I. Textfestsetzungen (zur 2. Änderung) für das mit "A" gekennzeichnete Baugebiet:

Hinweis: Textfestsetzungen gilt es erst ab der 2. Änderung.

1. Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO

Im Baugebiet WA II (II) gilt die angegebene Zahl der Vollgeschosse (II = 2 Vollgeschosse) nur eingeschränkt. Der Charakter der Eingeschossigkeit muss gewahrt werden. Sollte sich aus gestalterischen Gründen im Dachgeschoss (z. B. Dachgauben) rechtreich ein zweites Vollgeschoss ergeben, so ist dies zulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO

Der Bezugspunkt ist die hintere Straßenhöhe am Schnittpunkt mit dem Baugrundstück, im Regelfall mit der sogenannten Vorgartenfläche.
Zulässig ist eine Sockelhöhe vom angenommenen Schnittpunkt Gelände mit vorderer aufgehender Gebäudewand bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoss von max. 0,60 m.
Die Traufhöhe (TH) wird laut Planeintrag vom angenommenen Schnittpunkt Gelände mit der vorderen zur Straße orientierten aufgehenden Gebäudewand bis zur Unterkante Sparren bzw. Dachkonstruktion am Außenmauerwerk laut Planeintrag auf das Höchstmaß von maximal 4,40 m bzw. auf ein Mindestmaß von 6,00 m in Verbindung mit einem Höchstmaß von 6,40 m festgesetzt. Die Traufhöhen sind am gesamten Baukörper (z. B. beide Doppelhaushälften, Hausgruppen und Reihenhauszeilen) gleich auszuführen.

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

Die Festsetzungen beziehen sich immer auf den gesamten Baukörper wie z. B. beide Doppelhaushälften, Hausgruppen und Reihenhauszeilen.
Dächer, Drempel und Dachaufbauten:
Zulässig sind Satteldächer mit 40° Dachneigung; mittig gelegenem First und gleichen Traufhöhen. Eine Abweichung der Dachneigung von bis 5 ° ist zulässig.
Dachüberstände sind gemessen waagerecht vom Dachende bis zur Außenwandkonstruktion an der Traufe mit max. 0,60 m und am Ortgang mit max. 0,30 m zulässig.
Für die Baugebiete mit einer festgesetzten Traufhöhe von max. 4,40 m ist ein Drempel von max. 1,00 m zulässig. Für die Baugebiete mit einer festgesetzten Traufhöhe von min. 6,00 m und max. 6,40 m ist ein Drempel von 0,50 m zulässig. Die Drempelhöhe ist zu messen von der Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses bis zu Innenseite der Oberkante Fußpfette.
Für die Dacheindeckung sind Dachziegel und Betondachsteine braun und anthrazitfarbig zulässig. Zulässig ist die Anlage von Solaranlagen, wenn sie bündig oder parallel in die Dachflächen integriert sind. Zulässig ist es, geneigte Dächer oder Teile von geneigten Dächern als Gründächer auszubilden. Konstruktionsformen und Dachausbildung sowie Materialien sind am gesamten Baukörper gleich auszuführen.
Die Errichtung von Dachgauben ist zulässig, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:
Ausbildung, Abmessung und Abstände sind am gesamten Baukörper gleich auszuführen.
Gauben sind nur mit vertikalen Seitenflächen zulässig. Die parallel zur Dachtraufe stehende Fläche ist durchgehend mit senkrecht stehenden Fenstern zu versehen. Sogenannte "Blindfluchen" sind nicht zulässig. Die Errichtung von Dachgauben ist nur im 1. Geschoss unter Dach zulässig.
Zulässig sind entweder nur Gauben mit Schleppdach von min. 20° oder nur Gauben mit Satteldächern von 45° oder nur Dreieckgauben mit 45° rechtwinklig zum Hauptfirst. Die Länge aller Gauben darf insgesamt 60 % der Traufenlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten, wobei die max. Länge einer Gaube 30% der Traufenlänge betragen darf.
An der einzelnen Doppelhaushälfte und am einzelnen Reihenhaus darf die Länge der Gaube max. 50 % der Traufläge betragen. Seitliche Dachüberstände und Gebäuderücksprünge werden nicht zur Traufläge gerechnet. Brüstungen der Gauben dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen. Der Abstand vom Schnittpunkt Gaubenfull/Dachfläche bis zur Außenwandkonstruktion muss min. 0,30 m und min. 3 Pfannenreihen bis zur Traufe betragen.
Die seitlichen Abstände zu den Gebäudetrenn- und Gebäudeabschlusswänden sowie untereinander müssen min. 1,25 m betragen. Der Abstand vom Schnittpunkt Gaubendach / Dachfläche bis zum First senkrecht gemessen muss min. 0,75 m betragen.
Zwerchgiebel sind senkrecht zur Hauptdachfläche anzuordnen und mit einem Vorsprung vor der Hauptgebäudefassade bis ins Erdgeschoss von min. 0,50 m bis max. 1,00 m auszubilden sowie mit einer Dachneigung von 45 ° zu versehen. Die Traufe des Zwerchgiebels darf nicht höher als die angenommene Decke des Dachgeschosses liegen. Die Breite eines oder mehrerer Zwerchgiebel ist mit max. 40 % der Gebäudelänge der Einzelbaukörper an der Traufseite anzusetzen. Der einzelne Zwerchgiebel darf eine Länge von max. 3,50 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern können Zwerchgiebel auch zusammengefasst an der gemeinsamen Grenze errichtet werden. Bei mehreren Giebeln auf einem Gebäude sind diese symmetrisch anzuordnen.
Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie bündig mit der Dachoberfläche abschließen.
Fassaden
Die jeweiligen Gebäude sind als Klinkerbauten im Farbton rot bis rotbraun, als Putzbauten im Farbton rot bis rotbraun oder ockerfarbig sowie in den aufgeführten Farbtönen der Grundfarbe rot bis rotbraun oder ockerfarbig auszubilden.
Die jeweils gewählten Materialien müssen die geschlossenen Seiten der jeweiligen Außenfassaden zumindest 2/3 bestimmen. Kombinationen sind nur jeweils mit Putz im Farbton weiß, kleinformatigen Vorhangfassaden (max.30/30) im Farbton rot bis rotbraun oder schieferfarbig sowie lasierten Verbretterungen im Farbton rot bis rotbraun, naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün oder schieferfarbig auf den verbleiben Flächen möglich. Am gesamten Baukörper muss die Farbgebung bzw. eine Kombination der Materialien gleich sein.
Garagen sind in ihrer äußeren Farbgebung dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.
Garagen und Zufahrten an Nachbargrenzen sind in Hohenlage, der Gebäudehöhe und Dachform übereinstimmend zu errichten.

3. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Für den ruhenden Verkehr sind für eine Wohneinheit zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze (auch Carports oder Garagen) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

4. Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die im Plan gekennzeichneten überbaubaren Flächen "L1" und "L2" wird zum Schutz gegen Verkehrslärm (Lipper Weg) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgendes festgesetzt:
Überbaubare Fläche "L1"
In den mit ——— gekennzeichneten Baugrenzsteien müssen alle Aufenfassaden von Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büros) und die Dächer über zum dauernden Aufenhalt von Menschen vorgesehenen Räume ein Schalldämm-Maß von R' W 45 dB aufweisen. Ausgenommen hiervor sind Garagenzufahrten, Stellplätze vor Garagen, Hauseingangsanlagen, Treppen, Eingangsüberdachungen und Kellerlichtschachtanlagen.
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als (Schnitt-) Hecke oder (Schnitt-) Hecken mit integrierten Zäunen aus Holz, Metall oder Kunststoff mit einer Gesamthöhe von 0,60 m zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung der Gesamthöhe von 0,60 m sind Einfriedigungen, die zu den Hausgärten hin orientiert sind. Bei diesen Einfriedigungen ist eine Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.

2. Überschreitung der Baugrenzen

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass über das Maß der festgesetzten Baufenster hinaus über den Eingangstüren Eingangsüberdachungen bis zu einer Breite von 1,80 m und einer Tiefe von 1,20 m angebracht werden können.
Zur Errichtung von Wintergärten ist die Überschreitung der Baugrenzen zu den Gartenseiten der jeweiligen Wohngebäude bis zu max. 3,00 m zulässig, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Textfestsetzungen zur (2. Änderung) für die mit "A" und "B" gekennzeichneten Baugebiete:

1. Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.1 Bei der Errichtung von Garagen und Carports ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und baulicher Anlage ein Abstand von min. 0,50 m und im Zufahrtsbereich gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO bei Garagen ein Abstand von min. 5,0 m und bei Carports ein Abstand von min. 0,50 m einzuhalten.
Diese Festsetzung ist nicht bei der Erneuerung von vorhandenen Garagen anzuwenden, soweit sie am alten Standort bestehen bleiben.

1.2 Auf den im Plan als "Vorgarten" gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Ausgenommen hiervor sind Garagenzufahrten, Stellplätze vor Garagen, Hauseingangsanlagen, Treppen, Eingangsüberdachungen und Kellerlichtschachtanlagen.
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als (Schnitt-) Hecke oder (Schnitt-) Hecken mit integrierten Zäunen aus Holz, Metall oder Kunststoff mit einer Gesamthöhe von 0,60 m zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung der Gesamthöhe von 0,60 m sind Einfriedigungen, die zu den Hausgärten hin orientiert sind. Bei diesen Einfriedigungen ist eine Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.

2. Überschreitung der Baugrenzen

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass über das Maß der festgesetzten Baufenster hinaus über den Eingangstüren Eingangsüberdachungen bis zu einer Breite von 1,80 m und einer Tiefe von 1,20 m angebracht werden können.
Zur Errichtung von Wintergärten ist die Überschreitung der Baugrenzen zu den Gartenseiten der jeweiligen Wohngebäude bis zu max. 3,00 m zulässig, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

III. Textfestsetzungen für die 3. Änderung und Erweiterung

A FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB in Verbindung mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Die Firsthöhe der Gebäude darf eine Höhe von 10,50 m, die Traufhöhe eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die hintere Straßenhöhe am Schnittpunkt mit dem Baugrundstück. Im Regelfall mit der sogenannten Vorgartenfläche oder bei einer Südorientierung mit der Gartenfläche. Die Traufhöhen sind am gesamten Baukörper (z.B. ein Einzelhaus, beide Doppelhaushälften) gleich auszuführen.

2.2 Zulässig ist eine Sockelhöhe vom angenommenen Schnittpunkt Gelände mit vorderer aufgehender Gebäudewand bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoss von maximal 0,60 m.

3. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB und Stellplätze/ Garagen

3.1 Für den ruhenden Verkehr sind für eine Wohneinheit in Einzelhäusern und Doppelhäusern jeweils zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze (auch Garagen oder Carports) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Für eine weitere Wohneinheit in diesen Gebäuden ist ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mind. 5,00 m betragen.

3.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland" sind Gebäude mit Abstellräumen (Gartenhäuser) sowie Gewächshäuser als zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 7,50 qm zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden und Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 6 in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr auf der südöstlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke werden bei den baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, folgende Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt:

Die Fassaden von Aufenthaltsräumen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen), die in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen liegen, müssen mindestens die in der folgenden Tabelle ausgewiesenen Bauschalldämm-Maße nach DIN 4109 (Aug. 1989) aufweisen.
Das ausgewiesene Bauschalldämm-Maß kann für Büroräume im Bereich des Lärmpegelbereich II um 5 dB gemindert werden.
Schlaf- und Kinderzimmer müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Schutzmaßnahmen versehen werden.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
II	bis 55	30
III	56 bis 60	35
IV	61 bis 65	40
V	66 bis 70	45

B FESTSETZUNGEN gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtungen ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

2. AUSSENWANDFLÄCHEN

2.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), als Holzverschalung (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

2.2 Für untergeordnete Teilflächen (maximal 15 % Wandflächenanteil, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

2.3 Bei Doppelhäusern ist für den gesamten Baukörper (beide Doppelhaushälften) das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

2.4 Garagen sind in ihrer äußeren Farbgebung dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

3. DACHFORM

3.1 Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35°-42° auszubilden oder als Krüppelwalm mit Abwalmung bis 1,5 m, senkrecht gemessen, zulässig.

3.2 Dächer von Doppelhaushälften sind mit der gleichen Dachneigung am gesamten Baukörper (beide Doppelhaushälften) auszubilden.

4. DACHEINDECKUNG

4.1 Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung)

4.2 Bei Doppelhäusern ist für den gesamten Baukörper (beide Doppelhaushälften) das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Wintergärten, Windfang) sind Blechabdeckungen zulässig.

5. DACHAUFBAUTEN

5.1 Die Errichtung von Dachgauben ist zulässig, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind.
Die parallel zur Dachtraufe stehende Fläche ist durchgehend mit Fenstern zu versehen. Sogenannte Blindfluchen sind nicht zulässig. Die Errichtung von Dachgauben ist nur im 1. Geschoss unter Dach zulässig.
Zulässig sind entweder nur Gauben mit Schleppdach von mind. 20
chen von 45 ^{0} oder nur Dreieckgauben mit 45
Die Länge aller Gauben darf insgesamt 60 % der Traufläge einer Gebäudeseite nicht überschreiten, wobei die maximale Länge einer Gaube 30 % der Traufläge betragen darf.
An der einzelnen Doppelhaushälfte darf die Länge der Gaube maimal 50 % der Traufläge betragen. Seitliche Dachüberstände und Gebäuderücksprünge werden nicht zur Traufläge gerechnet. Brüstungen der Gauben dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen. Der Abstand vom Schnittpunkt Gaubenfull / Dachfläche bis zur Außenwandkonstruktion muss mind. 0,30 cm und mind. 3 Pfannenreihen bis zur Traufe betragen.
Die seitlichen Abstände zu den Gebäudetrenn- und Gebäudeabschlusswänden sowie untereinander müssen mindestens 1,25 m betragen. Der Abstand vom Schnittpunkt Gaubendach/Dachfläche bis zum First gemessen muss mind. 0,75 cm betragen.

5.2 Zwerchgiebel sind senkrecht zur Hauptdachfläche anzuordnen und mit einem Vorsprung vor der Hauptgebäudefassade bis ins Erdgeschoss von mind. 0,50 m und maximal 1,00 m auszubilden sowie mit einer Dachneigung von 45 ^{0} zu versehen. Die Breite eines oder mehrere Zwerchgiebel ist mit maximal 40 % der Gebäudelänge der einzelbaukörper an der Traufseite anzusetzen. Der einzelne Zwerchgiebel darf eine Länge von maximal 3,50 m nicht überschreiten Bei Doppelhäusern können Zwerchgiebel auch zusammengefasst an der gemeinsamen Grenze errichtet werden. Bei mehreren Giebeln auf einem Gebäude sind diese symmetrisch anzuordnen.

5.3 Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie bündig mit der Dachoberfläche abschließen.

6. GARAGEN

Garagen und Zufahrten an Nachbargrenzen sind in Höhenlage, der Gebäudehöhe und Dachform übereinstimmend zu errichten.

Hinweise für die Baugebiete "A" und "B":

1. Abstimmung mit den Versorgungsträgern
Alle geplanten Maßnahmen, die bestehende und neu zu errichtende Leitungssysteme betreffen, sind rechtzeitig mit den betreffenden 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 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes betroffene Versorgungsträger rechtzeitig zu beteiligen.

2. Denkmalschutz
Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Im Falle kulturhistorischer Bodenfunde sind gemäß der §§ 15 und 16 DSchG NW die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Werden bei Arbeiten im Baugrund antike Funde gesichtet, sämtliche Baumaßnahmen zu beenden und das Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.

3. Baumschutz
Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Marl vom 29.04.2003 (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2003 (Amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl 2003 Nr.7) zu beachten.

4. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelt 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.

5. Kampfmittel
Es wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Planbereich festgestellt:
(1 Blindgängerverdachtspunkt, vereinzelte Bombardierung) (Indikator 3)
Es sind Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:
- Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstellen
- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr

Die TVV KpfMBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/725.htm zu finden.
Zur Abstimmung weiterer Maßnahmen ist frühzeitig der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Bereich Münster per FAX unter der Nr.
0 23 31 / 69 27 38 98 zu benelligen.
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 oder Polizei zu verständigen.

6. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde/Abbruch des ehemaligen Tankstellengebäudes
6.1 Das ehemalige Tankstellengrundstück am Lipper Weg 109 ist im Altlastenverdachtsflächenkataster mit der Nummer 4308/208 verzeichnet. Aufgrund der Vornutzung ist mit Bodenkontaminationen zu rechnen.
6.2 Der Ausbau der unterirdischen Anlagen (Tanks, Abscheider, Hydraulikstempel) ist von einem Sachverständigen zu begleiten. Kontaminiertes Bodenmaterial ist vollständig aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollte sich im Rahmen des Ausbaues zeigen, dass von einem größeren Schadensfall auszugehen ist, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen unverzüglich zu informieren.
6.3 Benötige Fremdmaterialien zur Verfüllung der Ausbaugruben haben die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung ergänzt um die ZO-Werte der LAGA einzuhalten.
6.4 Die Abbrucharbeiten sind zu dokumentieren und der unteren Bodenschutzbehörde in Form eines Gutachterberichtes vorzulegen.
6.5 Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist vor Realisierung einer sensiblen Folgenutzung als Wohnbebauung die Untersuchung des Oberbodens gemäß Bodenschutzverordnung durch einen Sachverständigen erforderlich und die Ergebnisse der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

7. Untere Wasserbehörde/Berücksichtigung der Grundwasserstände
7.1 Bei allen Neubauvorhaben ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine dauerhafte Grundwasserabsenkung über Drainagen grundsätzlich nicht zulässig.
7.2 Bei der Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen o. ä. sind die Wände gegen drückendes Wasser zu bemessen und mindestens bis zum max. Grundwasserspiegel abzudichten, z. B. durch Ausbildung von wasserdichten Betonwannen.
7.3 Die Verwendung von Recyclingbaustoffen sowie industriellen Nebenprodukten als Unterbau- oder Auffüllmaterial ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WGH) erlaubnispflichtig, wenn das Material nicht von öffentlich-rechtlichen Baulastträgern verwertet wird. Der Erlaubnisantrag ist bei der unteren Wasserbehörde Recklinghausen einzureichen.
Ein Merkblatt über die ordnungsgemäße Verwendung des Materials und ein Erlaubnisantrag kann bei der unteren Wasserbehörde Recklinghausen angefordert oder im Internet unter:
www.kreis-recklinghausen.de →Bürgerservice→Formulare→Amt 70→ Umweltamt →Untere Wasserbehörde→Merkblatt und Antragsformulare zum "Einbau von Recyclingbaustoffen und industriellen Nebenprodukten" abgerufen werden.

Hinweise zur 3. Änderung und Erweiterung

DENKMÄLER
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) erhebliche Schäden und die Zerstörung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marl und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

GRUNDWASSER / VERSICKERUNG
Im Einflussbereich der Versickerungsanlagen ist der Einbau von RCL Material oder sonstigen industriellen Nebenprodukten als Unterbau bzw. zur Geländeauffüllung verboten.

Die Verwendung von Recyclingbaustoffen sowie industriellen Nebenprodukten als Unterbau- oder Auffüllmaterial ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig, wenn das Material nicht von öffentlich-rechtlichen Baulastträgern verwertet wird. Der Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde Recklinghausen einzureichen.

Bei der Errichtung der Bauköpper ist die dauerhafte Absenkung des Grundwassers über Ring- oder Flächendränagen nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen o. ä. sind die Wände bis zum max. Grundwasserspiegel gegen drückendes Wasser abzudichten, wenn damit zu rechnen ist, dass der Grundwasserstand oberhalb der Gründungssohle liegt.

KAMPFMITTEL
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 oder Polizei zu verständigen.



Zeichenerklärung

WA	allgemeines Wohngebiet (siehe auch Textf. III A Nr. 1)
	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
	Straßenverkehrsfläche (privat)
II	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
(II)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschossflächenzahl
FH max. =	max. Firsthöhe (siehe Textf. III A Nr. 2)
TH max =	max. Traufhöhe (siehe Textf. III A Nr. 2)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED	nur Hausgruppen zulässig
ED	nur Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
35°- 42°	Dachneigung, min. 35°, max. 42°
GFL	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Stadt Marl
G	mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
F	mit Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
L	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
	Baugrenze
	Baulinie
	Straßenbegrenzungslinie
	Fläche für Vorgarten (siehe Textf. II Nr. 2)
A B	Kennzeichnung der Baugebiete (siehe Textf. I und II)
L 1 L 2	Lärmschutz (siehe Textf. I Nr. 4)
	Lärmpegelbereiche II - V (siehe Textf. III Nr. 6
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Hauptfirstrichtung (Stellung der Hauptgebäude)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung

Zeichenerklärung Kataster und Topografie

	Wohngebäude mit Hausnummer
	Wohngebäude ohne Hausnummer
	Wirtschaftsgebäude
	Flurstücksgrenze
235	Flurstücksnummer
	Flurgrenze
61,4	Höhe über NN
	Bordstein
	Laterne
	Kanaldeckel
	Holzmast
	Stahlbetonmast
	Baum
	Gully

weitere Signaturen siehe Zeichenverzeichnis Aut NRW (ZV Aut)

Endstand: rechtsverbindlich seit 13.06.1969 in der Fassung vom 24.02.2011
(3. Änderung und Erweiterung)
Der Bebauungsplan besteht aus 5 Blättern. In dieser Darstellung (Montage) sind die Festsetzungen und Informationen dieses Bebauungsplanes einschließlich der 1. bis 4. Änderung einschließlich Erweiterung eingearbeitet. Die Originale Blatt 1 bis Blatt 5 dieses Bebauungsplanes mit den Begründungen werden beim Planungs- und Umweltamt der Stadtverwaltung Marl, Liegnitzer Straße 5, 45765 Marl, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Zum Plan wird Auskunft gegeben.

Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 41

Gemarkung Marl Flur 70

Maßstab 1 : 500

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und der Bauordnung Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S. 256/SGV NRW 232) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) und den Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein - Westfalen - Zeichenvorschrift - Aut NRW (ZV-Aut) RdErl. des Innenministeriums vom 19.03.2004 - 37-7118

Übersicht 1 : 15.000



Für die richtige Darstellung des gegenwärtigen Zustandes: Marl, 17.09.1968 Vermessungsamt gez Beier Amtsvermessungsassessor	Für den Entwurf: Marl, 17.09.1968 gez. Pieper Amtsbeigeordneter	Der Rat der Stadt Marl hat am 08.01.1968 beschlossen, dass der unterirdisch westlich des Lipper Weges zwischen Zechenbahn und V 9 ein Bebauungsplan aufzustellen und öffentlich auszulegen sei. Marl, 17.09.1968 Der Amtsdirektor Im Auftrag L. S. gez. Beier Amtsvermessungsassessor	Zu diesem Plan gehören die Erklärung des Vorstandsausschusses und des Verbandsdirektors des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 24.07.1968 4-326-68. Marl, 17.09.1968 Der Amtsdirektor Im Auftrag L. S. gez. Beier Amtsvermessungsassessor	Dieser Plan hat gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz in der Zeit vom 25.10.1968 bis 25.11.1968 offengelegen. Marl, 27.11.1968 Der Amtsdirektor Im Auftrag L. S. gez. Beier Amtsvermessungsassessor	Der Rat der Stadt Marl hat diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 des Bundesbaugesetzes am 14.03.1969 als Satzung beschlossen. Marl, 03.04.1969 Der Amtsdirektor Im Auftrag L. S. gez. Beier Amtsvermessungsassessor	Dieser Bebauungsplan wurde nach § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 30.05.1969 Az. I B 2-125-4 (Marl 41) genehmigt. Essen, 30.05.1969 Landesbaubehörde Ruhr Im Auftrag L. S. gez. Raittinger Regierungsbaudirektor	Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.06.1969, veröffentlich im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Marl und seiner Gemeinden Nr. 24 vom 13.06.1969, ist bekanntgemacht worden, dass dieser Plan genehmigt worden ist und dass er im Vermessungsamt während der Dienststunden öffentlich ausliegt. Der Plan ist mit