

Zeichenerklärung

An und für sich der Stadtratsbeschluss
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1-9 /Wohn- und Wohnzweck

II Zweifelhafte (Hörschmal)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

TH max. 6,75 m Traufhöhe des Höhenmaßes in Form der festgesetzten Höhenlage

FD max. 11,50 m Flurhöhe des Höhenmaßes in Meter über festgesetzter Höhenlage

OK max. 17,50 m Oberkante Gebäude (Abk) des Höhenmaßes in Meter über festgelegter Höhe

Bauweise, Bauelemente, Baugruppen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bauweise
- überwiegend Grundbauweise
- offene Bauweise

Verkehrsmittel
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Streifenverkehrsfläche
- Streifenverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche
- Vehicularfläche besonderer Zweckbestimmung

F + R Fuß- und Radweg

Flächen für die Rückholung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 d) BauGB)

- Fläche für die Rückholung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Verdichtungsfläche
- Umgestaltung von Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen.

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spieleplatz
- private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

- zu erhaltende Einbaum
- zu pflanzende Bäume (Standort nur nachrichtlich)

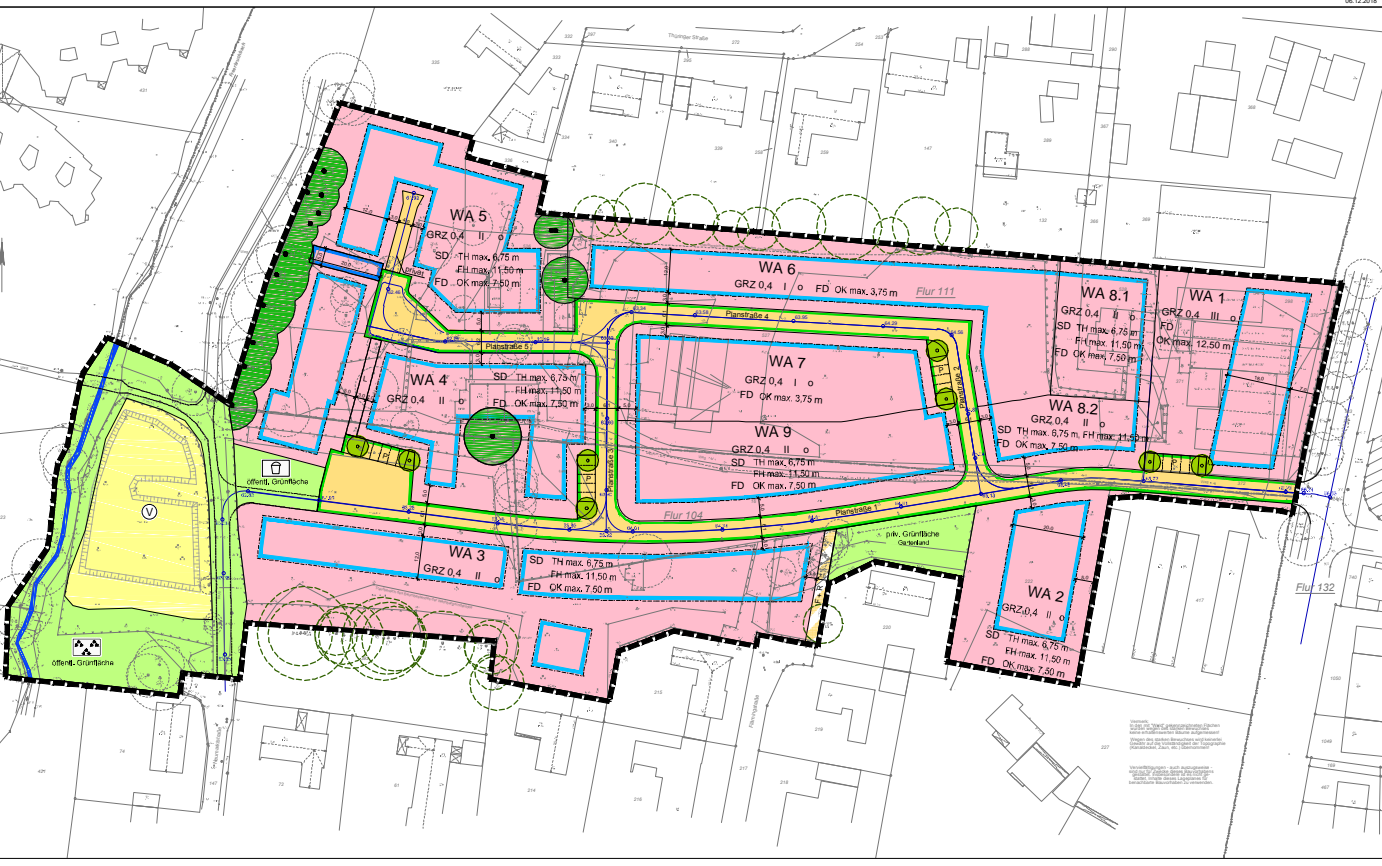
Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L = Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbüro
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO

SO Soffklix
FD Hohlstein

Stadt Marl Bebauungsplan Nr. 168 - Am Freerbruchbach -



M 1:500
06.12.2018

III. Hinweise

- Baumwuchsplanung**
Zu diesem Bebauungsplan ist die Fassung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Marl vom 17.12.2007 (Baumbuchhaltung) in der Sitzung der Bebauungsplanung vom 15.12.2007 (Anst. Bauk. Nr. 207 Nr. 23) zu beachten.
- Arnschutz**
Anrissenarbeiten von Gebäuden sowie die Dacharbeiten und der damit verbundene Beginn der Baubearbeitung sind auf der Zeitraube zwischen dem 01.12. und 28.02. zu beachten. Im Vorfeld von Anrissenarbeiten ist eine erneute Gebäudetechnik hinsichtlich einer Neubaubedingung durch Fremdbauweise erforderlich.
- Vorgeworfener Bodenschutt**
Für den offenen Erbau von Böden bzw. bei der Herstellung von Grünflächen ist sicherzustellen, dass die jeweiligen Nutzungszweckbestimmungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nicht überschritten werden. Die Vorgaben des § 12 der BBodSchV und Anhang 2 zu dieser Verordnung sind zu beachten.
Für Freizeitanlagen ist ein Herkunftsverzeichnis zu führen. Fremdböden haben grundsätzlich die in der BBodSchV aufgeführten Vorgangsweise anzuhängen. Für nicht aufgeführte Parameter sind die ZD-Werte der LAGA Böden herauszusuchen. Abweichungen bestehen im Vorfeld der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde.
- Bodenverbesserung**
Bei Bodenverbesserungen können Bodenverbesserung (Kultur) und / oder naturschutzrechtliche Bodenverbesserung, z.B. Mauern, alte Gräben, Erstauffbau aber auch Veränderungen und Verfestigungen in der natürlichen Bodenschicht, aber auch Zugänge von Kies und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit erlaubt werden. Die Erhaltung von Bodenbeständen in der Stadt Marl aus Umkreis-Dauerbereiche und der LWL-Archivologe für Westfalen - Außenstelle Münster unverzüglich anzeigen und die Erhaltungszustände mindestens der Westfalen in unverändertem Zustand zu erhalten. Falls diese nicht vorher von den Darunterzeichnenden festgelegt sind. Der Landschaftsbau Westfalen-Logo ist beizubehalten. Das Bodenverbesserung zu belegen, auszuweisen und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.
- Einreichung der im Bebauungsplan enthaltenen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke**
Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke können während der Darunterzeichnenden montags und dienstags von 8.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 bis 18.00 Uhr, mittwochs und freitags von 8.00 bis 12.30 Uhr sowie nach monatlicher Vereinbarung im Planungs- und Umweltschutzamt der Stadt Marl, Lagerhausstraße 6, 45700 Marl, 6. Etage, Zimmernummer einlegen werden. 13.02.2017
- Quellen**
Folgende Quellen liegen diesem Bebauungsplan zugrunde:
- ARGE Wohnpark Langenhege Marl, Bebauungsplan Nr. 168 "Wohnen am Freerbruchbach"
- Amtswirtschaftlicher Fachbetrieb, Landschafts- und Bauleitung AG, Rockinghausen, 22.03.2018
- Erstellung Bebauungsplan Nr. 168 "Wohnpark Langenhege 45700 Marl - Baugruppenplanung zur Erschließung, Geocoast Dortmund, 13.02.2017

- Gesetze, Verordnungen und Satzungen
- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)
 - Verordnung über die Ausgestaltung der Baugruppen und die Darstellung des Planmäßigen (Planungsverordnung - PlanVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 35), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (GV. NRW. 1994 S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2842), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 7. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
 - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LandesNatSchG) (GV. NRW. 2000 S. 566, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 93)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 11. Juli 2009 (BGBl. I S. 2865), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
 - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWVG) (GV. NRW. 1965 S. 526), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)

GEOMETRISCHE EINDeutlichkeit	Der Rat der Stadt Marl hat am 20.09.2018 beschlossen, für den Bereich...	Der Rat der Stadt Marl hat am 20.09.2018 beschlossen, für den Bereich...	Der Rat der Stadt Marl hat am 20.09.2018 beschlossen, für den Bereich...	Der Rat der Stadt Marl hat am 20.09.2018 beschlossen, für den Bereich...	Der Rat der Stadt Marl hat am 20.09.2018 beschlossen, für den Bereich...
Die Planunterlagen sowie die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planungsverordnung (PlanVO).	Stand der öffentlichen Darstellungen des öffentlichen Zustandes: 20.09.2018	Stand der öffentlichen Darstellungen des öffentlichen Zustandes: 20.09.2018	Stand der öffentlichen Darstellungen des öffentlichen Zustandes: 20.09.2018	Stand der öffentlichen Darstellungen des öffentlichen Zustandes: 20.09.2018	Stand der öffentlichen Darstellungen des öffentlichen Zustandes: 20.09.2018
Datum, den	Marl,	Marl,	Marl,	Marl,	Marl,
Offentl. bestellter Vermessungsingenieur	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. An der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2. Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe (Satteldach), der Fronthöhe (Satteldach) und der Gebäudeoberkante (flache Flachdächer) über dem geringen, nachfolgenden Festsetzung Nr. 2.2 festzusetzen. Bezugsfläche bestimmt.

Als Traufhöhe bei Satteldächern gilt der Schnittpunkt der oberen Dachlinie mit der Außenkante des abliegenden Bauwerks, als Fronthöhe die obere Dachkante und als Oberkante der obere Abschluss der Abk.

2.2 Regenwasser
Regenwasser für die Bemessung der Trauf-, Front- und Gebäudehöhe ist die Entgeschwindigkeitshöhe, definiert als Oberkante Fußboden (OKF). Die Entgeschwindigkeitshöhe darf max. 0,50 m über der Höhe der Entgeschwindigkeitshöhe liegen. Als Bezugspunkt gilt der zur jeweiligen Gebäudekante nächstgelegene Höhenpunkt (Gebäudekante) der Entgeschwindigkeitshöhe.

3. Zulässigkeit von Nebenbäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Nebenbäume sind außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig, wenn nachfolgende Maße in Abhängigkeit von der Bäume nicht überschritten werden:

- Einbaumhöhe: 2,00 m
- Dripelhöhe: 1,50 m

Bei der Erstellung von Nebenbäumen ist ein Abstand von jeweils 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Nebenbäume in Verbindung einer Garage oder eines Carports können ebenfalls grundsätzlich realisiert werden, sofern eine Gesamtmenge von Garage oder Carport und Nebenbaum von 6,00 m nicht überschritten wird. Es ist nur eine bauliche Nebenbaum- und Grundstück zulässig. Bei Ausübung einer Garage oder eines Carports mit einer Länge > 6,00 m auf dem Grundstück, ist die Errichtung einer zusätzlichen Nebenbaum- und Grundstück zulässig.

Freistehende Nebenbäume zwischen Straßenverkehrsfläche und überbauten Grundstücksfläche sind nicht zulässig. Nebenbäume sind aufzulassen für Abfall- und Recyclingbehälter gem. der geltenden Festsetzung zu Abfallbehältern.

Innerhalb des Wohnungsbau-Maß sind Nebenbäume außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Die nachfolgenden festgelegten Einbaumhöhe sind zu schützen, fortgesetzt zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Überbauen und Verändern von Flächen im Konkretenfall ist zulässig.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB)

Die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freizuhaltende Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einer Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbüro zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 21 Abs. 1 BauGB kann auf der Freihaltung der Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet werden, wenn ein erdabschlüssiger Nachweis für die Einbaumhöhe dieser Fläche der Stadt Marl vorliegt wird.

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Außenmauerwerk
Als Außenmauerwerk (Fassaden) der Hauptgebäude sind zulässig:
- WAG, WAK, WAW, WAW-Verbleibmauerwerk in Grau, Anthrazit und Rot bis Braun; Putzfasade in Weiß bis Hellgrau.
- WAW, WAK, WAW-1, WAW-Gebälde, Verbleibmauerwerk in Grau, Anthrazit und Rot bis Braun
- WAW, WAK, WAW-2-Gebälde, Putzfasade in Weiß bis Hellgrau.
Für jede Gebäudekante des Hauptbaukörpers dürfen max 20 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden.

2. Dachdeckung
Satteldächer sind als WAG-Gebälde (südl. Hk) mit Dachziegeln (Dachziegel) oder Dachsteinen in nicht glänzender Ausführung in dem Farbton anthrazit bis schwarz zulässig.
Flachdächer (einstöckig) sind als WAG-Gebälde nach dem Qualitätsstandard der FLS-Dachziegelverordnung 2008 (Lage) zulässig zu belegen. Bei der Befestigung und Befüllen-Anbau (Sturm-Spannensatz) zu verwenden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. erdbeerfarbige Dachziegel zu belegen.

3. Dachstuhl und Dachaufbau
Bei der WAG, WAK, WAW, WAW-1 und WAW-2-Gebälde mit zulässigen Satteldächern werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:
- Der Dachstuhl darf an den Traufkanten ein Maß von 0,30 m und am Ortsgang von 0,20 m nicht unterschreiten.
- Die Balken- und Dachstuhl- und Dachaufbau (Dachstuhl) darf ein Maß von 51 % der Länge der Gebäudebreite (Traufbreite) nicht überschreiten.
- Dachstuhl- und Dachaufbau müssen von der seitlichen Dachkante (Ortsgang) einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen kleinsten gemessenen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

4. Vorgärten
Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen Hauptgebäude und der öffentlichen Erschließungsanlage, von der die Zuwegung zum Hauptgebäude erfolgt. Vorgärten sind dauerhaft anzulegen und vollständig mit bodendeckender Vegetation zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bis zum Anbau der öffentlichen Erschließungsanlage (Erschließungsarbeiten, Sanierung, Grundstücksarbeiten / Zufahrt) zu Garten- und Zonenanlagen zum Eingang in die Verbindung der Vorgärten zulässig.
Nicht zulässig: Blingelien (Schnur, Stroh, etc.) sind zulässig.

5. Einfriedlungen
Soll eine Einfriedlung der Vorgärten entlang der Planstraße 1 oder gem. der Definition zu 4. erfolgen, ist diese nur in Form einer Hecke mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
Die sonstigen privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedlung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Flächen (Erschließungsanlagen / Fuß- und Radweg) ausschließlich mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m (maximale Höhe) bepflanzt und befestigt werden. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig, dabei darf der innenliegende Zaun die maximal zulässige Höhe der Hecke nicht überschreiten.
Nachfolgende Arten von Heckenpflanzen sind zulässig:
- Acer campestre
- Falaholm
- Cotoneaster menziesii
- Europäische Weißdorn
- Cornus alba
- Hartriebe
- Fagus sylvatica
- Roteiche
- Ligustrum vulgare
- Liguster
- Rosa canina
- Hundstee

6. Abfallbehälter für Müll- und Recyclingbehälter
Die Abfallbehälter für Müll- und Recyclingbehälter sind - soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind - durch Heckenpflanzungen oder durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzurahmen.

Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 168

Bebauungsplan Nr. 168 - Am Freerbruchbach -

Gemarkung Marl Flur 104, 111

Maßstab 1 : 500

Datum: 06.12.2018

Planquadrat Dortmund
1830 für Bebauungsplanung, Städtische / Archibau
Güterwegstraße 24/41-39 Dortmund, tel. 0231-9114-0