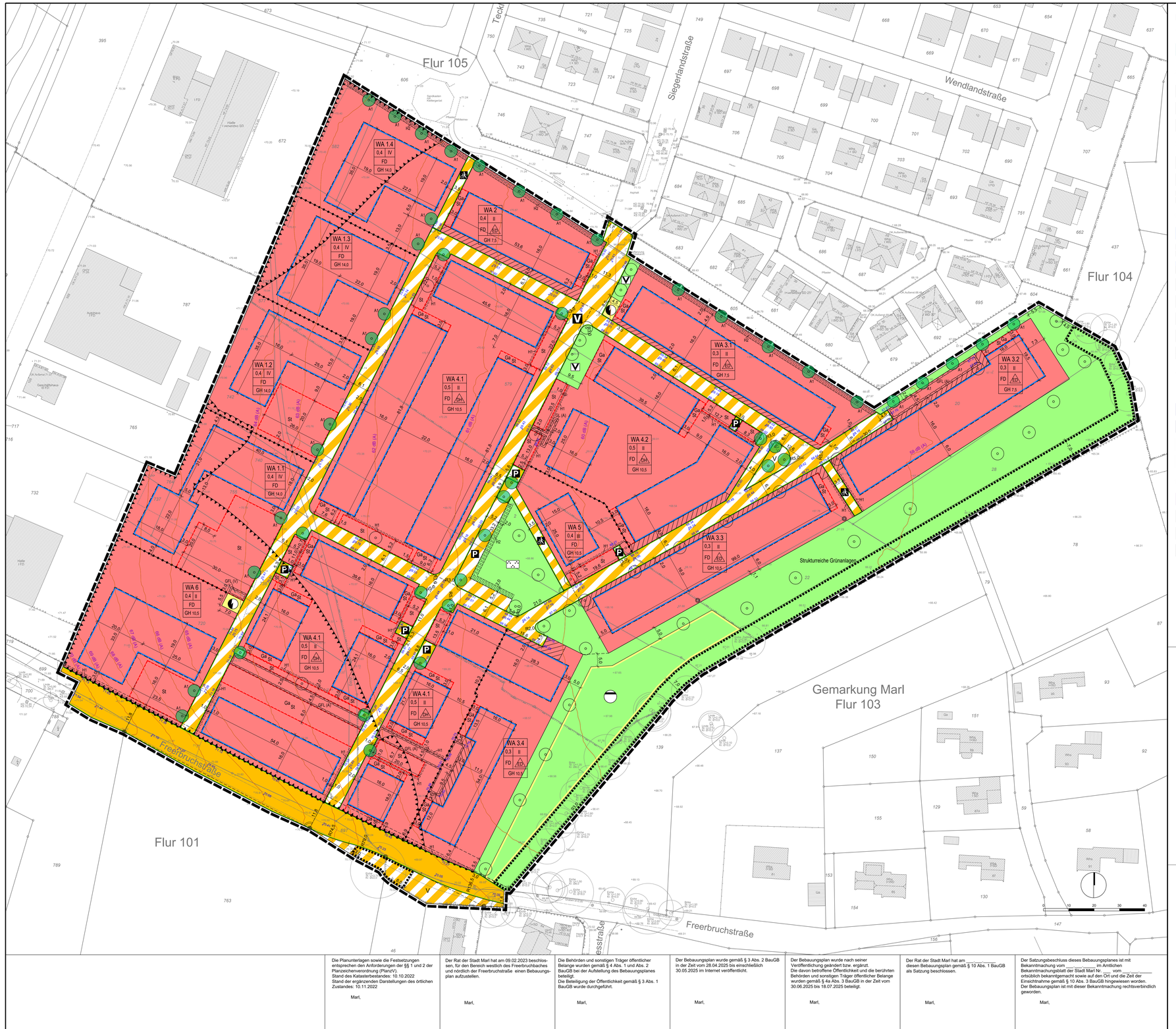


Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 7,5 — Gebäudehöhe in Meter, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED — Doppel- und Hausgruppen in Verbindung mit Festsetzungsziffer 3.3

ED — Einzel- oder Doppelhäuser

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Gehweg

V — Verkehrsgrün

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Elektrizität

Regenwasser

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

V — Straßenbegleitgrün

Strukturreiche Grünanlagen — Strukturreiche Grünanlagen

Sonstige Darstellung

Anpflanzen: Bäume, empfohlene Standorte

+69.62 — Deckenhöhen Straßenendausbau

62 dB (A) — maßgebliche Außenlärmpegel

8,2 — Bemaßung

zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander

Zwei Linien verlaufen gradlinig zueinander

Grenzpunkt = Aufbau Bebauungsplan

Zeichenerklärung Kataster und Topografie

Wohngebäude mit Hausnummer	Bordstein		Holzmast
Wirtschaftsbebäude	70,29	Höhen über NHN	Baum
Flurstücksgrenze		Kanaldeckel	Gully
740 Flurstücksnummer		Laterne	Zaun
Flurgrenze			

weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift Aut NRW (ZV Aut)

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - **Landesbauordnung (BauO NRW)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Die Führung des Liegenschaftskatasters in Nordrhein-Westfalen - **Liegenschaftskatastererlass - LiegKatErl.)** - Runderlass des Innenministeriums vom 13.01.2009 (MBl. NRW. S. 45), zuletzt geändert durch Runderlass des Ministeriums für Inneres und Kommunales vom 12. Januar 2023 (MBl. NRW. 2023 S. 32)
- **Gemeindeordnung (GO NRW)** für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05. Juli 2024 (GV NRW, S. 444)
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau,** Ausgabe Januar 2018
  Teil 1: Mindestanforderungen (DIN 4109-1 : 2018-01)
  Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen (DIN 4109-2 : 2018-01)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

A1 — Anpflanzen: Bäume A1 dürfen um bis zu 1,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen

H2 — Anpflanzen: Hecken H2

H1 — Anpflanzen: Hecken H1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anwohner (A) und der Ver- und Entsorger (V)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Vorgartenzone

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
Dachform	Bebauungsart
Gebäudehöhe, als Höchstmaß	

Anforderungen an die Gestaltung

FD — Flachdach

Die Planunterlagen sowie die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV).
Stand des Katasterbestandes: 10.10.2022
Stand der ergänzenden Darstellungen des örtlichen Zustandes: 10.11.2022

Marl,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Marl hat am 09.02.2023 beschlossen, für den Bereich westlich des Freerbruchbaches und nördlich der Freerbruchstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Marl,

Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Marl,

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025 im Internet veröffentlicht.

Marl,

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde nach seiner Veröffentlichung geändert bzw. ergänzt.
Die davon betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.06.2025 bis 18.07.2025 beteiligt.

Marl,

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marl hat am _____ diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marl,

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. ___ vom _____ ortsüblich bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl,

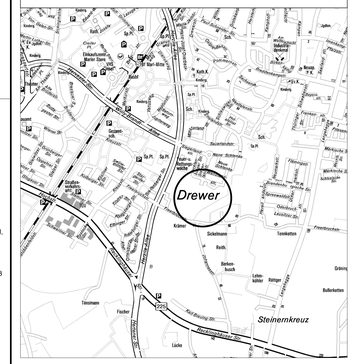
Der Bürgermeister

Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 175e Süd - Wohnen am Freer Bruch -

Gemarkung Marl **Flur 101, 103 und 105**

Maßstab 1 : 500 **Blatt 1 (2)**



Planungsrechtliche Festsetzungen

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18, 19 und 20 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
2.1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.4 und WA 5 ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten und deren Einhausungen) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
2.1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.4 und WA 5 darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 ausnahmsweise überschritten werden, wenn die über eine GRZ von 0,6 hinausgehende Überschreitung nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens (Abflussbeiwert max. 0,3; Schotterrasen, Rasengittersteine, u.a.) verbunden ist.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkte
2.2.1 Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Deckenhöhen des Straßenendausbaus der zugeordneten geplanten Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe für das jeweilige Gebäude ist durch Interpolation der beiden nächstgelegenen Deckenhöhen zu ermitteln (m. ü. NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Reihen- und Doppelhäuser bilden dabei eine Gebäudeeinheit.
2.2.2 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.
Überschreitung der Gebäudehöhe
2.2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 6 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen wie z.B. Treppenbauten, Überfahrten von Aufzügen, Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bis zu 3,0 m zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)
3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.4, WA 5 und WA 6 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vorbauten (wie z.B. Balkone, Überdachungen von Eingängen und Erker) um bis zu 1,5 m zulässig, wenn diese in Summe nicht breiter sind als 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand.
3.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 2 und WA 4.1 bis WA 6 dürfen Terrassen inklusive ihrer Überdachungen und Wintergärten oder an das Hauptgebäude anschließende Nebenanlagen die rückwärtigen Baugrenzen (nicht im Bereich der Vorgartenzone) um bis zu 2,0 m überschreiten.
3.3 Bauweise
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 und WA 4.2 sind abweichend von der festgesetzten Bauweise, wonach nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, auch bauliche Anlagen zulässig, die aus mindestens zwei Gebäuden, die durch Aneinanderbauen zu einer Einheit zusammengefügt werden, bestehen.

4 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4.2 sind Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Standorte für (überdachte) Fahrradabstellanlagen und Abfallbehälter. Zusätzlich zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzonen, gelten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 bis WA 4.2 die Grundstücksflächen als Vorgärten, die sich zwischen Baugrenze und der erschließenden Straßenverkehrsfläche, in der gesamten Breite des jeweiligen Grundstücks befinden.

5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.4 und WA 5 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.3 und WA 1.4 sind die Stellplätze, mit Ausnahme der Besucherstellplätze, in Tiefgaragen unterzubringen.
5.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 6 sind Garagen und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze (Ga, St) zulässig. Oberirdische Stellplätze sind zusätzlich in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Abweichend hiervon ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 3.4 und WA 4.2 maximal ein Stellplatz pro Grundstück auch innerhalb der mit ▨ gekennzeichneten Vorgartenzonen zulässig, soweit es sich um einen notwendigen Stellplatz handelt, der für den Stellplatznachweis erforderlich ist.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 bis WA 3.4 sind pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Kaminöfen zur Verbrennung von Scheitholz und/oder anderen Festbrennstoffen sind nur zulässig, wenn sie gemäß Richtlinie DE-UZ 212 „Kaminöfen für Holz“ des Umweltzeichens Blauer Engel zertifiziert sind oder durch andere technische Vorkehrungen sichergestellt wird, dass die der Zertifizierung zugrundeliegenden Maximalwerte für Emissionen unter entsprechenden Prüfmethoden eingehalten werden.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) sind gemäß den in Kapitel 7 dieser DIN aufgeführten Anforderungen auszubilden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und der Korrekturwerte der unterschiedlichen Raumarten ($K_{Raumart}$) nach der Gleichung: $R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$.
Dabei gilt:

L_a =	siehe in der Planzeichnung zum Bebauungsplan
$K_{Raumart}$	25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$	35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R_{w,ges}$	35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R_{w,ges}$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich ein Nachweis geführt, dass aufgrund einer dauerhaft geringeren Geräuschbelastung (z.B. durch Fremd- oder Eigenabschirmung der geplanten Bebauung) niedrigere L_a Pegel (ermittelt gemäß DIN 4109-2) dauerhaft sichergestellt sind, können diese zur Ermittlung der $R_{w,ges}$ herangezogen werden.

8.2 Schutz der Nachtruhe
8.2.1 Für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume mit Fenstern an Fassaden mit einem Gesamtbeurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w,ges}$ zu berücksichtigen.
8.2.2 Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

8.3 Schutz vor Gewerbelärm
8.3.1 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zum Schutz vor Gewerbelärm an den zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet und zur Freerbruchstraße orientierten Fassaden öffenbare Fenster an schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig.
8.3.2 Ausnahmsweise sind abweichend von der vorstehenden Festsetzung zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig, wenn im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm z.B. durch Baukörperstellung, bauliche Abschirmung der maßgeblichen Immissionsorte (z.B. durch Glasvorbauten, Prallscheiben o.ä.) oder durch veränderte Immissionen der Gewerbebetriebe eingehalten werden können.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9.1 Stellplätze und Zuwegungen
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 6 sind Stellplatzoberflächen, Zuwegungen und Zufahrten aus versickerungsfähigem Material (z.B. haufwerksporigem Betonpflaster, Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen) herzustellen.

10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
10.1 Begrünung von Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Carports
10.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind dauerhaft, mindestens extensiv auf einem mindestens 8 cm starken Substrat mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. Flächen unterhalb von aufgeständerten Photovoltaikanlagen sind davon nicht ausgenommen.
10.1.2 Die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen, sofern deren Grundfläche größer als 8 m² ist, sind dauerhaft, mindestens extensiv auf einem mindestens 8 cm starken Substrat mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen.

10.2 Begrünung von Tiefgaragen
10.2.1 Überdeckungen von Tiefgaragen sind mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 40 cm zu versehen.
10.2.2 Von der Begrünung ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Treppen, Erschließungswege, Terrassen sowie durch sonstige gemäß § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen genutzt werden.

10.3 Anpflanzen von Bäumen
10.3.1 Die innerhalb der Baugebiete zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte mit der Kennzeichnung A 1 sind mindestens als mittelkronige Bäume II. Ordnung (Pflanzliste 2) zu pflanzen und dürfen um bis zu 1,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen.
10.3.2 Die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind mindestens als mittelkronige Bäume II. Ordnung (Pflanzliste 2) zu pflanzen und dürfen um bis zu 3,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen.
10.3.3 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 18 mittelkronige Bäume II. Ordnung (Pflanzliste 2) zu pflanzen.
10.3.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Strukturreiche Grünanlagen“ sind mindestens 15 mittelkronige Bäume II. Ordnung (Pflanzliste 2) sowie 5 Bäume I. Ordnung (Pflanzliste 1) zu pflanzen.
10.3.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ und innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind insgesamt mindestens 8 mittelkronige Bäume II. Ordnung (Pflanzliste 2) zu pflanzen.
10.3.6 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.3, WA 5 und WA 6 sind jeweils mindestens 4 klein- bis mittelkronige Bäume II. - III. Ordnung (Pflanzliste 3) zu pflanzen.
10.3.7 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3.1 ist ab 400 m² Grundstücksfläche jeweils mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum II. - III. Ordnung (Pflanzliste 3) zu pflanzen.
10.3.8 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.2 und WA 3.3 ist ab 400 m² Grundstücksfläche jeweils mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum II. - III. Ordnung (Pflanzliste 3) innerhalb der mit ▨ gekennzeichneten Vorgartenzone zu pflanzen.
10.3.9 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gemäß Ziffer 10.3.3 - 10.3.8 angerechnet werden.

10.4 Anpflanzen von Hecken
10.4.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung H1, ist eine mindestens 0,5 m breite Hecke entsprechend der Pflanzliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Flächen für notwendige Zuwegungen.
10.4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung H2, ist eine mindestens 2 m breite freiwachsende Hecke entsprechend der Pflanzliste 4 zu pflanzen.

10.5 Pflanzqualitäten
10.5.1 Die unter Ziffer 10.3 bis 10.4 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der unter Ziffer 10.5.2 genannten Pflanzqualitäten zu ersetzen. Es sind standortgerechte Arten gemäß der unter Ziffer 10.5.2 genannten Mindestpflanzqualitäten und Pflanzlisten zu pflanzen.
10.5.2 Mindestpflanzqualitäten und Pflanzlisten:
Pflanzliste 1: Großkronige Bäume I. Ordnung
Als Bäume sind großkronige einheimische Laubbäume in der Pflanzqualität “Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 18 - 20 cm“ zu pflanzen.

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

Pflanzliste 2: Mittelkronige Bäume II. Ordnung
Als Bäume sind mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität “Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 16 - 18 cm“ zu pflanzen.

Feld-Ahorn	Acer campestre
Baum-Hasel	Corylus colurna
Hainbuche	Carpinus betulus
Amberbaum	Liquidamber styraciflua
Vogelkirsche	Prunus avium
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Traubenkirsche	Prunus padus

Die Baumgruben für Bäume I. und II. Ordnung sind gemäß den FLL-Richtlinien auszuführen und müssen eine Mindestgröße von 12 m³ haben. Sie sind mit Baumsubstrat zu verfüllen und zu begrünen oder mit einer Oberfläche aus Dolomitsand zu versehen.

Pflanzliste 3: Kleinkronige Bäume III. Ordnung
Als Bäume sind klein- bis mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität “Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 14 - 16 cm“ zu pflanzen.

Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Blutpflaume	Prunus cerasifera
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Jap. Zierkirsche	Prunus serrulata
Säulen-Goldulme	Ulmus carpinifolia
Scheinbuche	Nothofagus antarctica
Jap. Wildapfel	Malus floribunda
Wildbirne	Pyrus pyraster
Wildapfel	Malus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica

Pflanzliste 4: freiwachsende Hecke

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Liguster	Ligustrum vulgare
Hasel	Corylus avellana

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt mit Ballen, 100-125cm hoch

Pflanzliste 5: Heckenpflanzung / Privatgärten

Maiblumenstrauch*	Deutzie gracilis
Goldglöckchen*	Forsythia × intermedia
Perlmuttstrauch*	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch*	Philadelphus
Weigelie	Weigela
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hundsrose	Rosa canina
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Johannisbeere	Ribes rubrum
Jostabeere	Ribes x nidigrolaria
Mannsblut	Hypericum androsaemum
Schlehe	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Berberitze	Berberis vulgaris

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt mit Ballen, 100-125 cm,
Die mit * gekennzeichneten Ziersträucher sind nur mit einem Anteil von 20% an der Heckenpflanzung zulässig.

11 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
11.1 Innerhalb der in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
11.2 Innerhalb der in der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende Kronen- und Wurzelbereich des angrenzenden (außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen) Baumes dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

1. Dächer
Dächer mit einer Neigung bis maximal 10 Grad gelten als Flachdächer.
2. Vorgartengestaltung
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 bis WA 4.2 gelten zusätzlich zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzonen die Grundstücksflächen als Vorgärten, die sich zwischen Baugrenze und der erschließenden Straßenverkehrsfläche, in der gesamten Breite des jeweiligen Grundstücks befinden. Vorgärten sind vollständig und dauerhaft mit Vegetation zu begrünen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Standorte für (überdachte) Fahrradabstellanlagen, Abfallbehälter und nicht überdachte Stellplätze soweit es sich um notwendige Stellplätze handelt (siehe Ziffer I 5.3).
3. Stellplätze
Für Wohnraum, der aufgrund der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen errichtet wird, sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Marl je Wohneinheit 0,7 Stellplätze nachzuweisen.
4. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nur als standortgerechte einheimische Hecken sowie als Kombination von Draht- und Stabgitterzäunen mit standortgerechten einheimischen Hecken (z.B. Hainbuchen-, Rotbuchen- oder Ligusterhecken) zulässig. Einfriedungen der Vorgartenbereiche, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzen, sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Ausnahmsweise können hier Sichtschutzanlagen (wie z.B. Mauern, Sichtschutzelemente) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zugelassen werden, sofern diese eine Gesamtlänge von 3,0 m je Grundstück bzw. 5,0 m bei Reihenmittelhäusern nicht überschreiten.
In den Einmündungsbereichen sind die Sichtdreiecke von sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
5. Abfallsammelbehälter
Abstellplätze für Abfallsammelbehälter, die sich innerhalb der Vorgärten befinden, sind vollständig einzuhausen (Müllboxen) oder durch Laubgehölzschnitthecken (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus)), in einer Höhe, die mindestens der Höhe des jeweiligen Abfallbehälters entspricht, so einzufassen, dass sie von den öffentlich zugänglichen Bereichen aus nicht sichtbar sind.

III HINWEISE

Artenschutz
Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze sind auf einen Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken.
Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden. Die Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen ist mit insektenfreundlichen LED-Leuchtmitteln oder Natriumdampfbeleuchtung auszustatten (keine Abstrahlung nach oben, warmweißes Spektrum bis 2.700 Kelvin), um das Kollisionsrisiko von Fledermäusen zu verringern. Im Bereich der Grünstreifen im Norden und Osten ist auf Beleuchtung zu verzichten.
Baumschutzsatzung
Sofern der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen zum Erhalt und zum Ersatz von Baumstandorten trifft, ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Marl in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
Kampfmittel
Im Nordwesten des Geltungsbereiches sowie punktuell befinden sich Stellungsbereiche, die zu überprüfen sind. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.
Boden
Es sind Maßnahmen zum Getrennthalten von unbelastetem und belastetem Bodenaushub zu treffen.
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Sollten bei Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch) auftreten, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Gasaustritt
Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bohrungen (z.B. zum Zwecke der Erdwärmegewinnung) Gas, potentiell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen.
Anlagen für Kälte-, Klima-, Luft- und Wärmetechnik
Von Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbaren Anlagen gehen nicht unerhebliche Geräuschemissionen aus. Bei der Errichtung solchen Anlagen ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den schutzbedürftigen Räumen der benachbarten Wohngebäude gemäß DIN 4109-1 eingehalten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in einem Wohngebiet in der Regel mehrere solcher Anlagen auf einem Immissionswert einwirken.
Für den Fall, dass die zu errichtende Anlage an den schutzbedürftigen Räumen der benachbarten Wohngebäude (Einwirkungsbereich) nachweislich einen um 6 dB(A) abgesenkten Immissionsrichtwert (49 dB(A) tags, 34 dB(A) nachts) einhält, ist die Zusatzbelastung durch die Anlage als nicht relevant zu bewerten und es bedarf keinen weiteren Nachweis.
Alternativ kann durch ein Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbereitung im Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Das ermittelte Kompensationsdefizit wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Landschaftsagentur Plus (Datteln) abgelöst und entsprechend vertraglich gesichert. Die bereits umgesetzten Maßnahmen befinden sich im Ökokonto Lippeaue, Gemarkung Datteln.
Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder im Sinne der RASt 06 zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des zeichnerisch dargestellten Sichtdreiecks möglich.
Einsichtnahme von Gesetzen, Verordnungen und Regelwerken
Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung der Stadt Marl während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Rat der Stadt Marl hat am 09.02.2023 beschlossen, für den Bereich westlich des Freerbruchbaches und nördlich der Freerbruchstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.
Marl,
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
Marl,
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025 im Internet veröffentlicht.
Marl,
Der Bürgermeister

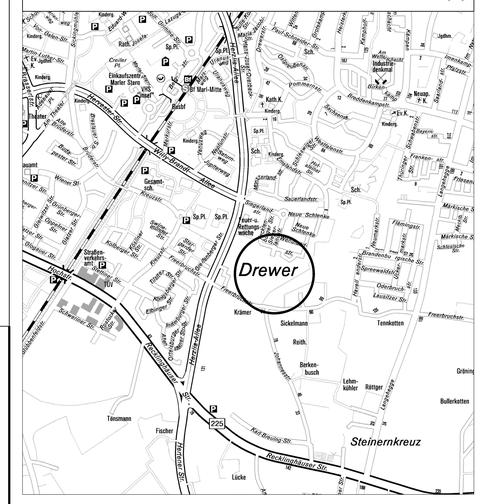
Der Bebauungsplan wurde nach seiner Veröffentlichung geändert bzw. ergänzt.
Die davon betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.06.2025 bis 18.07.2025 beteiligt.
Marl,
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marl hat am ___.___.____ diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Marl,
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom ___.___.____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. ____ vom ___.___.____ ortsüblich bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.
Marl,
Der Bürgermeister

Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 175e Süd - Wohnen am Freer Bruch -

Gemarkung Marl **Flur 101, 103 und 105**

Maßstab 1 : 500 **Blatt 2 (2)**