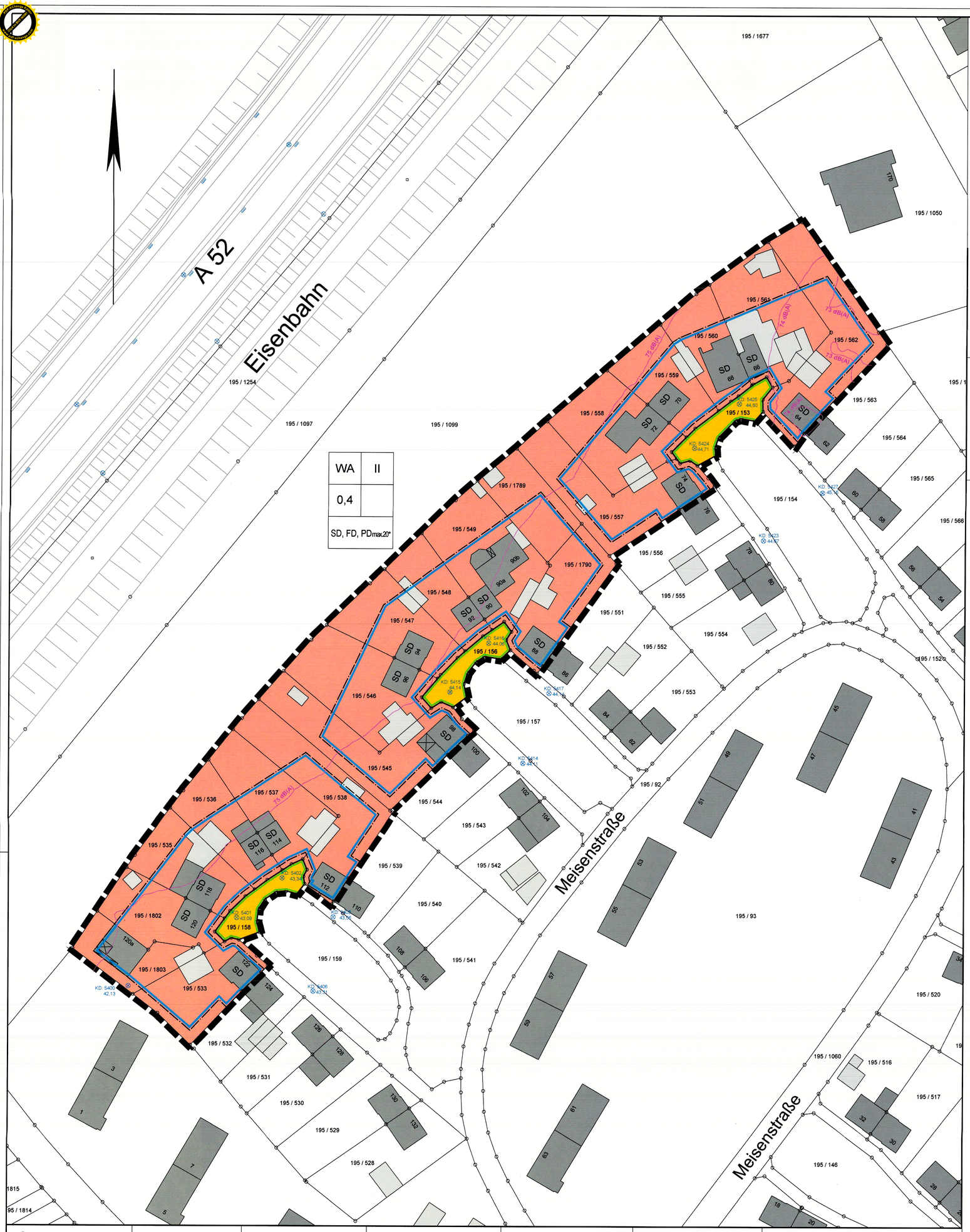


Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18, 19 und 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

FD Flachdach

PD Pultdach max. 20°

SD Satteldach 40°

Nachrichtliche Darstellungen

75 dB(A) Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 gemäß schalltechnischer Untersuchung vom 23.09.2022

Zeichenerklärung Kataster und Topografie

12 Wohngebäude mit Hausnummer	Flurgrenze		Holzmast
Wohngebäude ohne Hausnummer	44,80 Höhe über NHN		Stahlrohrmast
Wirtschaftsbebäude	Bordstein		Baum
Flurstücksgrenze	Laterne		Gully
235 Flurstücksnummer	KD Kanaldeckel		

weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift Aut NRW (ZV Aut)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

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

Stellplätze, Garagen sowie Carports sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im gesamten Änderungsgebiet sind offene Stellplätze, Carports und Zufahrten in Form von wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten zu errichten. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb des Änderungsgebietes sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmas $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmas ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (La) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	L_a - 30
Büroräume und ähnliche Räume	L_a - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01,

Von den vorstehenden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper oder durch ein Lärmschutzbauwerk geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.

3.2 Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen und Schienenverkehr) > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

3.3 Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen und Schienenverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird. Generell sollte die Ausrichtung der Außenwohnbereiche bezogen auf die geplanten Wohngebäude südöstlich auf die lärmabgewandte Seite erfolgen.

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

4.1 Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer von Wohngebäuden und Garagen sind unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vollflächig mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substratаufbau zu versehen und mit heimischen standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen zur Unterbringung von erforderlichen technischen Anlagen, vergleste Dachflächen und nutzbare Dachterrassen. Die nicht begrünten Anteile der Dachflächen dürfen maximal 20 % der Gesamtdachfläche betragen.

II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018)

1.1 Dachform

Zulässig sind Dachformen wie Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD), wobei bei den Pultdächern eine maximale Dachneigung von 20° zulässig ist.

Eine Ausnahme bilden die Bestandswohngebäude mit der Markierung SD. Hier ist die Ursprungsdachform (Satteldach) mit einer Dachneigung von 40° beizubehalten.

1.2 Gauben

Im Änderungsgebiet sind nur auf den vorhandenen Satteldächern der Bestandswohngebäude unter folgenden Maßgaben zulässig:

Die maximale Länge einer Gaube darf je Hausseite max. 50% der Traufläge betragen.

1.3 Anbauten

Zulässig sind nur eingeschossige Anbauten mit Flachdach.

Ausnahmsweise sind bei den Bestandswohngebäuden und bei Neubauvorhaben mit Pultdächern auch eingeschossige Anbauten mit einem vom Hauptgebäude abgeschleppten Dach unter Beibehaltung der Dachneigung zulässig.

III. Hinweise

Artenschutz

Unter Beachtung folgender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotsbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse:
  - Entnahme des in einer überbaubaren Fläche gelegenen Spechtbaumes vorsorglich in der für Fledermäuse konfliktarmen kalten Jahreszeit (Ende November bis Anfang Februar)
  - Abbrucharbeiten an Gebäuden möglichst im Zeitraum Oktober bis November bei Temperaturen über 10°C in Verbindung mit einer Umweltbaubegleitung
- Vögel:
  - Baureifmachung außerhalb der Brutzeit potenziell vorkommender Brutvögel zur Vermeidung von möglicher Zerstörung von Gelegen oder das Töten von Nestlingen
  - Unterlassung von arbeiten an Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln nach § 39 BNatSchG

Kampfmittel

Eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der mittleren Bombardierung sind durchzuführen.

Eine Sondierung der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden ist durchzuführen.

Baugrund

Die Planfläche befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte in Bohrungen, insbe-sondere Methanausgasungen, bekannt sind. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei möglichen Bohrarbeiten Gas, potentiell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann. Von ausführenden Bohrunternehmen sind geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen und einzuhalten.

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Archäologische Bodenbefunde

Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Baumschutzsatzung

Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Marl vom 01.12.2021 (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Stellplatzsatzung

Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in Marl vom 30.10.2018 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Gutachten/ Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Artenschutzprüfung - Stufe 1 zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Marl, Stadt Marl - Amt für Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Marl, 21.04.2022
- Schalltechnische Untersuchung 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Neue Waldsiedlung" in Marl, Peutz Consult GmbH, Dortmund, 23.09.2022

Die Unterlagen können im Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung der Stadt Marl während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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.

Gesetze, Verordnungen u. Satzungen

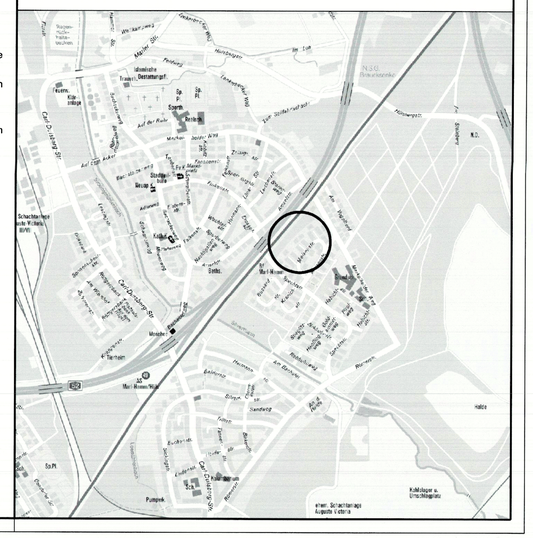
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- 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 das Gesetz vom 14. September 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, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Die Führung des Liegenschaftskatasters in Nordrhein-Westfalen - **Liegenschaftskatasterlass - LiegKatErl.)** - Runderlass des Innenministeriums vom 13.01.2009 (MBl. NRW. S. 45), zuletzt geändert durch Runderlass des Ministeriums für Inneres und Kommunales vom 12. Januar 2023 (MBl. NRW. 2023 S. 32)
- **Gemeindeordnung (GO NRW)** für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.04.2022 (GV NRW, S.490)
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau,** Ausgabe Januar 2018
  Teil 1: Mindestanforderungen (DIN 4109-1 : 2018-01)
  Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen (DIN 4109-2 : 2018-01)

Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 96
- Neue Waldsiedlung -
7. Änderung gemäß § 13a BauGB

Gemarkung Marl **Flur 195**

Maßstab 1 : 500 **Blatt 4**



Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Stand 22.10.2023

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Marl hat am 28.11.2019 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 für den Bereich der Neuen Waldsiedlung beschlossen.

Marl, 19.10.23

Der Bürgermeister

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 3) weitergeführt.

Marl, 13.10.23

Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 beteiligt.
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Marl, 19.10.23

Der Bürgermeister

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 17.05.2023 öffentlich ausgelegen.

Marl, 13.10.23

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marl hat am 24.10.2023 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marl, 26.10.23

Der Bürgermeister

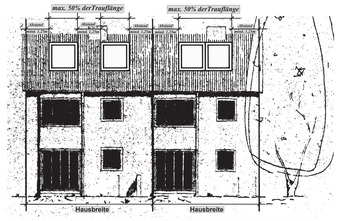
Der Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2023 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 32 vom 17.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde hingewiesen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl, 24.11.23

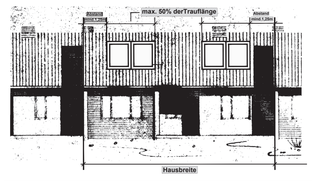
Der Bürgermeister

Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes ist durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 überplant worden.
Hier gelten mit Bekanntmachung vom 17.11.2023 die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96.

Die Vollzugsvermerke der 1. bis 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 befinden sich auf einem gesonderten Blatt.



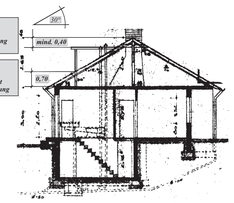
Hinweis:
Die Maßgaben des § 48 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) sowie die entsprechenden Anforderungen der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VVBauONRW) zur Errichtung von Aufenthaltsräumen unter Dachschrägen sind zu beachten.
Sofern die Anforderungen an Aufenthaltsräumen nicht zu erfüllen sind, ist nur die Errichtung von Nebenräumen (Räume die nicht für den ständigen Aufenthalt geeignet sind) zulässig.



Hinweis:
Die Maßgaben des § 48 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) sowie die entsprechenden Anforderungen der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VVBauONRW) zur Errichtung von Aufenthaltsräumen unter Dachschrägen sind zu beachten.
Sofern die Anforderungen an Aufenthaltsräumen nicht zu erfüllen sind, ist nur die Errichtung von Nebenräumen (Räume die nicht für den ständigen Aufenthalt geeignet sind) zulässig.

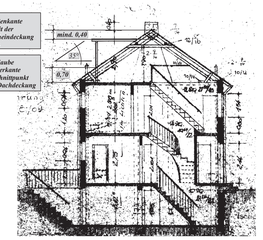
Schnittpunkt der Außenkante des Gaubendaches mit der Außenkante der Dacheindeckung des Hauptbaukörpers

Brüstungshöhe der Gaube gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Dachdeckung



Schnittpunkt der Außenkante des Gaubendaches mit der Außenkante der Dacheindeckung des Hauptbaukörpers

Brüstungshöhe der Gaube gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Dachdeckung



Textfestsetzungen nach § 9 (1) BauGB:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.1 In den Baugebieten WA II g werden gemäß § 17 (9) BauNVO die Höchstwerte des § 17 (1) Spalten 3 und 4 BauNVO überschritten und mit 0,5 und 0,9 festgesetzt.
1.2 Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind die Ställe für die Kleintierhaltung gemäß § 4 (3) Nr. 6 BauNVO allgemein zulässig.
1.3 Auf den im Plan als "Vorgarten" gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (5) Nr. 2 BauNVO Garagen, überdachte Stellplätze und überdachte Freisitze ausgeschlossen.
1.4 In den Baugebieten WA II g kann zur Errichtung von Windfängen gemäß § 23 (2) Satz 3 BauNVO die vordere Baulinie überschritten werden, wenn sie das Maß von 1,5 m Tiefe, 2,0 m Breite und 2,5 m Höhe nicht überschreiten.
1.5 Auf den im Plan mit "K" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Keller bis zu einem Gesamtbaumaß von 8,0 m (gemessen ab Hinterkante Gebäude II) zulässig.
Für die Ausbaulänge des Kellers ist die anrechenbare Grundflächenzahl maßgebend, sofern die Oberkante des Kellergeschosses über Erdgleiche liegt (ohne Modellierung oder Anböschung).

2. Baumbestand

Die im Planbereich vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 cm sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BBauG zu erhalten, soweit sie nicht in überbaubaren Flächen oder Verkehrsflächen stehen. Die Bäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Spielplatz) sind soweit wie möglich zu erhalten.

3. Lärmschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG wird für den Bereich westlich der im Plan gekennzeichneten Grenze "50 dB (A) Nacht" festgesetzt, dass durch besondere Vorkehrungen der äquivalente Dauerschallpegel um bis zu 20 dB (A) zu mindern ist.

Textfestsetzungen gemäß § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 81 (4) und § 103 BauONW

4. Gauben

In den allgemeinen Wohngebieten WA und reinen Wohngebieten WR sind nur auf den vorhandenen Dächern der sogenannten Hauptbaukörper (keine Anbauten) Dachgauben unter folgenden Maßgaben zulässig:
4.1 Die maximale Länge einer Gaube auf dem jeweiligen einzelnen Reihenhaus oder Doppelhaus oder Einzelhaus darf je Hausseite max. 50% der Traufl.länge betragen (mögliche vorhandene Gauben unterliegen dem Bestandschutz). Die Gauben sind mittig oder aber symmetrisch auf dem jeweiligen Gebäuden anzuordnen und mit einem Flachdach, Maximalneigung nach vorn 3%, auszubilden. Durchstichspunkt der Gaube, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Dachdeckung wird mit 0,70 m festgesetzt. Der Schnittpunkt der Außenkante des Gaubendaches mit der Außenkante der Dachdeckung des Hauptbaukörpers muss mind. 0,40 m unterhalb der Firstlinie des Hauptbaukörpers liegen.
4.2 Gauben sind nur mit vertikalen Seitenflächen zulässig. Die parallel zur Dachtraufe stehende Fläche ist durchgehend mit senkrechtstehenden Fenstern zu versehen. Sogenannte "Blindflächen" sind nicht zulässig.
4.3 Als Materialfarben zur Verkleidung der Gauben sind die vorhandenen Materialfarben der Hauptbaukörper (Ziegel-Betondachsteine Farbton anthrazit und rot bis rot-braun) zu verwenden.

5. Anbauten

5.1 Eingeschossige Anbauten sind nur mit Flachdach zulässig. Ein begehbares Dach ist zulässig, wobei Brüstungen, seitliche Sichtblenden und Überdachungen nur in Leichtbauweise (Holz oder Stahlkonstruktion) auszuführen sind und mit nichtfarbigen lichtdurchlässigen Materialien gedeckt werden müssen (Drahtglas/Kunststoff).
Brüstungen können auch mit Holz, Kunststoff oder Asbestzementplatten verkleidet werden. Eine Ausbildung mit einem Pflanztrog, jedoch nicht aus Beton, ist ebenfalls zulässig.
Ausnahmen bilden die Doppelhäuser an der Meisenstraße. Hier sind auch eingeschossige Anbauten mit einem vom Hauptgebäude abgeschleppten Dach unter Beibehaltung der Dachneigung zulässig. Dachterrassentüre und Dachflächenfenster sind zulässig.
Dachaufbauten (Gauben) sind ausgeschlossen. Der jeweilige Doppelhausnachbar hat zur Gewährleistung des einheitlichen Erscheinungsbildes seine Kenntnisnahme und Verpflichtung zur gleichen Dachform und Materialwahl auf den Bauvorlagen nachzuweisen.

5.2 Zweigeschossige seitliche Anbauten sind nur im Profil der vorhandenen Wohngebäude zulässig.
Zweigeschossige rückwärtige Anbauten sind nur mit einem 30° geneigten Satteldach zulässig, wobei die Firstrichtung rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes verlaufen muss. Drempelbildungen und Dachaufbauten sind nicht zulässig (siehe Skizze).
Ausgenommen vom Ausschluss der Dachgauben ist das Baugebiet WA II b südlich der Spechtstraße zwischen der Spechtstraße und der Fläche für die Forstwirtschaft (Spechtstraße Nr. 61 - 69).

5.3 Innerhalb einer Hauszeile sind Höhenversprünge bei geschossgleichen Anbauten nicht zulässig,
d. h. gleiche Brüstungen/Attikahöhen bzw. Trauf-/Firsthöhen.

6. Garagen

Bei der Errichtung von Garagen in Zeilen oder Gruppen müssen einheitliche Konstruktionsmaße und Baumaterialien eingehalten bzw. verwendet werden.

7. Vorgärten

Die im Plan als "Vorgarten" gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Einfriedigung erhalten. Zulässig sind nur Kantensteine.

8. Ausgleich zur Errichtung von Garagen nebst Zufahrten

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 26 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW sind als Ausgleich zur Errichtung von Garagen nebst Zufahrten vornehmlich entlang der Spechtstraße Hecken mit standortheimischen Gehölzen zu errichten.
Ebenso sind je nach Maßnahme auf den vorgeschlagenen Standorten mittelgroße Bäume, 2 x verpflanzt, Durchmesser 14/16 zu pflanzen.
Entlang der Spechtstraße sind Zäune bis 1,60 m Höhe nur innerhalb der anzulegenden Hecken (0,75 m vom Gehwegrand) zulässig (siehe Begründung zur 5. Änderung).

Hinweis:

Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung der Stadt Marl über örtliche Bauvorschriften vom 26.05.1986 (Amtliches Bekanntmachungsblatt Nr. 8 vom 06.06.1986) zu beachten.

Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 21.03.2024 die Satzung zur Aufhebung der Gestaltungssatzung vom 26.05.1986 beschlossen.
Die Satzung zur Aufhebung der Gestaltungssatzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 8 vom 11.04.2024 in Kraft.

Fortführung der Textfestsetzungen (siehe Textfestsetzungen Nr. 1.3 und Nr. 7.)

Fortführung der Textfestsetzungen (siehe Textfestsetzungen Nr. 1.5)

Fortführung der Textfestsetzungen (siehe Textfestsetzungen Nr. 1.4)

**Fortführung der Textfestsetzungen (siehe Textfestsetzungen Nr. 1.3 und Nr. 7.