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. Reynoss

Dipl.-Ing.

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.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (siehe Textf. Nr. 1.1 - 1.2)

2. Maß der baulichen Nutzung

GEB.H.max. min./max. Gebäudehöhe in m
GEB.H.min. (siehe Textf. Nr. 3 und Nr. 5)

0,8 GRZ Grundflächenzahl

1,6 GFZ Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (siehe Textf. Nr. 4)

Baugrenze (siehe Textf. Nr. 2)

Baulinie (siehe Textf. Nr. 2 und Nr. 5)

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

private Grünfläche

5. Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich (siehe Textf. Nr. 2.2)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anplanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken (siehe Textf. Nr. 6)

1 Maßnahmen Nr. zur Zuordnung GOP (siehe Texzf. Nr. 6)

7. sonstige Festsetzungen

Gebäudestellung

Abgrenzung der Lärmschutzzonen

Schutzzone I Lärmschutzzone I - II

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

8. nachrichtliche Darstellungen, Hinweise und Bestandsangaben

vorhandene Gebäude

geplante Gebäude

Stellplätze

Fläche für die Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet (Zuordnung und Sicherung der Fläche über eine Verbindlichkeitserklärung)

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)

Zeichenerklärung Kataster und Topografie

12	Wohngebäude mit Hausnummer		Bordstein
•	Wohngebäude ohne Hausnummer		Laterne
×	Wirtschaftsbebäude		Kanaldeckel
	Flurstücksgrenze		Holzmast
235	Flurstücksnummer		Stahlrohrmast
	Flurgrenze		Baum
67,4	Höhe über NN		Gully

weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift Aut NRW (ZV Aut)

Flur 101

Schutzzone II
Schutzzone I
Schutzzone III
Herzlia-Allee
Damm
Das Drewer Feld

GEB.H. min 6,0 m
GEB.H. max 10,0 m
GEB.H. max 10,0 m

GE
0,8 GRZ
1,6 GFZ
a
GEB.H. min/max siehe Eintrag

1

Textfestsetzungen

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

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

1.1.1 Im Gewerbegebiet 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 Kfz-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 den Lärmschutzzonen II und III 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 aufweisen. 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	
Schutzzone III			40	ja

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, 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 Nr.10 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet drei 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 Gebäudeseite nicht überschreiten und Baukörper mit einer besonderen Funktion, hervorgehobener Architektur bzw. Gestaltung sind ausnahmsweise vom Anbaugebot der Baulinie und von der mindest/bzw.maximalen Gebäudehöhenfestsetzung befreit.

6. Pflanzgebot/Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer. 25 BauGB wird festgesetzt, dass:
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 205, Flurstück 675 und 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)

7. 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 außerhalbder Einfriedung dauerhaft begrünt anzulegen.

8. 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.

9. Hinweis/Kennzeichnungen

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

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 (Baumschutzsatzung) vom 29.04.2003 zu beachten.

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.

Endstandsfassung vom 19.07.2006
In dieser Darstellung sind die Festsetzungen und Informationen dieses Bebauungsplanes einschließlich der durch den 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 c

Gemarkung Marl Flur 101

Maßstab 1 : 500

Übersicht 1 : 15.000

