Zeichenerklärung
(Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- St/Ga — Fläche für Stellplätze / Garagen
- GR/FR/LR — mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten
- LR — mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten
- 1 — der jeweiligen Anlieger
- 2 — der Versorgungsträger
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- ▲ — Das höchstzulässige Geschoß ist nur in dem als Vollgeschoß anzurechnenden Dachraum zulässig
- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- „A" — Lärmschutzbereich (s. Textfestsetzung Nr. 2)
- Vorgartenfläche (s. Textfestsetzung Nr. 1)
- Baumerhaltung (s. Textfestsetzung Nr. 3.3)
- Baumanpflanzung (s. Textfestsetzung Nr. 3.4)
- Heckenanpflanzung (s. Textfestsetzung Nr. 3.4)
- ①②③④ — Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung (s. Textfestsetzung Nr. 4)

Planung nachrichtlich

- Gebäude vorhanden
- Gebäude geplant
- Firstrichtung
- M — Stellfläche für Mülltonnen
- M1–M9 — Maßnahmenbezeichnung über Ausgleichsmaßnahmen gemäß §8a BNatSchG (s. Anlage Nr. 2 der Begründung und Textfestsetzung 3.4)
- DN 200 — geplanter Mischwasserkanal
- Kronenbereiche
- 1,2,3,... — Nummerierung der erhaltenswerten Bäume

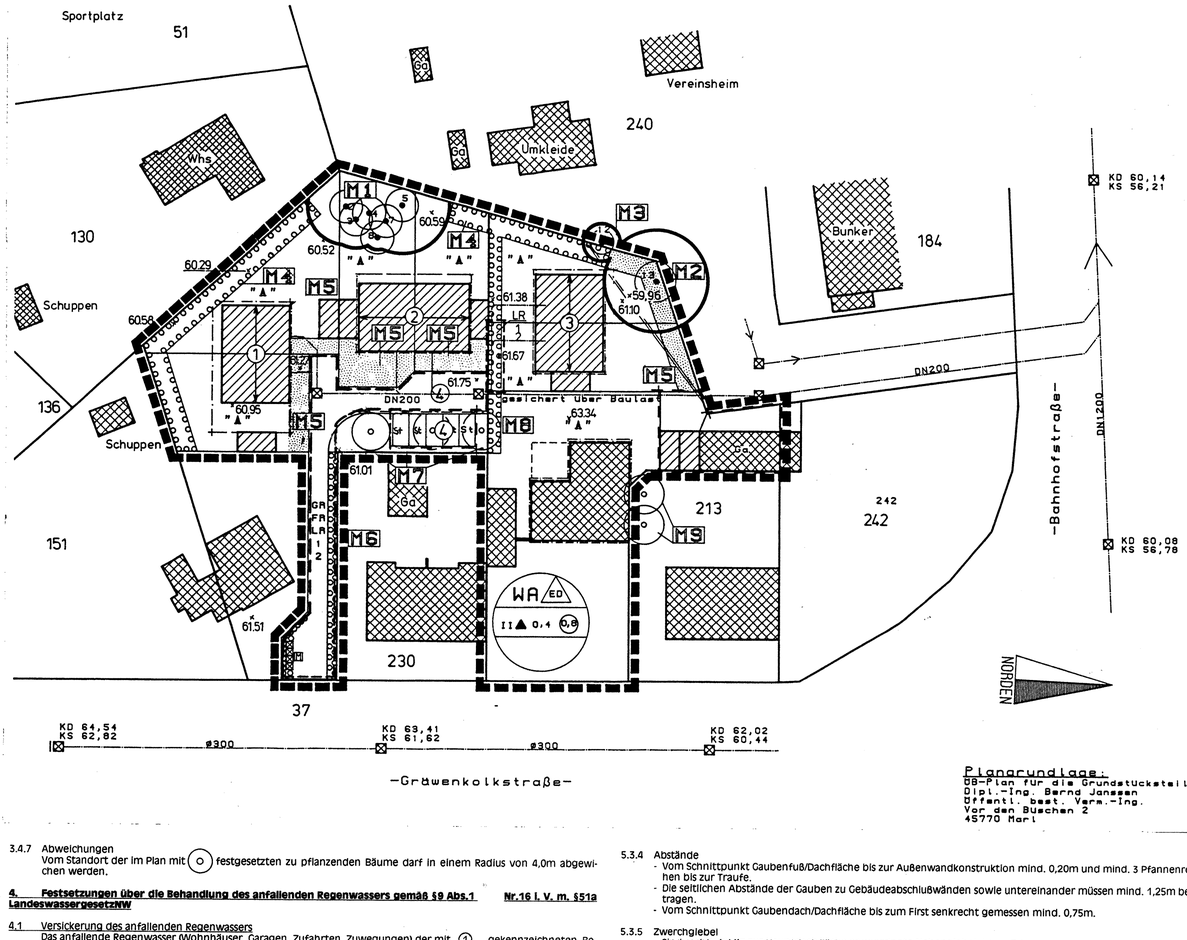
Kataster und Topographie

- 62,02 — Höhe über NN
- KD — Kanaldeckel
- KS — Kanalsohle

weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift NW

Kennzeichnung gem. §9 Abs.5 BauGB

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes geht der Bergbau um.



Hinweise

1. Anlagen zum Bauantrag

Aufgrund der Festsetzungen über die Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist dem Bauantrag ein detaillierter Gartenplan im Maßstab 1:100 beizufügen, in dem die Gartenplanung und Bilanzierung der Baugrundstücksflächen enthalten sind. Folgende Anforderungen sind näher zu erläutern:

- Angaben über die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Plätzen oder sonstige Versiegelungsflächen
- Einfriedungen, Hecken
- Art der Solitärbäume und Strauchpflanzungen

Aufgrund des Landeswassergesetzes NW (§51a) ist dem Bauantrag ein Entwässerungsentwurf zur Behandlung des Regenwassers beizufügen.

2. Mülltonnen

Die Mülltonnen sind am Tag der Entleerung bis zur Gräwenkolk-, bzw. Bahnhofstraße zu bringen.

Verfahrensvermerke

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

Marl, den 10.07.1996

L.S., gez. Jansen

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt Marl hat am 08.02.1996 beschlossen, ein Satzungsverfahren gemäß §7 Abs.3 BauGB-MaßnahmenG einzuleiten für den Bereich „westlich der Gräwenkolkstraße, südlich der Bahnhofstraße" und den Planentwurf öffentlich auszulegen.

Marl, den 09.07.1996
Der Bürgermeister
I. A.

L. S., gez. Beler

Dieser Plan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB vom15.07.1996 bis 29.07.1996 offengelegen.

Marl, den 30.07.1996
Der Bürgermeister
I. A.

L. S., gez. Beler

Es wird hiermit bestätigt, daß der Rat der Stadt Marl diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §7 BauGB-MaßnahmenG als Satzung beschlossen hat.

Marl, den 26.06.1997
Der Bürgermeister
I. A.

L. S., gez. Rath

Die vom Rat der Stadt Marl am 20.03.1997 beschlossenen Änderungen wurden heute eingetragen.

Marl, den 30.06.1997
Der Bürgermeister
I. A.

L. S., gez. Rath

Für den Planentwurf:

Marl, den 06.07.1996 — Marl, den 08.07.1996

gez. Heinz Franzen
gez. Werner Franzen
Vorhabenträger — gez. Breugst
Baudezernent

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs.1 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt.

Marl, den 09.07.1996
Der Bürgermeister
I. A.

L. S., gez. Beler

Unter Bezugnahme auf meine Verfg. vom15.07.1997, werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß §11 Abs.3 BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, den 15.07.1997
Der Regierungspräsident
I. A.

L. S., gez. Dudziak

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.09.1997, veröffentlicht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 9 vom 22.09.1997, ist bekanntgemacht worden, daß für diesen Plan das Anzeigeverfahren gemäß §11 BauGB durchgeführt worden ist und daß er im Planungsamt der Stadt Marl während der Dienststunden zu jedermann Einsicht bereit gehalten wird. Der Plan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl, den 23.03.1998
Der Bürgermeister
I. A.

L. S., gez. Rath

Planarundlage:
ÜB-Plan für die Grundstücksteilung
Dipl.-Ing. Bernd Janssen
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Vor den Büschen 2
45770 Marl

Textfestsetzungen

1. Ausschluß von Nebenanlagen gemäß §23 Abs.5 BauNVO

Auf den mit (WA) gekennzeichneten Flächen sind entsprechend §23 Abs.5 BauNVO bauliche Anlagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

2. Lärmschutz/Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

2.1 In dem mit „A" gekennzeichneten Baugebiet wird der im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige schalltechnische Orientierungswert überschritten.
Der Außenlärmpegel von 60dB(A) ist durch konstruktive Maßnahmen an den geplanten Wohnhäusern um 30dB(A) abzusenken (DIN 4109, Beiblatt 1)

2.2 Gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird festgesetzt, daß entlang der zur Sportanlage hinorientierten Außenbereiche (Garten) eine Umweltschutzanlage (2,0m hohe Lärmschutzwand) zu errichten ist.

3. Festsetzungen über Ausgleichsmaßnahmen gemäß §8a BNatSchG i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 und 25a und §202 BauGB

3.1 Befestigte Flächen

Für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt und Kunststoff, sowie Betonunterbauten für die Befestigung von Wegen und Plätzen nicht zulässig.

3.2 Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern, zwischenzulagern und wiederzuverwenden (DIN 18300).

3.3 Baumerhaltung (Maßnahmen M1, M2, M3 siehe Kennzeichnung im Plan)

Die im Plan mit (●) gekennzeichneten Bäume (Eichen Nr. 2-5, 7, 8, Spitzahorn Nr. 12 und Eiche Nr. 13) sind in ihrer jetzigen Form einschließlich des bestehenden Geländeniveaus zu erhalten. Während der Bauphase sind die Bäume gem. DIN 18920 zu schützen. Hierfür ist eine standfeste Abzäunung des gesamten Wurzelbereichs erforderlich.

3.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahmen M4, M5, M6, M7, M8, M9 siehe Kennzeichnung im Plan)

3.4.1 Maßnahme M4
Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist auf den mit (M4) gekennzeichneten Flächen eine 3-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten anzupflanzen.
Die Gehölze sind in Gruppen von 5 bis 7 Stück mit einem Pflanzabstand von 1,00m zu pflanzen. Die Pflanzung setzt sich aus 5% Bäumen und 95% Sträuchern zusammen. Folgende Arten sind zu verwenden:

- Bäume mit Pflanzqualität Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200-250cm:

Quercus petraea	-	Traubeneiche	Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	-	Eberesche

- Sträucher mit Pflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100cm:

Comus sanguinea	-	Hartriegel	Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Eonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche	Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose	Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

3.4.2 Maßnahme M5
Innerhalb der Gartenbereiche der einzelnen Grundstücke ist ein Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen.
Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe beträgt 10qm; Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm.

3.4.3 Maßnahme M6
Von der Gräwenkolkstraße ausgehend ist entlang der östlichen Zufahrt auf der mit (M6) gekennzeichneten Fläche eine mind. 1,0m breite Hecke anzupflanzen. Die Hecke ist durch regelmäßigen Schnitt auf max. 2,0m Höhe zu halten. Art: Carpinus betulus (Hainbuche).

3.4.4 Maßnahme M7
Auf den mit (○) festgesetzten Standorten ist im Bereich des Stellplatzhofes je 1 Einzelbaum anzupflanzen.
Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe beträgt 10qm, Art: Corylus colurne (Baumhasel), Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumpfang 18-20cm. Die flächige Unterpflanzung der Bäume hat mit Vinca major (Großblütiges Immergrün) oder mit Euonymus fortunei vegetus (Kriechspindel) zu erfolgen.
Pflanzqualität: Büsche, 2x verpflanzt, im Container.

3.4.5 Maßnahme M8
Entlang der nach Ost-West verlaufenden Grundstücksgrenze ist auf der mit (M8) gekennzeichneten Fläche eine 2-reihige Heke aus heimischen, standortgerechten Arten zu Pflanzen, Pflanzung und Artenauswahl sind wie unter 3.4.1 - M4 angegeben vorzunehmen.

3.4.6 Maßnahme M9
Auf den mit (○) festgesetzten Standorten ist je ein Großbaum zu pflanzen. Art: Bergahorn, Linde, Kastanie, Buche; Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumpfang: 18-20cm.

3.4.7 Abweichungen
Vom Standort der im Plan mit (○) festgesetzten zu pflanzenden Bäume darf in einem Radius von 4,0m abgewichen werden.

4. Festsetzungen über die Behandlung des anfallenden Regenwassers gemäß §9 Abs.1 Nr.16 i. V. m. §51a Landeswassergesetz NW

4.1 Versickerung des anfallenden Regenwassers
Das anfallende Regenwasser (Wohnhäuser, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen) der mit ① gekennzeichneten Bebauung ist entsprechend dem Ergebnis der hydraulischen Berechnung vom 09.05.1996 (s. Anlage 1 der Begründung) zu versickern. Entsprechendes gilt für die mit ④ gekennzeichnete Erschließungsfläche (Straßenfläche, Stellplätze).

4.2 Einleitung des anfallenden Regenwassers in den Mischwasserkanal
Das anfallende Regenwasser (Wohnhäuser, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen) der mit ② und ③ gekennzeichneten Bebauung ist entsprechend dem Ergebnis der hydraulischen Berechnung vom 09.05.1996 (s. Anlage 1 der Begründung) in den geplanten Mischwasserkanal einzuleiten.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Gelände-/ Gebäudehöhen
Bezugspunkt ist die hintere Fertiggehweghöhe/hintere Straßenhöhe am Schnittpunkt mit dem Baugrundstück

5.1.1 Geländehöhe
Eben oder zulässige Steigung von max. 2% vom Bezugspunkt aus.

5.1.2 Sockelhöhe
Zulässig vom Schnittpunkt Gelände mit vorderer aufgehender Gebäudewand bis OK.RD.EG. max. 50cm.

5.1.3 Traufhöhe
Vom Schnittpunkt Gelände mit vorderer aufgehender Gebäudewand bis UK-Sparren am Außenmauerwerk max. 4,25m.
Höhenausbildungen sind am „gesamten Baukörper" (z.B. Einzelhaus, beide Doppelhaushälften) gleich auszuführen.

5.2 Dächer

5.2.1 Dachformen
Zulässig sind Satteldächer mit 45° Dachneigung, mittig gelegenem First und gleichen Traufhöhen.

5.2.2 Firstrichtung
Die Firstrichtung ist wie in der Planzeichnung dargestellt auszuführen.

5.2.3 Dachüberstände
Waagerecht vom Dachende bis zur Außenwandkonstruktion
- an der Traufe : max. 60cm
- am Ortgang : max. 30cm

5.2.4 Drempel
Von OK.RD.DG. bis UK-Sparren an der Außenwandkonstruktion max. 80cm.

5.2.5 Materialien
Zulässig sind Dachziegel oder Betondachsteine, Farbton rot bis rotbraun und das Anlegen von Solaranlagen, wenn sie bündig in die Dachflächen integriert sind. Konstruktionsformen und -ausbildungen sowie Materialien sind am „gesamten Baukörper" (Def. s. 5.1.3) gleich auszuführen.

5.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Die Errichtung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten (z.B. Dachterrassen) sind zulässig, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:
- Ausbildung, Abmessung und Abstände sind am „gesamten Baukörper" (Def. s. 5.1.3) gleich auszuführen.
- Gauben sind nur mit vertikalen Seitenflächen zulässig. Die parallel zur Dachtraufe stehende Fläche ist durchgehend mit senkrecht stehenden Fenstern zu versehen. Sogenannte „Blindflächen" sind nicht zulässig.

5.3.1 Gaubenform / Dacheinschnitte
- innerhalb einer Traufseite (z.B. vordere Dachansicht) sind entweder nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.
- Bei Einzel- oder Doppelhäusern:
  - zulässig sind entweder nur Gauben mit Schleppdach mit mind. 20° Dachneigung,
  - oder nur Gauben mit Satteldächern von 38° rechtwinklig zum Hauptfirst,
  - oder nur Dreiecksgauben mit 45° Dachneigung rechtwinklig zum Hauptfirst.

5.3.2 Ausbauänge
- Die Länge aller Gauben darf insgesamt 40% der Traufläge einer Gebäudeseite nicht überschreiten, wobei die Länge einer Gaube/Dacheinschnitt max. 20% der Traufläge betragen darf.
- An der einzelnen Doppelhaushälfte darf die Länge der Dachgauben max. 40% der Traufläge betragen..
- Seitliche Dachüberstände und Gebäuderücksprünge werden nicht zu Traufläge gerechnet.

5.3.3 Höhen
- Dachgauben
  Vom Schnittpunkt der vorderen Gaubenfläche/Dachfläche bis zum Schnittpunkt der vorderen Gaubenfläche/Gaubensparren max. 1,60m.
- Brüstungen
  Dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

5.3.4 Abstände
- Vom Schnittpunkt Gaubenfuß/Dachfläche bis zur Außenwandkonstruktion mind. 0,20m und mind. 3 Pfannenreihen bis zur Traufe.
- Die seitlichen Abstände der Gauben zu Gebäudeabschlußwänden sowie untereinander müssen mind. 1,25m betragen.
- Vom Schnittpunkt Gaubendach/Dachfläche bis zum First senkrecht gemessen mind. 0,75m.

5.3.5 Zwerchgiebel
- Sind rechtwinklig zur Hauptdachfläche angeordnete Nebengiebel, keine Erker.
- Sie sind zulässig, wenn sie auf einem Vorsprung von mind. 0,50m vor der Außenwandfläche stehen und 40% der Traufläge nicht überschreiten. Hierbei ist die jeweilige Traufe zu unterbrechen.
- Analog gelten die Vorschriften über Dächer und Dachaufbauten/Dacheinschnitte.

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

5.4 Fassaden

5.4.1 Ausbildung
Fassaden sind senkrecht auszubilden.

5.4.2 Öffnungen
Sind stehend senkrecht anzuordnen oder durch konstruktive Einbauten (Fenster) stehend senkrecht zu gliedern.

5.4.3 Vor- und Rücksprünge
Ausgehend von der geometrischen Gebäudegrundform:
- Breite : mind. ¼, max. ½ einer Gebäudeseite
- Tiefe : mind. 0,50m, max. 2,00m.

5.4.4 Materialien
Die jeweiligen Gebäude sind auszuführen
- als Klinkerbauten im Farbton rot bis rotbraun
- oder als Putzbauten im Farbton (erdfarben) rot bis rotbraun, sowie in den aufgehellten Farbtönen der Grundfarbtöne rot bis rotbraun.

Diese Materialien sollen die geschlossenen Seiten der jeweiligen Außenfassaden zu 2/3 bestimmen.
- Kombinationen sind nur jeweils mit Putz, im Farbton weiß, Kleinformatigen Vorhangplatten (max. 30/30cm), im Farbton rot bis rotbraun oder schieferfarbig, sowie lasierter, senkrecht stehender Verbretterung im Farbton rot bis rotbraun, dunkelbraun, dunkelgrün oder schieferfarbig auf den verbleibenden Flächen möglich.
- Am „gesamten Baukörper" (Def. s. 5.1.3) soll die Farbgebung bzw. die Kombination der Materialien gleich sein.

5.5 Garagen/Zufahrten/Gartenhäuschen

- Garagen und Zufahrten an Nachbargrenzen sind in Höhenlage und Gebäudehöhe aufeinander abzustimmen.
- Garagen sind in ihrer äußeren Materialgestaltung und Farbgebung den jeweiligen Gebäuden anzupassen.

5.6 Einfriedungen und Mülltonnen

5.6.1 Vorgartenflächen
In den mit (Vorgarten) gekennzeichneten Flächen (Vorgartenflächen)
- sind als Einfriedungen Hecken oder senkrecht offene Latten- bzw. Spriegelzäune, dunkel lasiert, bis zu einer Höhe von max. 0,50m zulässig.
- dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist ein Sichtschutz durch Anpflanzung oder Holzblenden (dunkel lasiert) zu schaffen, oder es sind feste Schränke vorzusehen.

5.6.2 Terrassenbegrenzung
Zur Terrassenbegrenzung sind bei Doppelhäusern sogenannte „Sichtschutzwände", Länge max. 3,00m, Höhe max. 2,00m, aus Klinker- oder Putzmauerwerk (wie die Gebäude) oder Holz (dunkel lasiert) zulässig.

5.6.3 Nachbargrenzen
Zur Nachbargrenze sind Einfriedungen als senkrecht offene Latten- oder Spriegelzäune bis 0,80m Höhe oder als Maschendrahtzäune bis 1,50m Höhe oder als Laubhecken bis 1,80m Höhe zulässig. Die Zäune sind durch Laubhecken oder immergrüne Rankengewächse einzugrünen.

6. Altlasten/Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.24

6.1 Die Aushubarbeiten sind von einem sachverständigen Gutachter zu überwachen. Kontaminierter Bodenaushub ist gemäß dem Abfallgesetz zu entsorgen.

6.2 Bei der Anlage von Zuwegungen, Stellplätzen, Terrassen o.ä. ist sicherzustellen, daß ein möglichst ungehinderter Gasaustausch zwischen Bodenluft und der Atmosphäre stattfinden kann. Die Arbeitsräume der Gebäudefundamente sind als „Drainage" mit gasdurchlässigem Material auszubilden.

Stadt Marl

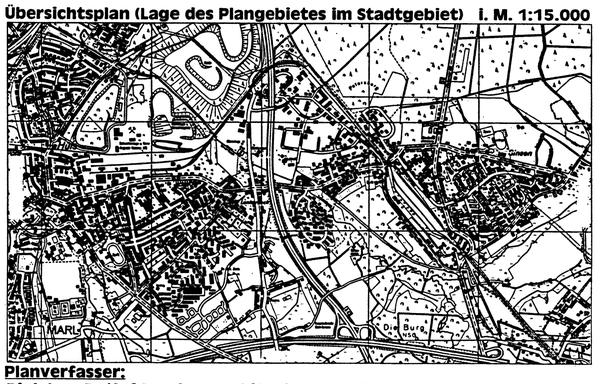
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Gebiet: Westlich der Gräwenkolkstraße, Südlich der Bahnhofstraße
Gemarkung : Marl Flur : 164

Maßstab : 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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und §7 Maßnahmengesetz zum Bundesbaugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622) 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) und §86 der Bauordnung NW (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW 1984 S. 419).

Übersichtsplan (Lage des Plangebietes im Stadtgebiet) i. M. 1:15.000



Planverfasser:
Dipl.-Ing. Detlef Monka - Architekt VfA, Im Rosendahl 3, 45721 Haltern
Telefon: 0 23 64 / 66 84, Telefax: 0 23 64 / 6 95 16