverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken als Bestandteil des Bebauungsplans.

Marl,

Der Bürgermeister

Die Planunterlagen sowie die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV). Stand des Katasterbestandes: 07.07.2022
Stand der ergänzenden Darstellungen des örtlichen Zustandes: 26.07.2022

Holten am See, 08.05.2024
[M. STRICKLING, ÖbVI]

Der Rat der Stadt Marl hat am 23.06.2022 beschlossen, für den Bereich südlich des Quartiers Schleisische Straße und östlich der Straße Langehegge einen Bebauungsplan aufzustellen.

Marl, 18.4.24
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Marl, 18.4.24
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. 05. 2024 bis einschließlich 08. 02. 2024 öffentlich ausgelegen.

Marl, 18.4.24
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marl hat am 16. 05. 2024 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marl, 16.5.24
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom 24. 05. 2024 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 11 vom 24. 05. 2024 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, 24.5.24
Der Bürgermeister

## Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

**2 Mass der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 19 BauNVO)

II — Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

max. 7,5 m — Maximale Gebäudehöhe

**3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie
- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig

**4 Flächen für den Gemeinbedarf**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf
- Ki — Sozialen Zwecken dienende Einrichtung
  Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

**5 Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze
- Mü — Müllbehälter Abstellfläche
- V — Straßenverkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Zufahrtsbereich

**6 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- R — Zweckbestimmung: Retention
- E — Zweckbestimmung: Elektrizität
- Versickerung
- Überflutungsfall

**7 Öffentliche Grünfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

**8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- B1 — Laubbäume (s. Festsetzung 7.1)
- B2 — Laubbäume (s. Festsetzung 7.1)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A1 — Anpflanzfläche (s. Festsetzung 7.3)
- A2 — Anpflanzfläche (s. Festsetzung 7.4)

**9 Gestalterische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 BauO NRW)

- FD — Flachdach - zulässige Neigung max. 5°

**10 Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. Baugebiete
- Mit Leitungsrecht zugunsten der nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- WA 10 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zuordnung der Stellplätze zu Wohngebietsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGa — Zweckbestimmung: Tiefgarage
- Ga — Zweckbestimmung: Garage
- Stp — Zweckbestimmung: Stellplatz
- GStp — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

**11 Erläuterung der Nutzungsschablone**

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Anzahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl (GRZ) |
| Dachform | Bauweise |
| max. Gebäudehöhe | |

**12 Sonstige Darstellungen**

- Bestandgebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 975 — Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- 72,15 — Höhenpunkte
- Empfohlene Grundstücksgrenze
- 68,81 KD = 70,12 — Deckenhöhen Straßenentwässerung
- Kanaldeckelhöhen
- 67 dB (A) — Isophonenlinien (maßgebliche Außenlärmpegel)
- Nachrichtliche Übernahme: geplanter Straßenausbau

## Textliche Festsetzungen

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.1 Zulässige Grundflächenzahl für Nebenanlagen
Zugunsten von Reihenmittelhäusern ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu 0,45 zulässig. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bis zu 0,75 zulässig.

2.2 Bereiche für Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 21a BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7, WA 11 und WA 12 ist zugunsten der Anlage von Tiefgaragen sowie der dazugehörenden Zugänge und Zufahrten, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der max. zulässigen Gebäudeoberkante (Attika Flachdach) über der gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.4 festgesetzten Bezugshöhe bestimmt. Die maximal zulässige Höhe darf durch Anlagen der Energie- und Wärmegewinnung (Solarmodule, Wärmepumpen u.a.) um bis zu 1,0 Meter überschritten werden.

2.4 Bezugshöhe
Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen gem. Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen in den Wohngebieten WA 1, WA 7 WA 11 und WA 12 entlang der Straße Langehegge beziehen sich auf das Höhenniveau der zugeordneten Erschließungsstraße Langehegge. Das vorhanden Straßenniveau wird durch die NHN-Höhe der mit KD (Kanaldeckel) gekennzeichneten Bezugspunkte definiert. Die Bezugshöhe für das jeweilige Gebäude ist durch Interpolation der beiden nächstgelegenen Höhenpunkte (KD) in Bezug auf die straßenseitige Fassadenmitte der jeweiligen baulichen Anlage zu ermitteln.

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in den Wohngebieten WA 2, WA 9, WA 8 bis WA 10 und WA 13 bis 15 sowie der Fläche für Gemeinbedarf definieren sich über die NHN-Höhe der in der jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche gekennzeichneten Höhenbezugspunkte. Die Bezugshöhe für die jeweilige bauliche Anlage ist durch Interpolation der beiden nächstgelegenen Höhenbezugspunkte in Bezug auf die straßenseitige Fassadenmitte des Gebäudes zu ermitteln. Doppel- und Reihenhäuser bilden dabei eine Gebäudeeinheit.

3. **Flächen für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
In den Baugebieten WA 7, WA 11 und WA 12 sind insgesamt 43 % der Wohneinheiten so zu planen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gemäß den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert werden können. Für den Fall, dass im Baugebiet WA 13 Wohneinheiten geplant werden, die den o.g. Voraussetzungen entsprechen, kann der geforderte Anteil von 43 % um die Anzahl der im Baugebiet WA 13 geplanten Wohneinheiten reduziert werden.

4. **Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze (St), Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GStp) und Tiefgaragen (TGa) bzw. für Garagen (Ga) zulässig.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 23 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In den Baugebieten WA 1 bis WA 15 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Anlagen, die dem Fernmeldewesen dienen (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze wird bis zu einer Tiefe von max. 2 m für Terrassenüberdachungen und Balkone an Gebäudeseiten, die dem Straßenraum nicht zugewandt sind, ausnahmsweise zugelassen.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Flächen der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind offen und wasserdurchlässig herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.).
Die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen (wasserdurchlässiges Pflaster u.a.).

7. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen
Auf den mit B1 festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Laubbäume der Art Quercus robur (Stieleiche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 Meter Höhe und mindestens 3-mal verschult mit Ballen fachgerecht anzupflanzen. Auf den mit B2 festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Laubbäume der Art Carpinus betulus (Hainbuche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, gemessen in 1,0 Meter Höhe und mindestens 2-mal verschult mit Ballen fachgerecht anzupflanzen. Die Anforderungen an den Schutz der Bäume sowie die Ersatzpflanzung für abgängige Bäume richten sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Marl in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Dachbegrünung
Die Dächer von Wohngebäuden und Garagen sowie der Kindertagesstätte sind vollflächig mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit heimischen standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine ergänzende Eindichtung von Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik (Solar-Gründach) ist zulässig. Von der Begrünung ausgenommen sind notwendige technische Anlagen, verglaste Dachflächen sowie nutzbare Dachterrassen.

7.3 Heckenanpflanzung nördliches Plangebiet
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen A1 sind ~~auf der Sohle der Erholungsmulde~~ ermelig standortgerechte heimische Sträucher der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Strauch je 1,5 laufende Meter, dabei sind wechselnd 4 verschiedenen Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese zu ersetzen.

7.4 Einpflanzung östliches Plangebiet
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen A2 sind auf einer Breite von mind. 3 Metern auf 40% der Grundstückslänge truppweise Sträucher der Pflanzliste 2 anzupflanzen (Kulissenpflanzung). Dabei sollen die Trupps aus max. 5 Gehölzen bestehen. Zusätzlich ist je angefangene 10 m Grundstückslänge ein standortgerechter einheimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 als Einzelbaum oder als Teil eines Trupps anzupflanzen. Zwischen den truppweisen Pflanzungen sind Lücken zu belassen.
Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese zu ersetzen.

7.5 Begrünung Tiefgaragen
Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem fachgerechten Bodenaufbau herzustellen und mit einer mindestens 0,80 m starken durchwurzelbaren Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von der Begrünung ausgenommen sind der Wohnzufahrung zugehörige Terrassenflächen sowie notwendige technische Anlagen.

Pflanzliste 1 „Baumarten Kulissenbepflanzung":

| | |
|---|---|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Echte Mehlbeere | Sorbus aria |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | Prunus padus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Walnuss | Juglans regia |

Pflanzqualität:
Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3 xv, StU 12-14 cm
Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 2 xv, StU 10-12 cm

Pflanzliste 2 „heimische Sträucher":

| | |
|---|---|
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| Hasel | Corylus avellana |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Ligister | Ligustrum vulgare |
| Eingriffl. Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Zweigriffl. Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Pfaffenhütchen | Eurorymus europaeus |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Salweide | Salix caprea |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

Pflanzqualität: 2 xv, 60 -100 cm hoch

8. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Fläche für den Gemeinbedarf (KITA) ist, soweit für einzelne Wohngebiete nicht eine abweichende Festsetzung besteht, in die dezentralen Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten.

In den Baugebieten WA 9 und WA 10 sowie WA 14 und WA 15 sind die Versickerungsanlagen in der dafür festgesetzten Fläche zu errichten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 11 und WA 12 ist das Niederschlagswasser der zentralen Versickerungsanlage im Bereich der Mittelinsel der Planstraße A zuzuleiten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 ist das Niederschlagswasser dem zentralen Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Planbereich zuzuleiten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist das Niederschlagswasser der zentralen Versickerungsanlage im Bereich der Mittelinsel der Planstraße B zuzuleiten.

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche LR 1 ist eine Mulde mit einer Breite von 1,0 m und einer Tiefe von 0,3 m herzustellen. Diese ist in ihrem Profil dauerhaft zu erhalten.

Auf der Grenze zwischen den Baugebieten WA 1, 7 und WA 2, 8 ist auf einer Länge von 40,0 m eine Mulde mit einer Tiefe von 0,08 m herzustellen. Diese ist in ihrem Profil dauerhaft zu erhalten.

Auf der Grenze zwischen den Baugebieten WA 11, 12 und WA 13 ist auf einer Länge von 80,0 m und einer Breite von 1,0 m eine Mulde mit einer Tiefe von 0,5 m herzustellen. Diese ist in ihrem Profil dauerhaft zu erhalten.

9. **Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor verkehrsbezogenen Außenlärm sind im Plangebiet bei maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 dB bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, aufgrund der Belastung durch Straßenverkehrslärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7 für schutzbedürftige Räume zu erfüllen. Das gesamte, bewertete Schalldämm-Maß R´w,ges von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume ist nach der Formel 6 der DIN4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil1: Mindestanforderungen) zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

*Dabei ist*
- $K_{Raumart}$ = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches;
- $K_{Raumart}$ = 35 dB — für Büroräume und Ähnliches;
- $L_a$ — der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5, wie im B-Plan dargestellt; Zwischen zwei Punkten ist der höhere Wert maßgeblich.

Mindestens einzuhalten sind:
- R´w,ges = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.
Quellen: DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018 (DIN4109-1:2018-01); DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018 (DIN4109-2:2018-01)

Schallschutz von Schlafräumen:
In den Baufeldern WA1, WA 2, WA 7, WA 8 und WA 11 -WA 13 müssen bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, bei Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneter Räume die Schallschutz-Maße der einzelnen Außenbauteile so dimensioniert werden, dass das gesamte Schalldämm-Maß bei teilgeöffneten Fenstern erreicht wird, oder es sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Tiefgaragenzufahrt:
Tiefgaragenzufahrten im Wohngebiet WA 5 sind baulich und technisch so zu errichten, dass in den benachbarten Wohngebieten WA 4 und WA 6 die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden.

**II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i.Vm. § 9 Abs. 4 BauGB**

1. **Dachform**
Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. Dachaufbauten sind im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn sie technisch, konstruktiv oder durch die Nutzung alternativer Energie erforderlich sind. Entscheidend ist eine gleichbleibend umlaufende Attika mit einer maximalen Dachneigung von 5 %.

2. **Vorgärten**
Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen Hauptgebäude und der öffentlichen Erschließungsanlage von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt, in der gesamten Breite des Grundstücks.
Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und flächendeckend zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Versiegelung für die notwendige Erschließung (Stellplätze für Müll- und Recyclingbehälter, Stellplätze, Grundstückszufahrten / Zufahrten zu Garagen und Zuwegungen zum Eingang) ist in Ausmaß und Material auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nichtbepflanzte Steingärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) sind unzulässig.

3. **Einfriedungen**
In den Vorgärten gemäß der Definition zu II. 2. sind Einfriedungen nur als Hecke mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen außerhalb von Vorgärten nur als Hecken und mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig, in die sichtoffene Zäune (Maschendraht, Stahlgitter) integriert werden können. Diese Höhe ist nur zulässig, wenn sie sich nicht sichtbehindernd auf andere Verkehrsanlagen (Zufahrten Garagen, Stellplätze und/oder öffentliche Verkehrsanlagen) auswirken. Die Sichtmaße gemäß der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006) sind zu beachten.In den Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind Einfriedungen innerhalb der Anpflanzfläche A2 nur als offene Zäune (Maschendraht, Stahlgitter u.ä.) zulässig.

An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur als offene Zäune (Maschendraht, Stahlgitter u.ä.) und / oder Hecke zulässig. Ausnahmsweise können hier Sichtschutzanlagen (Mauern, Sichtschutzelemente aus Holz u.ä.) zugelassen werden, sofern diese eine Gesamthöhe von 3,0 m je Grundstück - bei Mittelreihenhäusern 5,0 m - und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Ankaueavanti ist der Pflanzliste 3 zu entnehmen.

Pflanzliste 3 „Ankaueavanti zur Einfriedung":

| | |
|---|---|
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Eingriffl. Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Zweigriffl. Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Feuerdorn | Pyracantha coccinea |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |

4. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260 der Stadt Marl sind Kaminöfen zur Verbrennung von Scheitholz und/oder anderen Festbrennstoffen nur zulässig, wenn sie gemäß Richtlinie DE-ZU 212 „Kaminöfen für Holz" des Umweltzeichens Blauer Engel zertifiziert sind oder durch andere technische Vorkehrungen sichergestellt wird, dass die der Zertifizierung zugrundeliegenden Maximalwerte für Emissionen unter entsprechenden Prüfmethoden eingehalten werden.

## Hinweise

Kampfmittelbeseitigung
Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittelbeeinträchtigungen erkennen. Es sind für den Planbereich konkrete Hinweise auf einen möglichen Blindgängerverdachtspunkt zu entnehmen. Hier ist vor Baubeginn das Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombenabwurfgebiete erforderlich. Die Durchführung aller notwendigen Bauvorhaben 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.

Denkmalschutz
Innerhalb des Plangebietes und im unmittelbaren Umgebungsbereich befinden sich keine Objekte, die in die Denkmalliste der Stadt Marl eingetragen sind. Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern sind gemäß Stellungnahme des Landes Nordrhein-Westfalen gegenwärtig nicht bekannt. Für den Fall, dass im Baugebiet WA 13 Wohneinheiten geplant werden, die den o.g. Voraussetzungen entsprechen, kann der geforderte Anteil von 43 % um die Anzahl der im Baugebiet WA 13 geplanten Wohneinheiten reduziert werden.
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn der LWL-Archäologie für Westfalen und dem LWL-Museum für Naturkunde (Referat Paläontologie) schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Unterer Bodenschutzbehörde sind Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche oder paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtaufterlagt) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf gem. §§ 15 und 16 DSchG nicht verändert werden. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümern oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16 Abs. 4 DSchG NRW).
Die LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten gemäß § 8 DSchG NRW das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Altbergbau
Gehölzanlagen und die Bauliefenanschärfung sind auf den Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres zu beschränken. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (z. B. definierter Ausschluss relevanter Funktionen) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.
Zur Verhinderung relevanter Emflüsse durch Lichtimmissionen sind die von LANUV NRW (GEIGER et al. 2007) vorgegebenen Maßnahmen zur Minimierung von Lichtimmissionen im B-Planverfahren zu beachten. Generell sind die Beleuchtung sowie ihr Betrieb so auszulegen, dass ein Minimum an Licht in die Umgebung abgestrahlt wird. Dies betrifft z.B. Leuchten sind so auszuwählen, dass die Lichtkegel auf das Gelände gerichtet sind und keine Abstrahlung nach oben erfolgt. Die Aufstellhöhe ist möglichst gering zu bemessen (vorzugsweise mehrere schwächere, niedrig angebrachte als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen). Es sollen Leuchtmittel mit geringer Anlockung auf Insekten eingesetzt werden (geringer UV-Anteil und eingeschränkter Spektralbereich von 550-630 nm, z.B. amberfarben).
Hinweise zu rechtlichen Anforderungen und Handlungsempfehlungen finden sich im Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (SCHRÖER et al. 2019).

Naturschutzrechtliche Ausgleich
Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf dem südlich angrenzenden Flurstück 5 der Gemarkung Marl, Flur 133. Auf der 5.414 m² großen Fläche wird auf 22 % der Fläche ein Feldgehölz angelegt. Auf der übrigen Fläche wird eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese angelegt. Das ermittelte Kompensationsdefizit wird über ein Ökokonto der Landschaftsagentur Plus GmbH ausgeglichen. Die bereits umgesetzten Maßnahmen dieses Ökokontos befinden sich im Bereich der Lippeaue.

Schallschutz
Die Dächer von Wohngebäuden und Garagen sowie der Kindertagesstätte sind vollflächig mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit heimischen standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine ergänzende Eindichtung von Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik (Solar-Gründach) ist zulässig. Von der Begrünung ausgenommen sind notwendige technische Anlagen, verglaste Dachflächen sowie nutzbare Dachterrassen.

Einsichtnahme von Gesetzen, Verordnungen und Regelwerken
Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung der Stadt Marl während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Erdgasanleiten
Zur Vermeidung und Verminderung von schädlichen Bodenveränderungen sind die im Bodenschutzkonzept XYZ des Ingenieurbüros XYZ genannten Bodenschutzfachlichen Anforderungen an die Bauausführung zu beachten.

Wärmepumpen
Von Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbarer Anlagen gehen nicht unerhebliche Geräuschemissionen aus. Bei der Errichtung solcher Anlagen ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den schutzbedürftigen Räumen der benachbarten Wohngebäude gemäß DIN 4109-1 eingehalten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in einem Wohngebiet in der Regel mehrere solcher Anlagen auf einen Immissionswert einwirken.
Für den Fall, dass die zu errichtende Anlage an den schutzbedürftigen Räumen der benachbarten Wohngebäude (Einwirkungsbereich) nachweislich einen um 6 dB(A) abgesenkten Immissionsrichtwert (49 db(A) tags, 34 dB(A) nachts] erhält, ist die Zusatzbelastung durch die Anlage als nicht relevant zu bewerten und es bedarf keinen weiteren Nachwes.
Alternativ kann durch ein Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung im Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Baumschutzsatzung
Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Marl vom 16.05.2023 (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

## Gesetze, Verordnungen u. Satzungen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - **Landesbauordnung (BauO NRW)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I.