

**Textfestsetzungen:**

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Allgemeines Wohngebiet WA 1-7 (§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind:

  - Wohngebäude,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Betriebe des Beherbergungswesens,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

**Allgemeines Wohngebiet WA 8 (§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind:

  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

  - Betriebe des Beherbergungswesens,
  - Tankstellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 7 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.
- 4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 12 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 7 sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Oberirdische Garagen sind umlaufend, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 5. Private Grünflächen**

5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage [17]“ ist eine durchgängige, auch für die Öffentlichkeit nutzbare, barrierefreie Wegeverbindung anzulegen, die eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Waldhöfen im Norden und Süden des Plangebietes sowie ein Durchgehen des neuen Wohngebietes ermöglicht.

Für die Niederschlagswasser-Entsorgung sind unterirdische Röhren in Kombination mit einem künstlichen Wasserlauf anzulegen. Dazu sind auch ein Wasserversorger und eine unterirdische Zisterne vorzusehen.

Im Norden ist eine Platzgestaltung mit Wasserbecken sowie mit Stufen- und Rampenplätzen als Verbindung zur unmittelbar angrenzenden, jedoch höher gelegenen Verkehrsfläche vorzusehen, die hier als zentraler Quartiersplatz gestaltet werden soll.

Im Süden ist das Halbrund der vorhandenen Erdröhre (Südröhre) als Basis für die Gestaltung eines inklusiven und damit auch barrierefreien und generationenübergreifenden, zentralen Spielgeländes für das neue Wohngebiet vorzusehen. Zudem ist eine Verbindung über eine Stufen- und Rampenanlage und ein Kleiner Platz zum südlich angrenzenden Waldhof (Logen-Platz) heranzulassen. Ebenso ist auf dem Halbrund der Erdröhre eine Wegeverbindung zu den beiden Sichtachsen im Plangebiet anzulegen.

Die nicht für Befestigung (Weg- und Platzflächen, Fallchutz (Spielgelände) und Wasser vorgesehene Flächen sind mindestens mit Rasen- oder Wiesenanlagen zu begrünen. Darüber hinaus sind in der Grünfläche mindestens 15 Bäume (z. B. Eichen, Rothbuche, Eiche, Schmalblättrige Eiche, Blühen-Eiche, Blasen-Eiche, Schwarz-Eiche, Purpur-Eiche, Hybrid-Eiche, Zierpflanze) anzupflanzen.

5.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage [27]“ ist ein wohnungsnaher Spielplatz vorzusehen für Kleinkinder und Kinder anzulegen. Zudem sind Erschließungsweg zur Durchquerung der Grünfläche und zur Anbindung angrenzender Wohngebäude vorzusehen.

Die nicht für Befestigung (Weg- und Platzflächen) und Fallchutz (Spielplatz) vorgesehene Flächen sind zumindest mit Rasen- oder Wiesenanlagen zu begrünen. Darüber hinaus sind in der Grünfläche mindestens 5 Bäume (z. B. Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Rot-Ahorn, Hänbuche, Hopfenbuche, Zierkirschen) anzupflanzen.
- 6. Flächen für Wald**

Die bestehenden Waldbestände sind zu erhalten. Zur Vermeidung von Windbruchschäden sind an angrenzenden Baugebieten ein einstufiger Waldrand im Zuge der Herrichtungsbauarbeiten dieser Baugebiete anzulegen und durch Vor- und Uferpflanzungen zu begrünen, hierzu sind Fällungen zulässig. Weitere Fällungen sind im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung und zur Verknüpfung zulässig.

Die Vor- und Uferpflanzungen sind mit standortheimischen Sträuchern (z. B. Hasel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundrose, Hartweige) und Bäumen 2. Ordnung (z. B. Hänbuche, Eberesche, Vogelkirsche) systems bis zur auf die Fällung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anlage von Wegen ist zulässig.
- 7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.1 Erhaltung von Gehölzstreifen an der Hülstraße [M3]

Innerhalb der Maßnahmenfläche M3 ist der Gehölzbestand unmittelbar nach Fällung des nördlich vorgelagerten Gehölzbestandes zu durchforsten und auszulichten. Entwicklungsfähige Bestandsbäume sind zu erhalten. Der verbleibende Baumbestand ist systemisch bis zur auf die Fällung folgenden Pflanzperiode vorwiegend mit standortheimischen Sträuchern (z. B. Hasel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundrose, Hartweige) und Bäumen 2. Ordnung (z. B. Hänbuche, Eberesche, Vogelkirsche) zu unterpflanzen. Der Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind weitgehend der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

7.2 Erhaltung Gehölzstreifen an der Otto-Hue-Strasse [M4]

Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 ist der Baumbestand vor Beginn von Herrichtung- / Erschließungsmaßnahmen im angrenzenden Umfeld durch einen qualifizierten Baumgutachter zu kontrollieren. Dabei sind Schutzmaßnahmen während der Baumaßnahmen, die Erhaltung und Fällung von Einzelbäumen sowie Pflegemaßnahmen und Nachpflanzungen festzulegen, mit dem Ziel, einen dauerhaften, zukunftsfähigen Baumbestand zu erhalten.

Das Anlegen von Wegen ist zulässig und vom Gutachter zu berücksichtigen. Die Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten.
- 8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

8.1 Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8.2 Die Flächen der Hangbaukörper sind zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbegrünungen bis zu 50 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.
- 9. Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

9.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen II - IV passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern nicht durch Grundsanierung und Fassadengestaltung sowie durch Baupositionierung der erforderliche Pegel mindert werden muss, muss das Mindestmaß-Maß gemäß DIN 4109 Ausgabe 2016 unter Berücksichtigung der Eindeckung von Bodenmerkmalen in der Unteren Denkmalschutzverordnung und der LWI-Archologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Lärmpegelbereich	Mittlerer Schalleistungspegel (L <sub>WA</sub> )	Erforderliche Schalldämm-Maße für Außenwände
I	56 bis 60	30
II	61 bis 65	35
III	66 bis 70	40
IV	71 bis 75	45

1) Lärmpegelbereich I bis III sind im Falle der Eindeckung der Außenwände durch eine Eindeckung mit einer Dicke von mind. 10 cm zu erreichen. 2) Lärmpegelbereich IV ist im Falle der Eindeckung der Außenwände durch eine Eindeckung mit einer Dicke von mind. 15 cm zu erreichen.

- 10. Bodendeckelung**

Bei Bodendeckelung sind Bodendeckelung (kulturgeographische Bodendecke, d.h. Mauerwerk, Einzelfläche aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodendeckelung) eindeutig festzulegen. Die Eindeckung von Bodendeckelungen in der Unteren Denkmalschutzverordnung für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- 11. Kennzeichnungen**

**Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Der im Bebauungsplan durch Signatur gekennzeichnete Bereich ist unter der Nr. 4300/01 als Altstandort „Jahnstadion“ im Altstandortkataster des Landes NRW erfasst.

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

  - Private Grünflächen Zweckbestimmung Gehörfeldchen
  - Private Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage

**Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

  - Flächen für Wald

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Maßnahme (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6)

**Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

  - Lärmpegelbereiche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9

**Sonstige Planzeichen**

  - Umgrünung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St Stellplätze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorbezugenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier von Baugebieten

**Sonstige Signaturen**

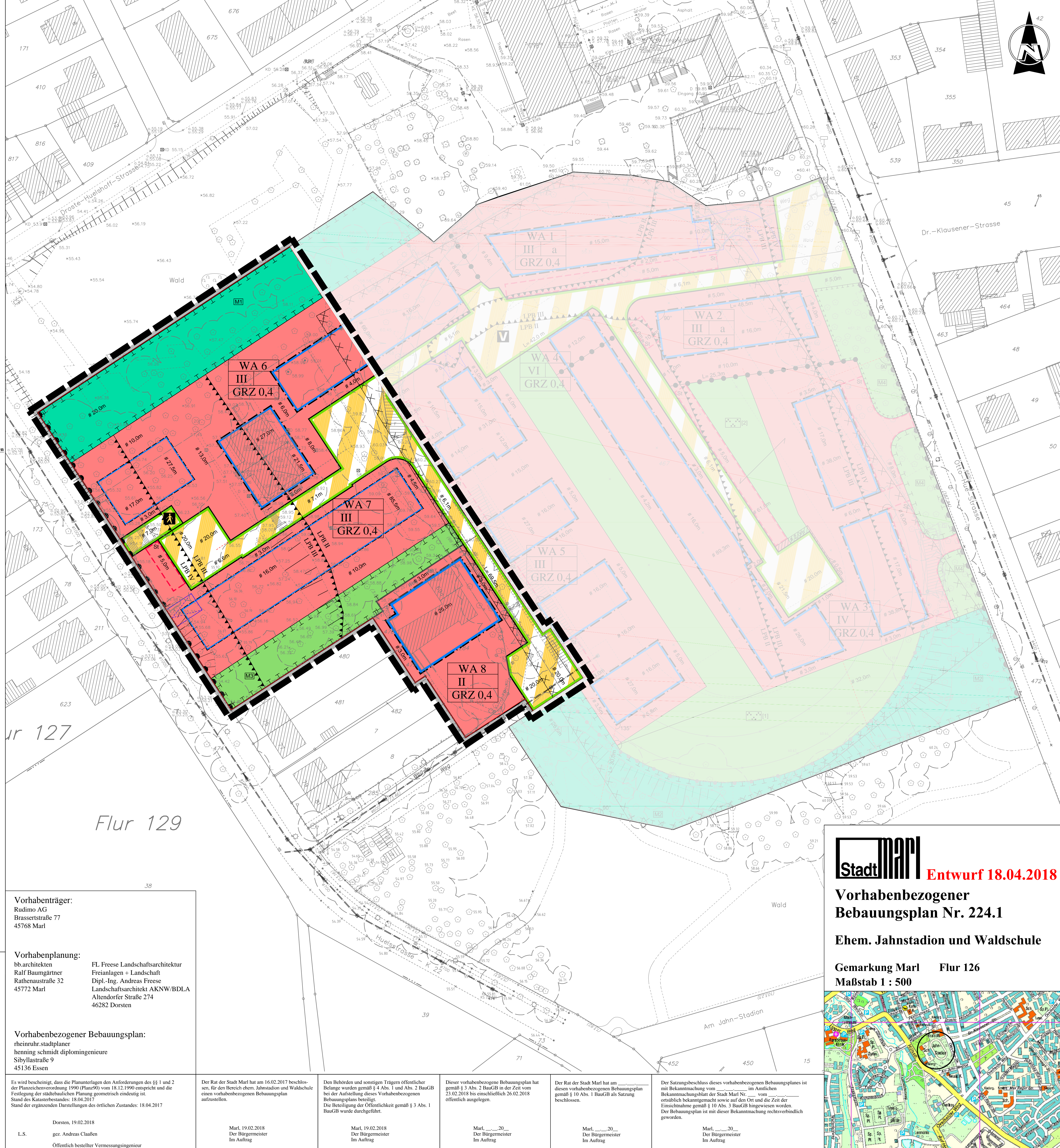
  - Überhangstreifen von Wendelanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11

**Nachrichtliche Darstellungen**

  - Tiefgaragenzufahrten

**Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

  - Umgrünung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Vorhabenträger:  
Rudino AG  
Basserstraße 77  
45768 Marl

Vorhabenplanung:  
bb.architekten  
Ralf Baumgärtner  
Rathenaustraße 32  
45772 Marl

FL Freese Landschaftsarchitektur  
Freianlagen + Landschaft  
Dipl.-Ing. Andreas Freese  
Landschaftsarchitektur AKNW/BDLA  
Altendorfer Straße 274  
46282 Dorsten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:  
rheinur stadtplanner  
henning schmidt diplomingenieur  
Sihlylastraße 9  
45136 Essen

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 und 2 der Planungsverordnung 1990 (Plan90) vom 18.12.1990 entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Stand des Katasterbestandes: 18.04.2017. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.	Der Rat der Stadt Marl hat am 16.02.2017 beschlossen, für den Bereich ehem. Jahnstadion und Waldschule einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.	Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2018 bis einschließlich 26.02.2018 öffentlich ausgestellt.	Der Rat der Stadt Marl hat am ... im öffentlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl ... von ... etübblich bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Entscheidung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.	Der Rat der Stadt Marl hat am ... im öffentlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl ... von ... etübblich bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Entscheidung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.
L.S.	Marl, 19.02.2018 Der Bürgermeister Im Auftrag L.S. gez. Schaffrath	Marl, 19.02.2018 Der Bürgermeister Im Auftrag L.S. gez. Schaffrath	Marl, ... 20... Der Bürgermeister Im Auftrag	Marl, ... 20... Der Bürgermeister Im Auftrag	Marl, ... 20... Der Bürgermeister Im Auftrag
Amtsleiter Planungs- und Umweltamt	Amtsleiter Planungs- und Umweltamt	Amtsleiter Planungs- und Umweltamt	Amtsleiter Planungs- und Umweltamt	Amtsleiter Planungs- und Umweltamt	Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

**StadtMAP** Entwurf 18.04.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 224.1**

**Ehem. Jahnstadion und Waldschule**

**Gemarkung Marl Flur 126**

**Maßstab 1 : 500**