TEXTFESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Neben Wohngebäude sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur in den gesamten Erdgeschoßebenen der Hausgruppen (HGR 1, 2, 3 und 5) Nutzung nach § 13 Bau Nvo zulässig.

1.2 In der mit HGR 4 gekennzeichneten Hausgruppe sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 3 Bau NVO und Nutzungen gemäß § 13 Bau NVO zulässig.

2. Nebenanlagen

Auf den im Plan mit ▨ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig.

3. Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB wird festgesetzt, daß durch besondere Vorkehrungen die Überschreitungen des äquivalenten Dauerschallpegels wie folgt nach der DIN 4109 abgefangen werden muß.

1. in den mit **„A"** gekennzeichneten Flächen SSK 2 (mind. 30-34 dB)
2. in den mit **„B"** gekennzeichneten Flächen SSK 1 (mind. 25-29 dB)

4. Höhe der baulichen Anlagen

In den Baugebieten WA II - III darf der Schnittpunkt Außenkante aufgehende Außenwand / Dachhaut ab Oberkante Erdgeschoßfußboden eine Höhe von 9, 50 m nicht überschreiten, ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile.

5. Besondere Bauweise

Innerhalb der mit **„b"** gekennzeichneten Baugebiete sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Vor- und Rücksprünge innerhalb der Grundstücksflächen sind zulässig.

6. Festsetzung über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
gem. § 8a BNatSchG i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b Bau GB

6.1 Die mit ▨ gekennzeichneten Flächen sind als in sich geschlossene Kulisse mit heckenartigen Sträuchern, aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (z.B. Kornelkirsche, Feldahorn, Roter Hartriegel, Eingriffiger Weißdorn, Bibernellrose, Hunds-Rose) anzulegen und zu entwickeln. Bei Pflegeschnitten sind die durch Gesetz und Satzung festgelegten Verbotszeiten zu beachten.

6.2 Die im Plan mit ○ festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind in der angegebenen Anzahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind kleinkronige Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (Sortierung 16 - 18 cm, z.B. Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, auch in Sorten) zu pflanzen.

6.3 Die mit a gekennzeichneten Flächen sind die Teich und Uferzonen mit naturnah, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen und als Refugialraum für Flora und Fauna zu entwickeln. Das Einbringen von Fauna in den Teich ist unzulässig. Diese Zone ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

6.4 Tiefgaragen (Tga) sind, soweit sie nicht mit Gebäuden überbaut oder unter Flächen mit Wegerechten liegen, in Abhängigkeit von der Benutzbarkeit der Bauweise mit einer mind. 30 cm Bodenschicht, im Bereich der Bäume mit 50 cm, zu überdecken. Dem Bodensubstrat sind wasser speicherungs- und belüftungsfördernde Zuschlagstoffe beizufügen. Nach den Grundsätzen für Dachbegrünungen sind Extensivbegrünungen, einfache Intensiv begrünungen oder aufwendige Intensivbegrünungen zulässig.

6.5 Die nicht überbaubaren bzw. nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einem mind. 10% Gehölzflächenanteil zu gestalten. Bei der Bepflanzung der Grünflächen sind mind. 70% heimische Laubgehölze zu verwenden.

6.6 Müllstandplätze sind mit Hecken abzupflanzen oder mit einer Gitterkonstruktion (Holz oder Metall) oder Pergolen einzufassen und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen entsprechend zu begrünen.

6.7 Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind bei Abgang umgehend durch neue zu ersetzen.

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 Dächer

Zulässig sind nur Dachformen und Dachneigungen wie in den Ansichten dargestellt. Dächer sind in ihren Konstruktionsformen, Ausbildungen und Materialien gleich auszuführen.

7.2 Dachaufbauten

Die Anzahl, Ausbildung, Abmessung und Abstände der Dachaufbauten sind entsprechend der Ansichtendarstellung (z.B. Ansicht Dorfstraße) auszuführen.

7.3 Fassadengestaltung

Fassaden sind entsprechend den dargestellten Ansichten auszubilden. Öffnungen sind stehend senkrecht anzuordnen oder durch konstruktive Einbauten (Fenster) stehend senkrecht zu gliedern.
Als Hauptgestaltungselemente sind nur Klinker, Natursandstein, Kupfer und Tondachziegel zulässig.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

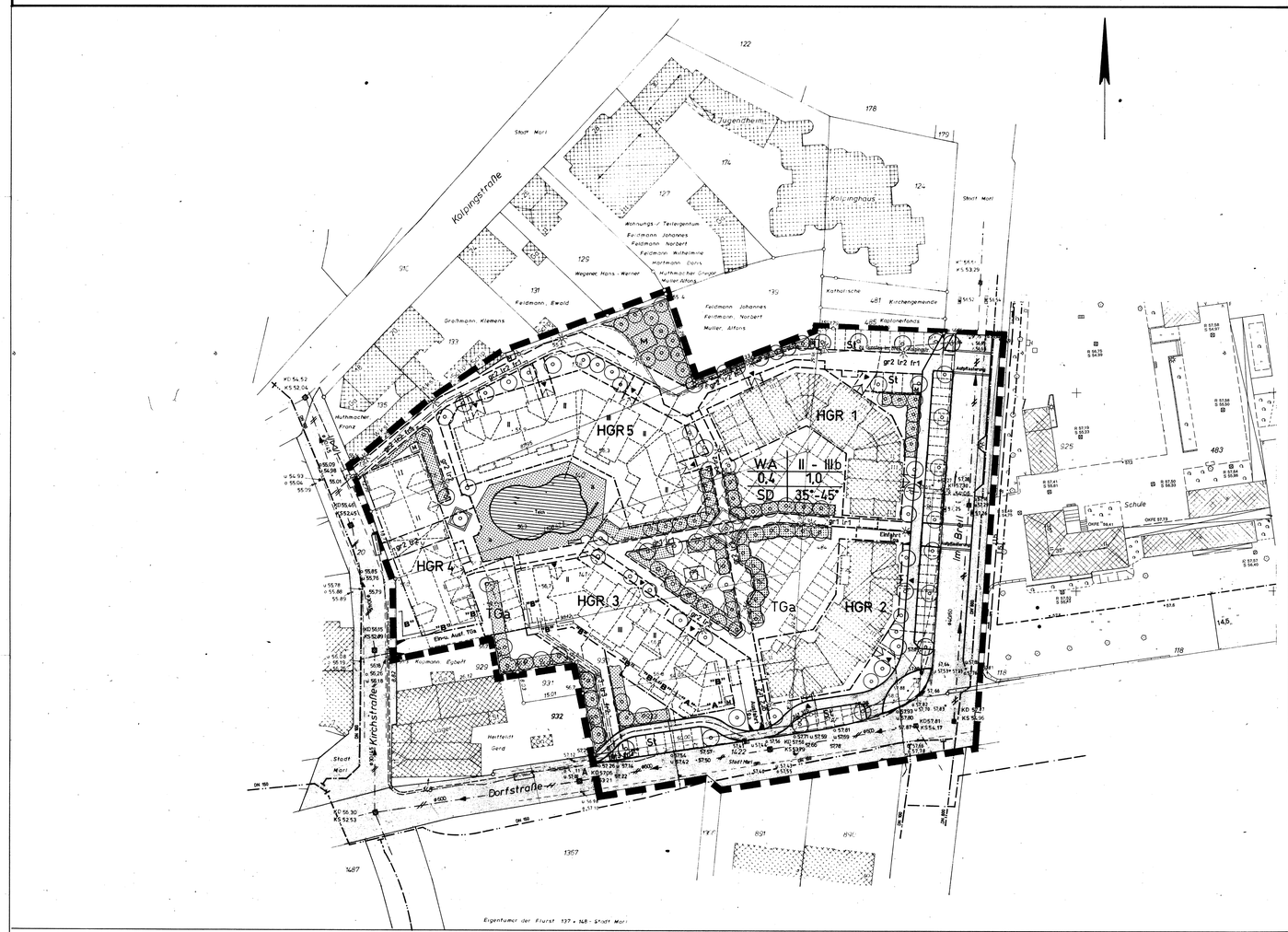
1. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes geht der Bergbau um.

Festsetzung gemäß §9 Abs. 1 Bau GB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Baulinie
- WA — allgemeines Wohngebiet
- II - III — Zahl der Vollgeschosse, min. II, max. III
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GFZ 1,0 — Geschoßflächenzahl
- b — Besondere Bauweise (siehe Textfestsetzung Nr. 5
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- St — Fläche für Stellplätze
- Tga/privat — Fläche für Tiefgaragen einstellplätze (Privat) (siehe Textfestsetzung Nr. 6.4)
- Ein- und Ausfahrt der TGA
- A - B — Lärmschutzbereiche (siehe Textfestsetzung Nr. 3)
- lr 1 — Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger
- gr 1 — Gehrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger und der Allgemeinheit
- fr 1 — Fahrrecht zugunsten der Stadt Marl (Müllfahrzeuge, Krankentranzport, Feuerwehr)
- gr 2 lr 2 — Gehrecht und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger und Versorg.-Träger
- gr3 lr3 fr2 — gr3 Anlieger, lr3 Versorgungsträger, fr2 Fahrrecht zugunsten der Stadt Marl (Feuerwehr)
- a — Flächen für Teich und Uferzonen (siehe Textfestsetzung Nr. 6.3)
- Gebäude-Durchgang zum Innenbereich Mittlere Höhe = 2,80 m
- Priv. Spielplatz
- Baumbepflanzung (siehe Textfestsetzung Nr. 6.2)
- Strauch-bzw. Baum-/Strauchpflanzungen (siehe Textfestsetzung Nr. 6.1 und Nr. 2)
- SD — Satteldach
- 35° u. 45° — Dachneigung
- HGR z.B. Hausgruppe 1-5 (siehe Textfestsetzung Nr. 1.1, 1.2)

Planung nachrichtlich

- Gebäudeumrißlinie
- Bauliche Anlagen vorhanden
- M — Standort für Mülltonnen-Sammelplatz
- Laterne
- Vorgesehene Anordnung von Stellplätzen und Tiefgaragenplätzen
- Kartierungsnachweis für Grenzpunkte mit Flurstücksgrenze
- KD — Kanaldeckel
- KS — Kanalsohle
- z.B. 57,50 — Höhe über NN
- Gully
- Abwasserkanal vorh. Mischwasserleitung
- Gebäudeeingangsbereich
- W — gepl. und vorh. Wasserleitung
- E — gepl. und vorh. Stromleitung
- G — gepl. und vorh. Erdgas-Leitung



HAUSGRUPPE (HGR 3)



ANSICHT VOM INNENBEREICH



ANSICHT DORFSTRASSE

HAUSGRUPPE (HGR 4)



ANSICHT VOM INNENBEREICH



ANSICHT KIRCHSTRASSE

HAUSGRUPPE (HGR 5)



ANSICHT VOM INNENBEREICH



ANSICHT EINGANGSSEITE

ANSICHTEN M. 1:500

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

Marl, den 05.12.1997

gez. Hein
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt Marl hat am 25.09.1997 beschlossen, ein Satzungsverfahren gemäß Paragr. 7 Abs. 3 BauGB - MaßnahmenG einzuleiten für den Bereich Dorfkern Marl-Polsum und den Planentwurf öffentlich auszulegen.

Marl, den 03.11.1997
Der Bürgermeister
i.A.

L.S. gez. Rath
Leiter Planungsamt

Dieser Plan hat gemäß Paragr. 3 Abs. 2 BauGB von 08.12.1997 bis 22.12.1997 offengelegen.

Marl, den 12.01.1998
Der Bürgermeister
i.A.

L.S. gez. Rath
Leiter Planungsamt

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

Marl, den 20.03.1998
Der Bürgermeister
i.A.

L.S. gez. Rath
Leiter Planungsamt

Für den Planentwurf

Vorhabenträger

Marl, den 05.12.1997

gez. Breugst
Baudezernent Vorhabenträger

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 durchgeführt.

Marl, den 08.12.1997
Der Bürgermeister
i.A.

L.S. gez. Rath
Leiter Planungsamt

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.04.1998 veröffentlicht im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr.8 der Stadt Marl vom 11.05.1998, ist der Satzungsbeschluß bekanntgemacht, sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 Bau GB hingewiesen worden. Der Plan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl, den 04.06.1998
Der Bürgermeister
i.A.

L.S. gez. RATH
Leiter Planungsamt

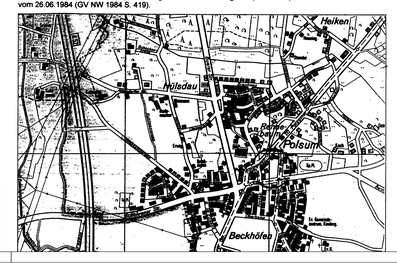
Stadt Marl

Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 7

Dorfkern Marl - Polsum

Gemarkung Marl Flur 206 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 Paragr. 7 Maßnahmengesetz zum Bundesbaugesetzbuch (BauGb-Maßnahmen G) in der Faßsung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBL. I S. 622) i.V.m. 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).



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSTRÄGER

NEUFORM BAUTRÄGER GmbH & Co Kommanditgesellschaft
Hellweg 6a, 45768 Marl Telefon: 0 23 65 / 9 78 30

ENTWURFSVERFASSER

KLAUS JEROMIN ARCHITEKT AKNW
HELLWEG 6a, 45768 MARL, TELEFON: 0 23 65 / 9 78 10

VERMESSUNG

Dipl.-Ing. Wolf-Rüdiger Hein
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Schalltechnische Untersuchung vom 30.05.1997

Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner
Bockhorn 28, 48683 Ahaus
Telefon: 0 25 61 / 33 26 + 4 23 19

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Verkehrsplanung

Planungsbüro Dipl.-Ing. Klaus Figge
Landschaftsarchitekt AKNW Nummer L 761
Dortmunder Straße 4, 44575 Castrop-Rauxel
Telefon: 0 23 05 / 2 90 41 - 42