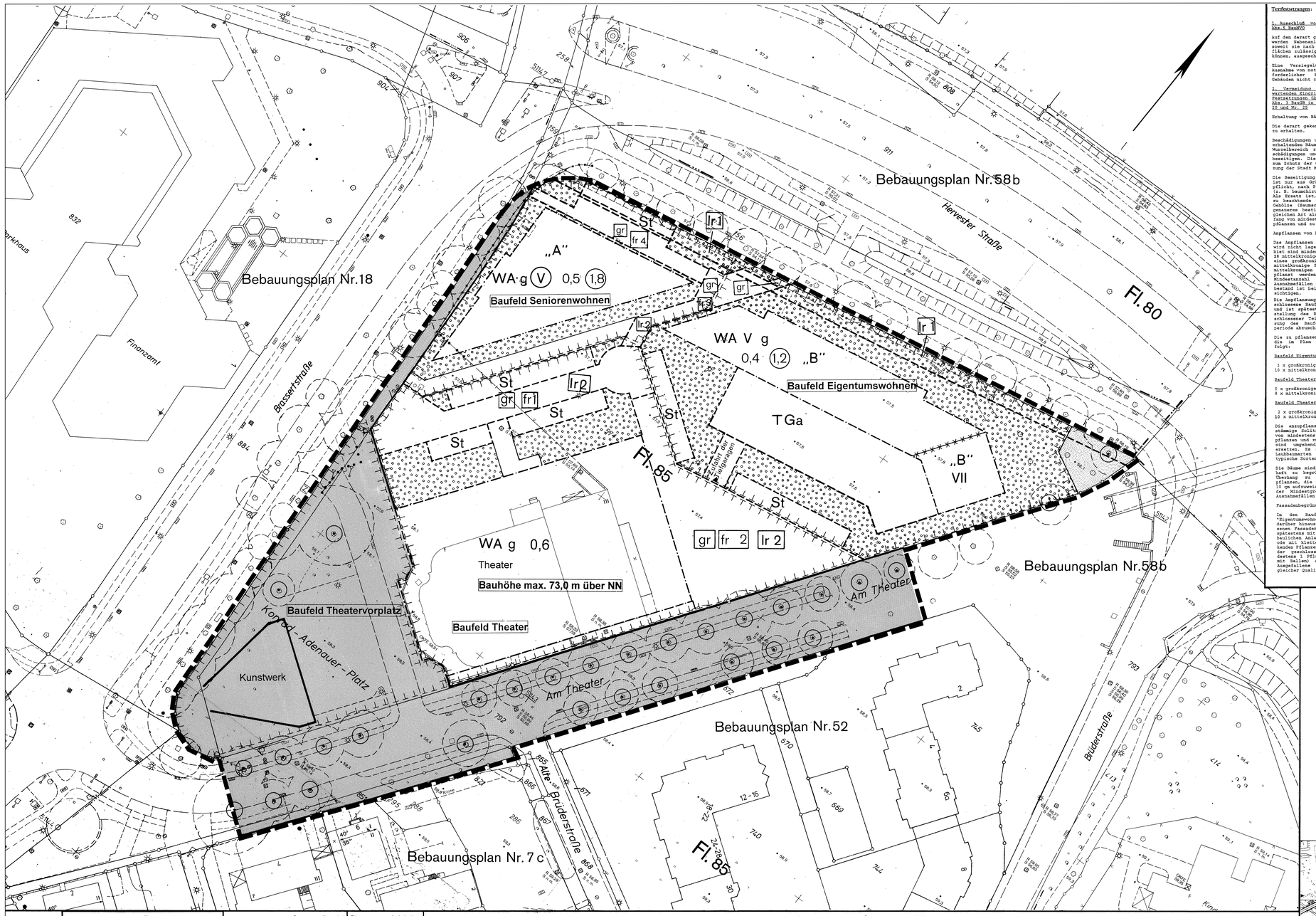

Textfestsetzungen:

1. Ausschluß von Nebenanlagen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO

Auf den derart gekennzeichneten Flächen (St, TGa) werden Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.

Eine Verselegung der Flächen ist mit Ausnahme von notwendigen Bewegungen sowie erforderlicher Feuerwehrzufahrten zu den Gebäuden nicht zulässig.

2. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft / Festsetzungen über den Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25

Erhaltung von Bäumen

Die derart gekennzeichneten Bäume ⊙ sind zu erhalten.

Beschädigungen und Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Bäume sind im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu vermeiden. Bestehende Beschädigungen und Beeinträchtigungen sind zu beseitigen. Die entsprechenden Vorschriften zum Schutz der Gehölze (u. a. Baumschutzsatzung der Stadt Marl) sind zu beachten.

Die Beseitigung eines zu erhaltenden Baumes ist nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, nach Prüfung alternativer Maßnahmen (z. B. baumchirurgische Maßnahmen), zulässig. Als Ersatz ist, soweit nicht weitergehende, zu beachtende Vorschriften zum Schutz der Gehölze (Baumschutzsatzung der Stadt Marl) gemessen bestimmen, umgehend ein Baum der gleichen Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten.

Anpflanzen von Bäumen

Das Anpflanzen von Bäumen in den Baufeldern ist wie folgt verbindlich festgesetzt. Im Plangebiet sind mindestens 10 großkronige Bäume und 28 mittelkronige Bäume anzupflanzen. Anstelle eines großkronigen Baumes können auch zwei mittelkronige Bäume bzw. anstelle von zwei mittelkronigen ein großkroniger Baum angepflanzt werden. Eine Unterschreitung der Mindestanzahl ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Der vorhandene Baumbestand ist bei den Anpflanzungen zu berücksichtigen.

Die Anpflanzung hat für jedes in sich abgeschlossene Baufeld gleichzeitig zu erfolgen und ist spätestens mit der auf die Fertigstellung des Baufeldes bzw. in sich abgeschlossener Teilbereiche oder der Erschließung des Baufeldes folgenden Vegetationsperiode abzuschließen.

Die zu pflanzenden Bäume verteilen sich auf die im Plan festgesetzten Baufelder wie folgt:

Baufeld Eigentumswohnen:

3 x großkronige Bäume
10 x mittelkronige Bäume

Baufeld Theater:

5 x großkronige Bäume
8 x mittelkronige Bäume

Baufeld Theatervorplatz:

2 x großkronige Bäume
10 x mittelkronige Bäume

Die anzupflanzenden Bäume sind als hochstämmige Solitärbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind umgehend in gleicher Qualität zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische Laubbaumarten anzupflanzen, wobei stadttypische Sorten und Formen zulässig sind.

Die Bäume sind in wasserdurchlässige, dauerhaft zu begrünende, gegen Überfahren und Überhang zu schützende Pflanzflächen zu pflanzen, die i. d. R. eine Mindestgröße von 10 qm aufzuweisen haben. Eine Unterschreitung der Mindestgröße ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Fassadenbegrünung

In den Baufeldern „Seniorenwohnen" und "Eigentumswohnen" sind mindestens 100 qm und darüber hinaus mindestens 10 % der geschlossenen Fassadenteile aller baulichen Anlagen spätestens mit der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge der geschlossenen Fassadenteile ist mindestens 1 Pflanze als (Solitär, verpflanzt, mit Ballen) anzupflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend in gleicher Qualität zu ersetzen.

Zur Begrünung der Fassaden und Fassadenteile wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Südwände (Blattabwerfend, sommergrün)

Akebie	Akebia quinata (Schlinger, mit Kletterhilfe)
Waldrebe	Clematis vitalba (Ranker, mit Kletterhilfe)
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium (Schlinger, mit Kletterhilfe)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia (Wurzelkletterer, ohne Kletterhilfe)
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Wurzelkletterer ohne Kletterhilfe)
Knöterich	Polygonum sub. (Schlinger, mit Kletterhilfe)
Blauregen	Wisteria sinensis (Ranker, mit Kletterhilfe)

Most- und Nordwände (immergrün)

Kletterspindelstrauch	Euonymus fort. 'Radicans' (Wurzelkletterer, ohne Kletterhilfe)
Efeu*	Hedera helix (Wurzelkletterer ohne Kletterhilfe)
Knöterich	Polygonum sub. (Schlinger, mit Kletterhilfe)

*) Für große Wandflächen geeignet.

Dachbegrünung

Auf nicht Überbauten Tiefgaragendächern ist zu mindestens 75 % der nicht Überbauten Dachfläche spätestens mit der auf die Fertigstellung der Tiefgarage folgenden Vegetationsperiode eine Begrünung anzulegen und zu erhalten. Dazu ist ein mindestens 15 cm starker Schichtaufbau (im wesentlichen Dränschicht + Vegetationsschicht / Bodenaustausch) auf die Dachfläche aufzubringen, wobei die Vegetationsschicht mindestens 10 cm hoch ist.

Begrünung der nicht Überbauten Grundstücksfläche

Sämtliche unversiegelt bleibenden Flächen der nicht Überbauten Grundstücksflächen sind spätestens mit der Fertigstellung des Baufeldes bzw. in sich abgeschlossener Teilgebiete umgehend dauerhaft zu begrünen (z. B. Rasen).

Befestigung von Stellplätzen

Stellplätze sind in der gesamten Fläche in luft- und/oder wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Es wird die Anwendung folgender Bauweisen empfohlen:

Ökosteine
Rasenklinker
Pflastersteine mit breiter Rasen-/Splittfuge.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 wird festgesetzt, daß durch besondere passive bauliche Übertragung der Immissionen Innen-Schallpegel für die im Plan mit Großbuchstaben „A" und „B" gekennzeichneten Flächen wie folgt nach DIN 4109 : Schallschutz im Hochbau - abgefangen werden muß.

Bei einem ermittelten höchsten Außengeräuschpegel

von 70 dB (LÄrmpegelbereich IV DIN 4109) in mit "A" gekennzeichneten Flächen um bis zu 45 dB zu den Straßenseiten der Hervester Straße und der Brassertstraße

von 65 dB (LÄrmpegelbereich III DIN 4109) in mit "A" gekennzeichneten Flächen um bis zu 15 dB der Seite parallel zur nordwestlichen Theaterfassade

von 61 dB (LÄrmpegelbereich III DIN 4109) in mit "B" gekennzeichneten Flächen um bis zu 35 dB

Entsprechend der Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 des Bundesmi1ieteriums für Verkehr ist für die angemessene Nutzung eines Balkons der Beurteilungspegel der 16. BImSchV (59 dB (A) tags in Wohngebieten) einzuhalten.

Für die mit "A" (Baufeld Seniorenwohnen) gekennzeichnete Fläche sind für die schutzbedürftigen Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und der Lärmquelle zugewandt sind, mit einer von Öffnen der Fenster unabhängigen, ausreichenden Lüftungsein Richtung auszustatten, um in Bedarfsfall die Fenster geschlossen zu halten, ohne daß die Lüftung wesentlich beeinträchtigt wird.

Hinweise:

1. Verwertung des anfallenden Regenwassers

Das anfallende Regenwasser ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz entsprechend den Maßgaben der wasserwirtschaftlichen Erschließung (Anlage 2 der Begründung) zu versickern.

2. Abstimmung mit den Versorgungsträgern

Alle geplanten Maßnahmen in Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Plangebiete betroffene Versorgungsträger rechtzeitig zu beteiligen.

3. Leitungsrecht

Die mit lr 1 gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig.

4. Brandschutz

Für die künftigen baulichen Anlagen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei der Bemessung der Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten. Hiernach sind mindestens 1.600 Liter in der Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden vorrätig zu halten. Die Wasserentnahmestellen für die Gesamtmenge sollen nicht mehr als 300 m von den Gebäuden entfernt sein. Wegen der Anordnung der Hydranten ist mit dem Leiter der zuständigen Feuerwehr Rücksprache zu nehmen.

5. Baumschutz

In diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Marl in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Zeichenerklärung

Kataster und Topographie

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- • 67,3 Höhe über NN
- Bordstein
- Laterne
- Kanaldeckel
- Mast
- Baum
- Gully

weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift NW

Kennzeichnung gem. §9Abs.5 BauGB

1. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen.

Planung nachrichtlich

- Baufeldgrenze
- Baumkronen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

WA	allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschoßflächenzahl
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(V)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
g	geschlossene Bauweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

- St Fläche für Stellplätze
- TGa Fläche für Tiefgaragen
- Einfahrt
- öffentliche Grünfläche
- Baum (siehe Textf. Nr. 2)
- siehe Textf. Nr. 1

- gr mit Gehrecht und Fahrrecht für den Fahrradverkehr zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl und der Allgemeinheit.
- fr 1 mit Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl, zugunsten von WA Theater, WA V, WA VII und WA (V)
- fr 2 mit Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl, zugunsten von WA Theater, WA V und WA VII
- fr 3 mit Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten von WA V, WA VII und WA (V)
- fr 4 mit Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten von WA (V) und zugunsten der Stadt Marl
- „A" – „B" Lärmschutz, (siehe Textf Nr.3)
- lr 1 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl (siehe Hinweis Nr. 4)
- lr 2 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der VEW Energie Aktiengesellschaft – Fernwärmeversorgung

Die Plangrundlage sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung in der z.Zt. geltenden Fassung.

Marl, 03.02.1999
Der Bürgermeister
I. A.
L.S. gez. Rath

Für den Entwurf:

Marl, 03.02.1999
Baudezernent

gez. Breugst
Beigeordneter

Der Rat der Stadt Marl hat am 14.05.1998 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7b beschlossen.
Die Änderung wurde heute eingetragen.

Marl, 03.02.1999
Der Bürgermeister
I. A.
L.S. gez. Rath

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1-2) BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Marl, 24.03.1999
Der Bürgermeister
I. A.
L.S. gez. Rath

Dieser Plan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.1999 bis 30.04.1999 offengelegen.

Marl, 01.06.1999
Der Bürgermeister
I. A.
L.S. gez. Rath

Es wird hiermit bestätigt, daß der Rat der Stadt Marl die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB am 09.06.1999 als Satzung beschlossen hat.

Marl, 21.06.1999
Der Bürgermeister
I. A.
L.S. gez. Rath

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.07.1999, veröffentlicht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 15 vom 23.08.1999 ist der Satzungsbeschluß bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 BauGB hingewiesen worden. Der Plan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl, 01.09.1999
Der Bürgermeister
I. A.
L.S. gez. Rath

Stadt Marl

Endstand: rechtsverbindlich seit 23.09.1968 n der Fassung vom 23.08.1999 (2. Änderung)
Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. In dieser Darstellung sind die Festsetzungen und Infozmationen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einschließlich der 2. Änderungen eingearbeitet. Die Originale Blatt 1 und Blatt 2 dieses Bebauungsplanes und sowie 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.7b Änderung Nr.2

Neudarstellung

Gemarkung Marl Flur 85

Maßstab 1 : 500

Blatt 2

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)

