Textfestsetzung

1. Besondere Bauweise

(Bauweise gem. §22 Abs 4 BauNVO) in dem mit **b** gekennzeichneten Baugebet sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Vor- und Rücksprünge innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig.

2. Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

Auf den als Flächen für Anpflanzungen [ ] und Vorgärten [ ] gekennzeichneten Flächen und im Traufbereich zu erhaltender Bäume werden Einfriedungen sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von Stellplätzen im Vorgarten, ausgeschlossen

3. Höhe der baulichen Anlagen

3.1 In den Baugebeten WA II/△2 in den Baugebeten WR II/△2 in den Baugebeten WA II/△1 in den Baugebeten WA I-II/△ in den Baugebeten WR I-II/△ und der besonderen Bauweise **b** ist das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum zulässig.

3.2 In den Baugebeten WA II-III und dem Baugebet MI II-III darf der Schnittpunkt Außenkante aufgehende Außenwand / Dachhaut ab Oberkante Erdgeschoßfußboden eine Höhe von 6.50 m nicht überschreiten

4. Grunplanensche und landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr.25

4.1 Erhaltung von Bäumen

Die für die Erhaltung gekennzeichneten Bäume [●] sind zu schutzen. Beschädgungen und Beeintrachtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich sind zu vermeiden

4.2 Anpflanzen von Bäumen

4.2.1 Anpflanzen von standortgekennzeichneten Baumen

An den gekennzeichneten Standorten [○] ist je ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 (Verkehrsgrun und öffentliche Grunflache) bzw. je ein mittelgroßer Laubbaum der Artenliste 2 (Baugrundstucker) anzupflanzen und zu erhalten. Vom festgesetzten Baumstandort darf bis zu 5 m abgewichen werden. Dabei darf von der Flucht der Reihe nicht abgewichen werden und der Mindestabstand zwischen den Baumen von 10 m (großkronige Baumen) bzw. von 8 m (mittelgroße Baume) nicht unterschritten werden. Als Pflanzgut sind Hochstamme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

4.2.2 Anpflanzen von nicht standortgekennzeichneten Baumen auf den Baugrundstucken

Auf den Baugrundstucken ist je angefangene 200m² nicht überbaubarer Grundstucksflache ein mittelgroßer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 2 in einem Abstand von mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze sowie zum Kronenbereich vorhandener, zu erhaltener Bäume anzupflanzen und zu erhalten. Diese Festsetzung gilt auch für Baugrundstucke auf denen bereits standortgekennzeichnete Baume anzupflanzen sind. Diese Festsetzung gilt nicht für Baugrundstucke auf denen vorhandene Baume zu erhalten sind. Als Pflanzgut sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm in 1 m Höhe bzw. Obstbaume mit einer Stammhohe von ca. 180 cm zu verwenden.

4.3 Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.3.1 Anpflanzen von freiwachsenden Gehölzstreifen (G) und freiwachsenden Hecken (H)

Auf den mit "G" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind standortheimische Gehölze entsprechend der Artenliste 3 als mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen und auf den mit "H" gekennzeichneten Flächen in heckenartiger Ausbildung als mindestens 2 m breiter Gehölzstreifen anzupflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze in mindestens fünf Reihen (Gehölzstreifen) bzw. in mindestens zwei Reihen (Hecken) mit einem Abstand von 1 m (1/Pflanze) zu pflanzen, so daß ein durchgehender, freiwachsender Gehölzstreifen bzw. eine durchgehende, freiwachsende Hecke entsteht. Der Anteil von eingebuergerten Arten und anderen Ziergehölzen darf 20% (Stückzahl) nicht überschreiten. Als Pflanzgut sind mindestens leichte Sträucher mit einer Mindestgröße von 60 cm zu verwenden. Großeres Pflanzgut (Stammbusche, Heister, Sträucher) ist mit einem Mindestanteil von 10% (Stückzahl) einzubringen. Die freiwachsenden Hecken sollen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

4.3.2 Anpflanzen von Unterpflanzungen (U) und Verkehrsgrun (V)

Auf den mit "U" und "V" gekennzeichneten Flächen sind Gehölze entsprechend der Artenliste 4 in bodenbedeckender Ausbildung anzupflanzen und zu erhalten. Es sind mindestens 4 bodenbedeckende Gehölze/m² und mindestens 1 niedriger Strauch/4 m² anzupflanzen, so daß eine flächige, bodenbedeckende, leicht strukturierte Pflanzung entsteht. Das Anpflanzen von größeren, standortheimischen Sträuchern der Artenliste 3 ist zulässig. Als Pflanzgut sind Pflanzen mit Ballen als mehrtriebige Busendecker mit einer Mindestgröße von 20 - 30 cm und als leichte Sträucher mit einer Mindestgröße von 60 cm zu verwenden.

4.3.3 Anpflanzen von standortgekennzeichneten, geschnittenen Hecken

An den gekennzeichneten Standorten [ ] sind Laubholzschnitthecken aus standortheimischen Gehölzen entsprechend der Artenliste 5 in einem mindestens 0.5 m breiten Pflanzstreifen anzupflanzen und zu erhalten. Die Hecken sollen eine Höhe von mindestens 1.20 m und höchstens 1.60 m erreichen. Unterbrechungen für Zufahrten und Zugänge sind zulässig. Als Pflanzgut sind mindestens 3 Heckenpflanzen/lfdm mit einer Mindestgröße von 100 cm zu verwenden.

5. Gestalterische Festsetzung

5.1 Gebaudehöhen
Die Hohenausbildung der Traufe und des Firstes sind am "gesamten Baukorper" (z.B. Einzelhaus, beide Doppelhaushalften, Hausgruppen, Reihen - oder Atriumhauszeilen) gleich auszufuhren. Gemeint ist nicht eine Doppelhaushalfte, einzelnes Reihen- oder Atriumhaus oder Hausgruppenabschnitt

5.2 Dächer:
Zulässig sind nur Dachformen und Dachneigungen entsprechend dem Planeintrag. Dächer sind in ihren Konstruktionsformen, Ausbildungen und Materialien am "gesamten Baukorper" gleich auszufuhren (Definition siehe Textfestsetzung Nr. 5.1)

5.3 Firstrichtung:
Die Firstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag auszufuhren

5.4 Dachgauben:

5.4.1 Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge (auch Summe der Einzellangen) 70% der Trauflange des jeweiligen Baukörpers nicht überschreiten. (z.B. Einfamilienhaus oder Doppelhaushalfte)

5.4.2 Abstände
vom Schnittpunkt Gaubenfuß / Dachflache bis zur Außenwandkonstruktion min. 0.20 m und min. 3 Pfannenreihen bis zur Traufe. Die seitlichen Abstände der Gauben zu Gebaudeabschlußwänden mussen min. 0.50 m und untereinander min. 1.25 m betragen
Vom Schnittpunkt Gaubendach / Dachflache bis zum First senkrecht gemessen, min. 0.75 m

5.5 Zwerchgiebel:
- sind rechtwinklig zur Hauptdachflache angeordnete Nebengebel, keine Erker.
- sind zulässig, wenn sie mit einem Vorsprung von 0.50 m vor der Außenwandflache stehen und zur freistehenden Gebaudeabschlußwand einen Abstand von min. 1.00 m haben.

5.6 Dachflächenfenster
sind zulässig, wenn sie bundig mit der Dachoberflache abschließen

6. Fassaden

6.1 Ausbildung:
Fassaden sind senkrecht auszubilden.

6.2 Öffnungen
sind stehend senkrecht auszubilden oder durch konstruktive Einbauten (Fenster) stehend senkrecht zu gliedern.

6.3 Materialien:
Die jeweiligen Gebaudezeilen und Gebaudeteile sind aus gleichen Materialien auszufuhren. (gesamter Baukorper; Definition siehe Textfestsetzung Nr. 5.1)
- Ausfuhrung als Klinkerbauten in Kombination mit Putz in hellen Tönen, kleinformatigen Vorhangplatten und senkrecht stehender Verbretterung. Attikaausbildung der Flachdachteile aus kleinformatigen Vorhangplatten, oder aufgehängte Pfannendeckung im Farbton passend zur Hauptdachfläche.

7. Garagen / Zufahrten

7.1 Garagen und Zufahrten an Nachbargrenzen sind in Höhenlage und Gebaudehöhe aufeinander abzustimmen.

7.2 Garagen sind in ihrer äußeren Materialgestaltung und Farbgebung den jeweiligen Gebauden anzupassen.

8. Einfriedigungen

8.1 Vorgartenflächen

In den mit [ ] gekennzeichneten Flächen (Vorgartenflächen) sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

8.2 Nachbargrenzen
An den Nachbargrenzen ohne Pflanzgebot (Hecken) sind offene Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1.60 m zulässig, bei ausschließlich einheitlicher Anordnung in der Gesamtzeile. In den mit b gekennzeichneten Baugebeten müssen Eingrenzungen als Sichtschutz in einer Höhe von 1.80 m oder 2.00 m in Holzkonstruktion, dunkel lasiert, oder aus Klinker - oder Putzmauerwerk (wie das Gebäude) errichtet werden.
Zu Verkehrsflächen außerhalb von Vorgärten sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune bis max. 1.60 m Höhe zulässig. Diese Einfriedungen (nebst Grundung) sind mindestens 0.60 m von der Verkehrsfläche zurückversetzt anzuordnen und von dort aus vollständig mit immergrunen Laubhecken straßenseitig abzupflanzen.

8.3 Terrassenbegrenzung
zur Terrassenbegrenzung sind bei Doppelhäusern sogenannte "Sichtschutzwande". Lange max. 3.00 m, Höhe max. 2.00 m, aus Klinker- oder Putzmauerwerk (wie die Gebäude) oder Holz (dunkel lasiert) zulässig.

Hinweis:

Die Beseitigung des auf den Grundstucken und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemäß §51a Landeswassergesetz. Da eine Versickerung im Plangebiet nur eingeschränkt möglich ist, wird das Niederschlagswasser über ein Regenwasserkanalnetz aus dem Plangebiet abgeleitet und gedrosselt in den ca. 350 m außerhalb des Plangebiets verlaufenden Loekampbach eingeleitet.
Für das außerhalb des Plangebietes liegende Regenrucknahmebecken und die Einleitung in das Gewässer wird parallel ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren geführt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung gemäß §9 Abs. 1 Bau GB

- Grenze des raumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- GR — besondere Zweckbestimmung Geh- und Radweg
- Baugrenze
- gr. fr. fr — Privatstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger und Erschließungsträger
- WR — reines Wohngebet
- WA — allgemeines Wohngebet
- M I — Mischgebet
- Fläche für die Landwirtschaft
- P — Flächen für das Parken von Fahrzeugen
- E — Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textfestsetzung Nr. 2 + 4.2)
- Laubbaum (siehe Textfestsetzung Nr. 4.2.1 und Pflanzenliste)
- G — Anpflanzen von freiwachsenden Gehölzstreifen (siehe Textfestsetzung Nr. 4.3.1)
- H — Anpflanzen von freiwachsenden Hecken (siehe Textfestsetzung Nr. 4.3.1)
- U — Anpflanzen von Unterpflanzungen (siehe Textfestsetzung Nr. 4.3.2)
- V — Verkehrsgrünflächen (siehe Textfestsetzung Nr. 4.3.2)
- ö — öffentliche Grünfläche (Spielplatz)
- Anpflanzen von Schnitthecken (siehe Textfestsetzung Nr. 4.3.3)
- Zu erhaltende Baumbepflanzung (siehe Textfestsetzung Nr. 4.1)
- Baum außerhalb des Plangebietes
- Vorgartenfläche (siehe Textfestsetzung Nr. 2 + 8.1)
- Ga — Flächen für Garagen
- St — Flächen für Stellplätze
- I - II — Zahl der Vollgeschosse min. 1 max. II
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl
- FD — Flachdach
- WD 22-30° — Walmdach 22-30° (siehe Textfestsetzung Nr. 5.2.5.6)
- SD 22-30° — Satteldach 22-30° (siehe Textfestsetzung Nr. 5.2.5.6)
- Firstrichtung
- b — besondere Bauweise (siehe Textfestsetzung Nr. 1)
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig

Planung nachrichtlich

- Gebäudeumrißlinie
- M — Standort für Multifunkt.-Sammelplatz
- M1 — Standort für Wertstoff Sammelbehälter
- Vorgesehene Anordnung von Stellplätzen
- Kennzeichnung der Grenzpunkte mit Flurstücksgrenze
- KD — Kanaldeckel
- KS — Kanalschächte
- z.B. 57.50 — Höhe über NN
- Gully
- Abwasserkanal vorh. Mischwasserleitung
- Abwasserkanal gepl. Mischwasserleitung
- Abwasserkanal gepl. Schmutzwasserleitung
- Regenwasserkanal geplant
- Absperrpfosten

Aufhebung der Festsetzungen

Artenliste für das Anpflanzen von Gehölzen

Artenliste 1: Bäume für Verkehrsgrün und öffentliche Grünflächen

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	
Spitzahorn	(Acer platanoides)	
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	
Esche	(Fraxinus excelsior)	
Stieleiche	(Quercus robur)	
Kaiserlinde	(Tilia vulgaris)	

Artenliste 2: Bäume für Baugrundstucke

Feldahorn	(Acer campestre)	
Hainbuche	(Carpinus betulus)	
Mehlbeere	(Sorbus aria)	
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	
Obstbäume	(Hedelfinger Riesenkirsche)	
	(Kaiser Wilhelm-Apfel)	
	(Gellerts Butterbirne)	
	(Wangenheims Frühzwetschke)	

Artenliste 3: Gehölze für freiwachsende Gehölzstreifen (G) und freiwachsende Hecken (H)

Kupfer-Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)	(G H)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	(G)
Kornelkirsche	(Cornus mas)	(G H)
Haselnuß	(Corylus avellana)	(G)
Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)	(G H)
Hülse	(Ilex aquifolium)	(G)
Vogelkirsche	(Prunus avium)	(G)
Schlehe	(Prunus spinosa)	(G/H)
Hundsrose	(Rosa canina)	(G)
Himbeere	(Rubus idaeus)	(G)
Brombeere	(Rubus fruticosus)	(G)
Salweide	(Salix caprea)	(G/H)
Vogelbeere	(Sorbus aucupana)	(G)

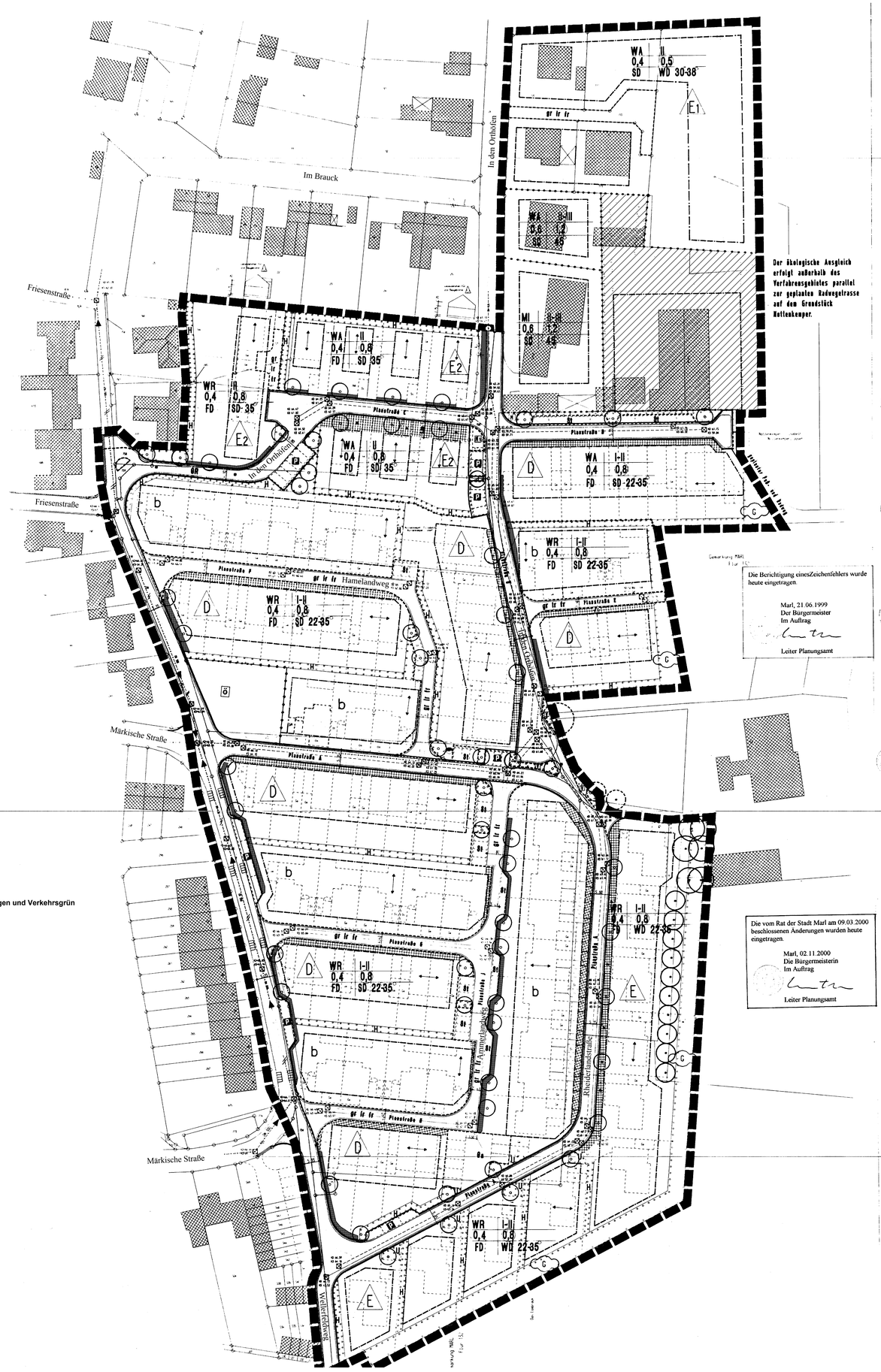
Artenliste 4: Gehölze für Unterpflanzungen und Verkehrsgrün

Beberitze	(Berbens spec)
Felsenmispel	(Cotocaster spec)
Efeu	(Hedera helix)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Mahonie	(Mahonia aquifolium)
Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa)
Feuerdorn	(Pyracantha Hybriden)
Bodendeckende Rosen	
Spiere	(Spiraea spec)
Schneebeere	(Symphoncarpos spec)

Alle Gehölze in Sorten

Artenliste 5: Gehölze für Schnitthecken

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Hülse	(Ilex aquifolium)
Liguster	(Ligustrum vulgare)



Die Berichtigung eines Zeichenfehlers wurde heute eingetragen.

Marl, 21.06.1999
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Leiter Planungsamt

Die vom Rat der Stadt Marl am 09.03.2000 beschlossenen Änderungen wurden heute eingetragen.

Marl, 02.11.2000
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Leiter Planungsamt

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des Paragr. 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht.
(Stand 18.12.1990)

Marl, den 25.09.1999
Leiter Planungsamt
~~Öffentl. best. Verm. Ing.~~

Für den Planentwurf

~~Vorhabenträger~~

Marl, den 25.09.1999
Baudezernent

Vorhabenträger

Der Rat der Stadt Marl hat am 27.06.1996 beschlossen, ein Satzungsverfahren gemäß Paragr. 12 BauGB einzuleiten für den Bereich durch die Veröffentlichung und den Planentwurf öffentlich auszulegen.

Marl, den 25.05.1999
Der Bürgermeister
Leiter Planungsamt

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß Paragr. 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger gemäß Parag. 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgefuhrt.

Marl, den 29.07.1999
Der Bürgermeister
i.A.
Leiter Planungsamt

Dieser Plan hat gemäß Paragr. 3 Abs. 2 BauGB von 28.06.1999 bis 28.07.1999 offengelegen.

Marl, den 29.07.1999
Der Bürgermeister
i.A.
Leiter Planungsamt

Es wird hiermit bestätigt, daß der Rat der Stadt Marl diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß Paragr. 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen hat.

Marl, den 02.11.2000
Der Bürgermeisterin
i.A.
Leiter Planungsamt

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 04.12.2000, veröffentlicht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 12 vom 04.12.2000 ist der Satzungsbeschluß bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß Paragr. 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden. Der Plan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl, den 07.12.2000
Der Bürgermeisterin
i.A.
Leiter Planungsamt

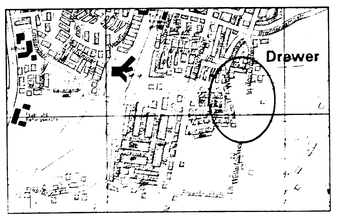
Stadt Marl — Erstausfertigung

Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 2

Wellerfeldweg / In den Orthöfen Marl-Drewer

Gemarkung Marl Flur 132 1:500

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466) und Paragr. 7 Maßnahmengesetz zum Bundesbaugesetzbuch (BauGb-Maßnahmen) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)) i.Vm. den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in 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) und Paragr. 81 der Bauordnung NW (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW 1984 S. 419).



ENTWURFSVERFASSER

KLAUS JEROMIN ARCHITEKT AKNW

HELLWEG 6a, 45768 MARL, TELEFON: 0 23 65 / 9 78 10

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSTRÄGER

NEUFORM BAUTRÄGER GmbH & Co Kommanditgesellschaft

Hellweg 6a, 45768 Marl Telefon: 0 23 65 / 9 78 30

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Ingenieurbüro Spitzbarth & Oertel

Beratende Ingenieure Strasse-Wasser-Umwelt
Halterner Straße 193, 45770 Marl
Telefon: 0 23 65 / 8 88 90 - 0

BODENGUTACHTEN

Dr. Paul Butenweg GmbH

GOETECHNISCHES BÜRO
• BODEN
• WASSER
• UMWELT

Dr. Paul Butenweg GmbH · Zum Geholz 10 · 45731 Waltrop · Tel. 02309 / 71461

VERMESSUNG

Dipl.-Ing. Wolf-Rüdiger Hein

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hermannstraße 36, 46282 Dorsten

GRUNORDNUNG

Prof. Pridik + Freese GBR

Landschaftsarchitekten BDLA\AKNW
Trogemannstraße 4, 45772 Marl