## Zeichenerklärung:

**Festsetzungen nach § 9 BauGB**

- WA / L — allgemeines Wohngebiet (mit Kennzeichnung siehe Textfestsetzung Nr,10)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- H — nur Hausgruppen zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fußweg
- R — Radweg
- P — öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- öffentliche Grünfläche (Spielplatz)
- private Grünfläche
- V — Versickerungsfläche
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St Stellplätze
  - Ga Garagen
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - GGa Gemeinschaftsgaragen
  - GCp Gemeinschaftscarports
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - 1 zugunsten der Stadt Marl
  - 2 zugunsten des Baugebietes WA E
  - 3 zugunsten der jeweiligen Anlieger
  - 4 zugunsten des nördlich anschließenden Teiles des Baugebietes WA G
  - 5 zugunsten der jeweiligen Leitungsträger
  - 6 zugunsten des Baugebietes WA A
  - 7 zugunsten der Gelsenwasser AG
- Firstrichtung
- Vorgartenfläche (siehe Textf. Nr. 4.2)

**Planung nachrichtlich**

- "A" / "B" — Lärmpegelbereiche II bis VI nach DIN 4109
- M — Mülltonnensammelplatz

Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung der Stadt Marl über örtliche Bauvorschriften vom 19.11.2002 (Amtliches Bekanntmachungsblatt Nr. 14 der Stadt Marl vom 09.12.2002 zu beachten.

Zu diesem Bebauungsplan ist die 1. Änderungssatzung der Stadt Marl über örtliche Bauvorschriften vom08.07.2004 (Amtliches Bekanntmachungsblatt Nr. 12 der Stadt Marl vom 16.07.2004 zu beachten.

Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 21.03.2024 die Satzung zur Aufhebung der Gestaltungssatzungen vom 19.11.2002 und vom 08.07.2004 beschlossen.
Die Satzung zur Aufhebung der Gestaltungssatzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 8 vom 11.04.2024 in Kraft.

## Textfestsetzungen

Es werden festgesetzt:

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und § 17 BauNVO)

2.1 Für das Baugebiet WA A wird für die geschlossene Bauweise (Reihenhäuser) eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Innerhalb der mit g gekennzeichneten Baugebiete sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Vor- und Rücksprünge innerhalb der Grundstücksflächen sind zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Private Garagen und private Carports sind in den Teilbaugebieten WA A, D, E, F, G, L und M nur auf den dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Auf dem im Plan als Vorgartenfläche gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die Nebenanlagen und baulichen Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

5. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In freistehenden, eingeschossigen Einzelhäusern dürfen höchstens zwei und in Reihenhauseinheiten und Doppelhaushälften höchstens je eine Wohneinheit vorgesehen werden.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Bauliche Lärmschutzmaßnahmen:
Es wird gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - eine Einstufung in Lärmpegelbereiche vorgenommen. Das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß der umschließenden Bauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen wird gemäß DIN 4109 folgendermaßen festgesetzt:

"A" Lärmpegelbereich II: erf. R'w,res = 30 dB
"B" Lärmpegelbereich III: erf. R'w,res = 35 dB
"C" Lärmpegelbereich IV: erf. R'w,res = 40 dB
"D" Lärmpegelbereich V: erf. R'w,res = 45 dB
"E" Lärmpegelbereich VI: erf. R'w,res = 50 dB

Im allgemeinen Wohngebiet sind in den Lärmpegelbereichen III bis VI sowie an der 1. Häuserzeile entlang der Neulandstraße bei Fenstern von Schlafräumen schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Entlang der Neulandstraße sowie der Halterner Straße südlich des Buchsbaumweges können alternativ Fenster von Schlafräumen ohne zusätzliche schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen an den straßenabgewandten Fassaden angeordnet werden.

6.2 Aus Gründen des Lärmschutzes sind folgende Mindestfirsthöhen einzuhalten:

Teilbaugebiet WA A, zweigeschossige Bauteile: 10 m
Teilbaugebiet WA E, zweigeschossige Bauteile: 11 m

Diese Höhen werden gemessen in Gebäudemitte und bezogen auf die fertige Oberfläche der angrenzenden Verkehrsflächen.

6.3 Im Baugebiet WA A sind folgende Abweichungen zulässig:

-Erdgeschoss, Ostfassade: Lärmpegelbereich II, keine schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich
-Erdgeschoss, Westfassade: ab einem Abstand von 45 m vom Kreuzungsmittelpunkt: Lärmpegelbereich V
-1. Obergeschoss, Ostfassade: Lärmpegelbereich III, keine schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14)

Auf den Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser sind Versickerungsflächen oder Regenrückhaltebecken anzulegen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist den vorgesehenen Versickerungsbecken zuzuführen. Anlagen, die eine Nutzung des Regenwassers ermöglichen, z. B. Zisternen o. ä., können zwischengeschaltet werden. In solchen Fällen ist unbedingt ein Überlauf mit Anschluß an die Regenwasserkanalisation einzurichten. Die Verwendung von Wässern aus Regenwassernutzungsanlagen in Wohngebäuden ist dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen.

8. Festsetzungen über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

8.1 Zum Bebauungsplan gehören die Festsetzungen im Grünordnungsplan.
Der Grünordnungsplan regelt die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches werden auf der Fläche Gemarkung Marl, Flur 130, Flurstück 55 erfolgen.

8.2 Die Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser sind durch einen 2,5 m breiten Streifen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (vgl. Grünordnungsplan, Ziffer VIII, Artenliste 1) in den Randbereichen zu begrünen.

8.3 Im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. In den Randbereichen des Spielplatzes ist ein 2,5 m breiter Grünstreifen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (vgl. Grünordnungsplan, Ziffer VIII, Artenliste 1) anzulegen.

8.4 Auf der Spielplatzfläche sind sieben mittelkronige Laubgehölze (vgl. Grünordnungsplan, Ziffer VIII, Artenliste 2) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Baumstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

8.5 Im Geltungsbereich wird (außerhalb der Spielplatzfläche) die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Es sind standortgerechte, hochstämmige und kleinkronige Laubbäume (vgl. Grünordnungsplan, Ziffer VIII, Artenliste 2) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vom angegebenen Baumstandort kann um maximal 2,0 m abgewichen werden.

8.6 Auf den mit dem Planzeichen "Anpflanzung von Sträuchern" festgesetzten Bereichen sind Schnitthecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (vgl. Grünordnungsplan, Ziffer VIII, Artenliste 3) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.7 Die mit dem Planzeichen "Private Grünflächen" festgesetzten Bereiche sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (vgl. Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, Pkt. 7.5.). Jegliche Nebenanlagen werden in diesen Bereichen ausgeschlossen.

8.8 Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich zwei schützenswerte Einzelbäume. Sie sind durch das Planzeichen "zu erhaltende Bäume" festgesetzt. Diese Gehölze sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920, "Baumschutz", zu sichern, bei Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

9. Zahl der Vollgeschosse
Die in den Baugebieten WA D, H, I, J und K als Höchstmaß angegebene Zahl der Vollgeschosse (II = max. 2 Vollgeschosse) gilt nur eingeschränkt. Der Charakter der Eingeschossigkeit muss gewahrt werden. Sollte sich aus gestalterischen Gründen im Dachgeschoss (z. B. Dachgauben) rechnerisch ein 2. Vollgeschoss ergeben, so ist dies zulässig.

10. Stellplätze und Garagen, § 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Auf Baugrundstücken WA L mit 1 Wohneinheit je Wohngebäude sind pro Wohngebäude mindestens 2 unabhängig voneinander anfahrbare Garagen oder Stellplätze vorzusehen.
Auf Baugrundstücken WA L mit 2 Wohneinheiten je Wohngebäude sind pro Wohngebäude mindestens 3 unabhängig voneinander anfahrbare Garagen oder Stellplätze vorzusehen.

**Hinweis**
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 10.04.2003 die 1. Änderung dieses Planes beschlossen. Die Änderung wurde heute eingetragen.

Marl, 16.10.2003
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Rath
Baudezernent

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der 1. Änderung dieses Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Marl, 16.10.2003
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Rath
Baudezernent

Die 1. Änderung dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2003 bis 21.11.2003 offengelegen.

Marl, 24.11.2003
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Rath
Baudezernent

Es wird hiermit bescheinigt, dass der Rat der Stadt Marl die 1. Änderung dieses Planes gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB am 13.05.2004 als Satzung beschlossen hat.

Marl, 14.05.2004
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Rath
Baudezernent

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 08.07.2004, veröffentlicht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 12 vom 16.07.2004 ist der Satzungsbeschluss bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden. Die 1. Änderung dieses Planes ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl, 19.07.2004
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Rath
Baudezernent

Die Plangrundlage sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung.
Marl, 27.07.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Reynoss
stellv. Leiter Stadtplanungsamt

Für den Entwurf
Marl, 27.07.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Breugst
Baudezernent

Der Rat der Stadt Marl hat am 14.12.2000 beschlossen, für den Bereich Halterner Straße zwischen Neulandstraße und Schulstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.
Marl, 27.07.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Reynoss
stellv. Leiter Stadtplanungsamt

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Marl, 27.07.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Reynoss
stellv. Leiter Stadtplanungsamt

Der Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2001 bis 30.08.2001 offengelegen.

Marl, 17.09.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez.Rath
Leiter Planungsamt

Es wird hiermit bestätigt, daß der Rat der Stadt Marl diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB am 13.12.2001 als Satzung beschlossen hat..

Marl, 23.01.2002
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Rath
Baudezernent

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.01.2002, veröffentlicht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 1 vom 11.02.2002 ist der Satzungsbeschluss bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.
Der Plan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.
Marl, 13.02.2002
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
L. S. gez. Rath
Baudezernent

**Endstand: rechtsverbindlich seit 11.02.2002 in der Fassung vom 20.10.2016 (2. Änderung)**
In dieser Darstellung sind die Festsetzungen und Informationen dieses Bebauungsplanes einschließlich der 2. Änderung eingearbeitet. Die Originale Blatt 1 bis Blatt 5 dieses Bebauungsplanes mit der Begründung 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

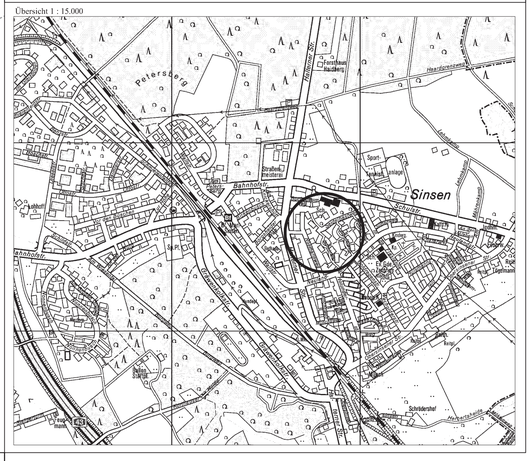
# Bebauungsplan Nr. 6 d

## Gemarkung Marl Flur 180

## Maßstab 1 : 500

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GVNRW, S. 256) sowie der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58) und den Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen Zeichenvorschrift-Aut NRW - (ZV-Aut)

Übersicht 1 : 15.000




Anschluss Bebauungsplan Nr. 24
Anschluss Bebauungsplan Nr. 6 e
Anschluss Bebauungsplan Nr. 102 (Neulandstraße)
Anschluss Bebauungsplan Nr. 6 b