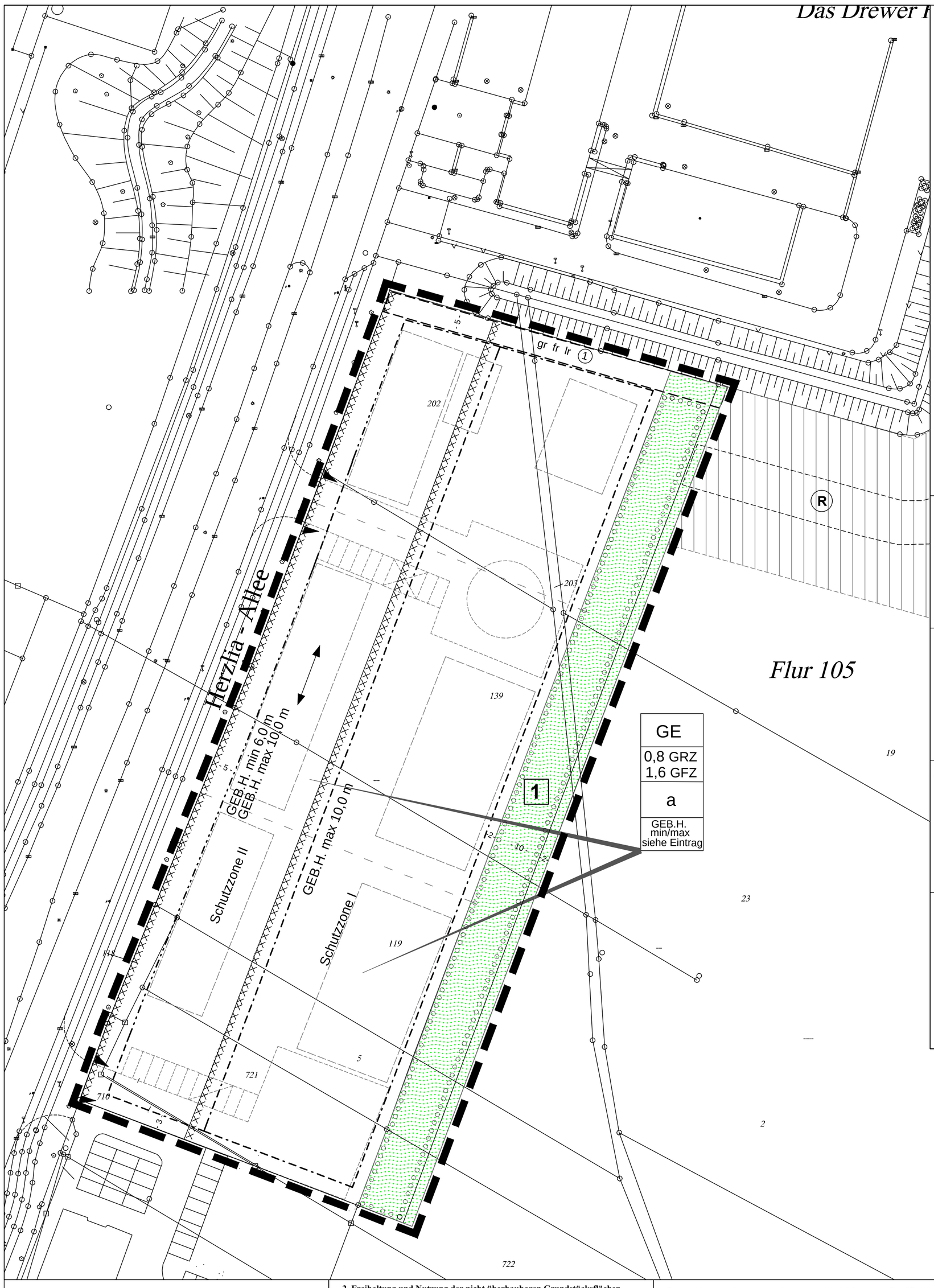

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet
- s. textl. Fests. - Nr. 1.1 - 1.2

2. Maß der baulichen Nutzung

GEB.H.max / GEB.H.min — min/max Gebäudehöhe in m
- s. textl. Fests. - Nr. 3
- s. textl. Fests. - Nr. 5

0,8 GRZ — Grundflächenzahl

1.6 GFZ — Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise
- s. textl. Fests. - Nr. 4

Baugrenze
- s. textl. Fests. - Nr. 2

Baulinie
- s. textl. Fests. - Nr. 2
- s. textl. Fests. - Nr. 5

4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche privat

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich
- s. textl. Fests. - Nr. 2.2

6. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern / Maßnahmen GOP

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken
- s. textl. Fests. - Nr. 6

1 — Maßnahmen Nr.zur Zuordnung GOP
- s. textl. Fests. - Nr. 6

7. Sonstige Festsetzungen

Gebäudestellung

Schutzzone I — Abgrenzung der Lärmschutzzonen I -II
- s. textl. Fests. - Nr. 1.2.3.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

gr fr lr — Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten
1 der Stadt Marl und der angrenzenden Grundstücke

8. Nachrichtliche Darstellungen, Hinweise und Bestandsangaben

vorh. Gebäude
gepl. Gebäude
Stellplätze
Flurgrenze
217 Flurstücksnummer
7 Hausnummer
Kanaldeckel
vorh. Baumstandorte
Flurstücksgrenze
52.54 Kanaldeckelhöhen
R — Flächen für Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet
Zuordnung und Sicherung der Fläche über eine Verbindlichkeitserklärung

Die Plangrundlage sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung Marl, 28.07.2005 Die Bürgermeisterin Im Auftrag L. S. gez. Reynoss Dipl.-Ing.	Für den Entwurf Marl, 28.07.2005 Die Bürgermeisterin Im Auftrag L. S. gez. Reynoss Dipl.-Ing.
Der Rat der Stadt Marl hat am 20.07.2004 beschlossen, für den Bereich östlich der Herzlia-Allee/südlch der Feuerwache einen Bebauungsplan aufzustellen. Marl, 28.07.2005 Die Bürgermeisterin Im Auftrag L. S. gez. Reynoss Dipl.-Ing.	Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Marl, 28.07.2005 Die Bürgermeisterin Im Auftrag L. S. gez. Reynoss Dipl.-Ing.
Der Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2006 bis 01.09.2006 offengelegen. Marl, 02.09.2005 Die Bürgermeisterin Im Auftrag L. S. gez. Reynoss Dipl.-Ing.	Die vom Rat der Stadt Marl am 29.06.2006 beschlossenen Änderungen wurden heute eingetragen. Marl, 17.07.2006 Die Bürgermeisterin Im Auftrag L. S. gez. Rath Baudezernent
Der Rat der Stadt Marl hat am 29.06.2006 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Marl, 17.07.2006 Die Bürgermeisterin Im Auftrag L. S. gez. Reynoss Dipl.-Ing.	Der Satzungsbeschluss dieses Planes ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 9 vom 19.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauunsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden. Marl, 28.07.2006 Die Bürgermeisterin Im Auftrag L. S. gez. Reynoss Dipl.-Ing.

Textfestsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung/Gliederung der Baugebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Im Gewerbegebiet GE ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO gemäß§ 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist der Handel mit KFZ aller Art einschließlich des Verkaufs von Kfz-Ersatzteilen und -Zubehör in Verbindung mit einer Werkstatt zulässig. Darüber hinaus sind Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe mit Verkaufsflächen von maximal 100 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und wenn der Verkauf an letzte Verbraucher gegenüber dem Produktionsbetrieb einen untergeordneten Charakter aufweist.

1.2.1 Zulässig ist nicht störendes Gewerbe. Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 192 bis 212) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBI. NW. 283 - sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der Immissionsschutz gesichert ist.

1.2.2. Gewässerschutz
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Gewässerschutzes sind im Gewerbegebiet GE unabhängige von den unter dem Punkt 1.2.1 genannten unzulässigen und ausnahmsweise zulässigen Betriebe folgende Nutzungen und Betriebe generell unzulässig:
-Bauhöfe/ - Gießereien/ -Lagerflächen für Schüttgüter/
- Öffentliche Tankstellen und private Eigenverbraucher Tankanlagen, wenn der Wirkbereich des Zapfschlauches nicht vollständig überdacht und nicht ausreichend gegen Schlagregen geschützt ist/
- Betriebe, die gewerbsmäßig Abwasserbehandlungsanlagen warten und instand halten/
- Groß- oder Einzelhandel für Produkte mit wassergefährdenden Stoffen/
- Galvanisierungsanlagen/ - Holzimprägnierbetriebe.
Die von der unteren Wasserbehörde genannten und im Einzelfall geprüften Nutzungen sind im Gewerbegebiet GE wasserrechtlich nur dann zulässig, wenn eine ausreichende Überdachung der Betriebsflächen stattfimdet und die Nutzung nicht der Regelung des Pkt. 1.2.1 widerspricht.

1.2.3 In der Lärmschutzzone II sind Wohnungen ausgeschlossen.
Die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer,
Büros) und die Dächer über zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen
Räumen müssen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße R`w auf-
weisen. Schlafräume und Büros, deren Fassaden in den, in der Spalte "Zusatzbelüftung"
mit "ja" gekennzeichneten Lärmschutzzonen liegen, müssen mit einer schallgedämmten
Zusatzbelüftung versehen werden.

Lärmschutzzone	Wohnungen		Büros	
	Schalldämm-Maß (dB)	Zusatzbelüftung	Schalldämm-Maß (dB)	Zusatzbelüftung
Schutzzone I	35	ja	30	
Schutzzone II			35	

Passiver Schallschutz für die, im Plan gekennzeichneten Baufelder
Bei allen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maßen R`w handelt es sich um Werte,
die im am Bau eingebauten und funktionstüchtigen Zustand der Fassadenelemente eingehalten werden müssen.

2. Freihaltung und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 11 und 25 a BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze und/
oder Garagen, ausgenommen sind Zufahrten, Zuwegungen, Hinweisschilder und Fahnenmastanlagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Zäune, Einfriedungen und Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur Herzlia-Allee eine Höhe von 1,20 m und zu den übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet zwei Ein- und Ausfahrten von der angrenzenden Verkehrsfläche "Herzlia-Allee" in den im Plan als Einfahrtsbereiche festgesetzten Zonen zulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung bzw. Verschiebung der Einfahrtsbereiche bei Einhaltung eines Mindestabstand von 120 m zum nächsten Einfahrtsbereich zulässig.

2.3 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind von einer Bebauung und Versiegelung freizuhalten und - soweit nicht durch einen Einschrieb verbindlich festgesetzt - als Grünfläche (z. B. Landschaftsrasen) zu nutzen.

3. Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt wird für die mindest/bzw. maximale Gebäudehöhe (GEB.H.
min/max) die Fahrbahnanschlusshöhe der nächstgelegenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. Als oberer Bezugspunkt wird bei geneigten Dächern, bei flachen (einseitig geneigten) Dächern und bei Pult- oder Tonnendächern die Unterkante Dachkonstruktion (einschließlich Dachkante) festgesetzt.

4. Bauweise
In der abweichenden Bauweise a können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei Bestehen der Grenzbebauung gilt für diese Grenzen die geschlossene Bauweise. Im Einvernehmen zwischen den Nachbarn kann beiderseits der Grundstücksgrenze mit beliebigem Abstand gebaut werden, wenn die für beide Vorhaben erforderlichen Abstandsflächen insgesamt eingehalten werden. Für die Übernahme von Abstandsflächen in Folge benachbarter Bebauung auf dem eigenen Grundstück gilt § 7 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW).

5. Ausnahmen
(§ 31 Abs. 1 BauGB)
Ausnahmsweise erfolgt eine Befreiung von dem Anbaugebot der Baulinie im Bereich von Ein- und Ausfahrten.
Gebäudeteile (Vor- und Rücksprünge), die 30% in der Summe der Länge einer Gebäude-
seite nicht überschreiten und Baukörper mit einer besonderen Funktion, hervorgehobe-
ner Architektur bzw. Gestaltung sind ausnahmsweise von Anbaugebot der Baulinie und
von der mindest/bzw. maximalen Gebäudehöhenfestsetzung befreit.

6. Pflanzgebot/Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass, Nr. 1 Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit mindestens 5- bis 8- reihiger Abpflanzung mit je ca. 1 m Reihenabstand und von 10 m Breite zur freien Landschaft. Zu pflanzen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Baum- und Strauchpflanzungen) mit einem 4-5 %igen Anteil an Großbäumen. Die Maßnahmen sind gemäß Grünordnungsbeitrag (als Anlage Bestandteil der Begründung) auszuführen. Die Gemeinde verpflichtet den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid, sein Grundstück innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Die gemäß zeichnerischer bzw. textlicher Festsetzung zu bepflanzenden bzw. zu begrünenden Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB der Eingriffsflächen GE zugeordnet. Die externen Ausgleichsflächen - Flur 203, Flurstück 165 - werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB in der Zuordnung zum Bebauungsplan festgesetzt und sind in der Anlage 1 dargestellten Form Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei einem Biotopwertüberschuss ist dieser für andere Verfahren der Stadt Marl anzurechnen. (siehe Grünordnungsbeitrag Anlage 1)

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW

Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke sollen durchsichtig (Stabgitterzaun) und durchlässig (für
Kleinlebewesen) ausgeführt werden. Einfriedungen sind im Bereich der festgesetzten
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur innerhalb der Bepflanzung
bzw. am Rand der Bepflanzung zulässig. Die Einfriedung ist mindestens um 0,50 m von
der Grundstücksgrenze zurückversetzt zu errichten und die verbleibende Grundstücksfläche außerhalb der Einfriedung dauerhaft begrünt anzulegen.

Entwässerung
Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz der zentralen
dem Plangebiet zugeordneten Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Die Speicherung
des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und die Verwendung als Brauchwasser
ist zulässig.

Hinweis/Kennzeichnungen

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

Kampfmittelbelastung
Eine Kampfmittelbelastung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird die Anwendung der Technischen Regel TR-KB-NRW-Nr. 1 "Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr", empfohlen.

Abstimmung mit den Versorgungsträgern
Alle geplanten Maßnahmen die bestehende und neu zu errichtende Leitungssysteme betreffen, sind rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen. Bauliche Anlagen oder Neuanpflanzungen von Bäumen in Bereichen von Leitungssystemen bedürfen der Absprache und Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes betroffene Versorgungsträger rechtzeitig zu beteiligen.

Denkmalschutz
Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Im Falle kulturhistorischer Bodenfunde sind gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Werden bei Arbeiten im Baugrund antike Funde gesichert, sind sämtliche Baumaßnahmen zu beenden und das Westfälische Amt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

Baumschutz
Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Marl vom 29.04.2003 (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2003 (Amtliches Bekanntmachungsblatt 2003 Nr. 7) zu beachten.

Gesetzesgrundlagen:

- Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818)
- Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen **(BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S. 256/SGV.NRW.232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - **(PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift-Aut NRW **(ZV-Aut)** RdErl. des Innenministeriums (37-7118) vom 19.03.2004
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498)
- Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz **(LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926/ SGV.NRW.77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463)

Endstandsfassung vom 19.07.2006
In dieser Darstellung sind die Festsetzungen und Informationen dieses Bebauungsplanes einschließlich der vom Rat der Stadt Marl am 29.06.2006 beschlossenen Änderungen eingearbeitet. Das Original dieses Bebauungsplanes mit der Begründung wird beim Planungs- und Umweltamt der Stadtverwaltung Marl, Liegnitzer Straße 5, 45768 Marl, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Zum Plan wird Auskunft gegeben.

Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 175 a

Gemarkung Marl Flur 105

Maßstab 1 : 500

Übersicht 1 : 15.000

