Die Plangrundlage sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung in der zurzeit geltenden Fassung.

Marl, 28.06.2004
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent

Für den Entwurf

Marl, 28.06.2004
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent

Der Rat der Stadt Marl hat am 16.03.2004 beschlossen, für den Bereich südlich der Dorstener Straße zwischen Buerer Straße und A 52 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Marl, 28.06.2004
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Marl, 28.06.2004
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent

Der Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2004 bis 05.08.2004 offengelegen.

Marl, 06.08.2004
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent

Es wird hiermit bescheinigt, dass der Rat der Stadt Marl diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 12.05.2005 als Satzung beschlossen hat.

Marl, 17.05.2005
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

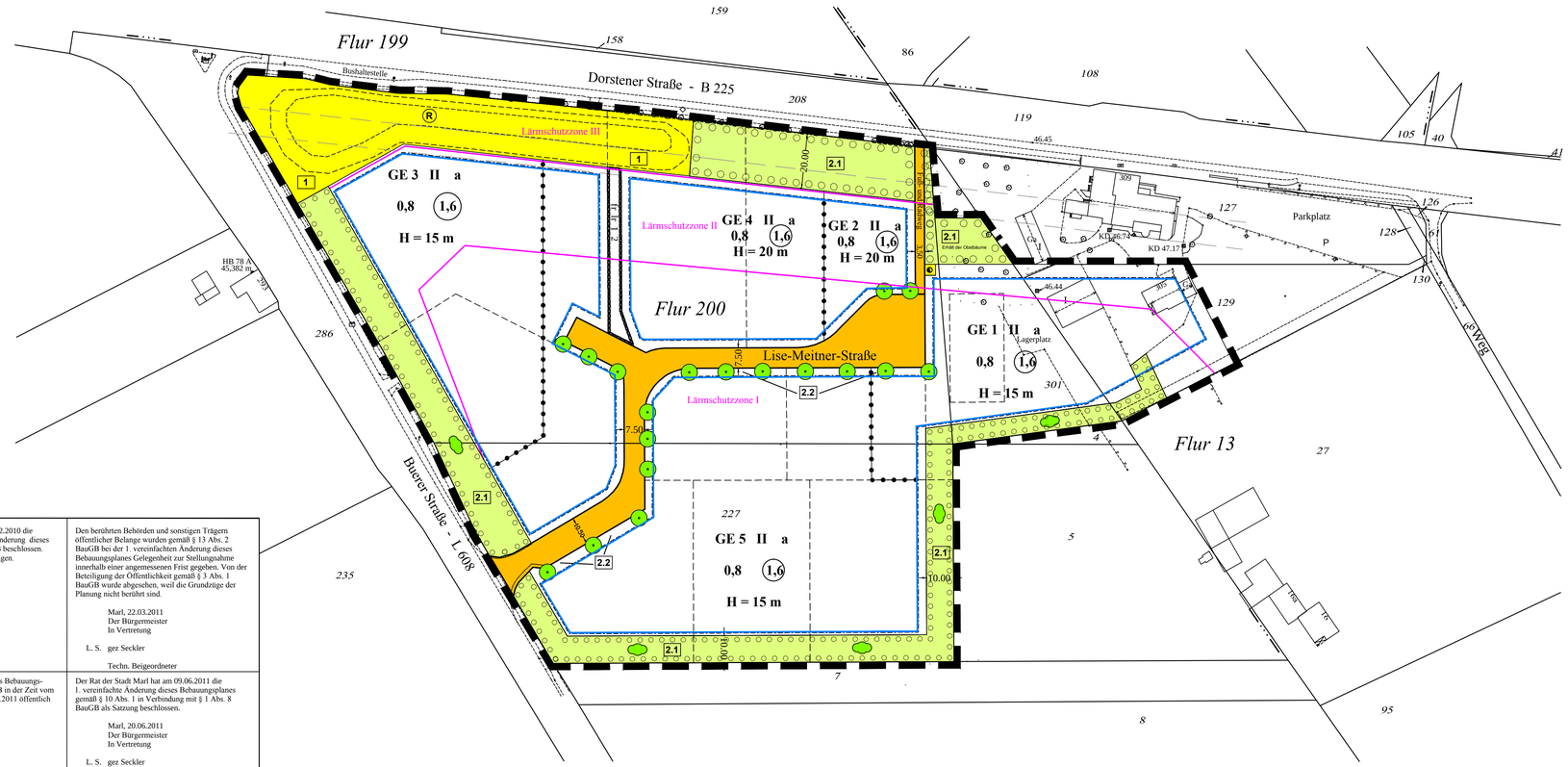
Baudezernent

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.06.2005 veröffentlicht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 8 vom 20.06.2005 ist der Satzungsbeschluss 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, 21.06.2005
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent



Der Rat der Stadt Marl hat am 16.12.2010 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB beschlossen. Die Änderung wurde heute eingetragen.

Marl, 09.02.2011
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L. S. gez Reynoss

Dipl.-Ing.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB bei der 1. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Von der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Marl, 22.03.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

L. S. gez Seckler

Techn. Beigeordneter

Die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2011 bis einschließlich 21.03.2011 öffentlich ausgelegen.

Marl, 22.03.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

L. S. gez Seckler

Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Marl hat am 09.06.2011 die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB als Satzung beschlossen.

Marl, 20.06.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

L. S. gez Seckler

Techn. Beigeordneter

Der Satzungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom 18.07.2011 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 13 vom 08.08.2011 ortsüblich bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.
Die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Marl, 11.08.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

L. S. gez Seckler

Techn. Beigeordneter

Zeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

GE 1 - 5 — Gewerbegebiet (siehe Textf. Nr. 1.1. - 1.2)

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0.8 — Grundflächenzahl
1.6 — Geschossflächenzahl
H= 15 m — Höhe der baulichen Anlagen in m (siehe Textf. Nr. 2)

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise (siehe Textf. Nr. 3)
Baugrenze

4. Grünfläche

private Grünfläche

5. Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

6. Fläche für Versorgungsanlagen

R — Rückhaltung
Elektrizität

7. Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Maßnahmen GOP)

Fläche für die Anpflanzung
Anpflanzung von Sträuchern und Hecken (siehe Texf. Nr. 4)
anzupflanzende Bäume (siehe Textf. Nr. 4)
2.2 — Maßnahmen Nr. zur Zuordnung GOP (siehe Textf. Nr. 4)

8. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abgrenzung der Lärmschutzzonen (siehe Textf. Nr. 1, 2 und 3)
GFRL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der
1 — jeweiligen Anlieger
2 — Stadt Marl
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichenerklärung Kataster und Topografie

12 — Wohngebäude mit Hausnummer
Wohngebäude ohne Hausnummer
Wirtschaftsbebäude
Flurstücksgrenze
235 — Flurstücksnummer
Flurgrenze
46,44 — Höhe über NN
Bordstein
Laterne
Kanaldeckel
Holzmast
Stahlrohrmast
Baum
Gully

weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift Aut NRW (ZV Aut)

Textfestsetzungen

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

1.1 Im Gewerbegebiet GE 1-5 ist die in § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise Nutzung "Vergnügungsstätten" nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.1 In den Gewerbegebieten GE 1-5 ist Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise 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 Gewerbeflächen GE 1-3
Zulässig ist nicht störendes Gewerbe. Ausnahmsweise zugelassen werden können die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 192 bis 212) der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBI.NW.283 - sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten - z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der Immissionsschutz gesichert ist.

1.2.2 Gewerbeflächen GE 4 und GE 5
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI (lfd. Nr. 1 bis 191) der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBI. NW. 283 - sowie Betriebe und Anlagen mir vergleichbarem Emissionsverhalten. Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 154 bis 191 der Anstandsliste), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der Immissionsschutz gesichert ist. Darüber hinaus sind die mit einem * gekennzeichneten Betriebe der Abstandsklasse VI allgemein zulässig.

1.2.3 Gewässerschutz
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Gewässerschutzes sind im Gewerbegebiet GE1-5 unabhängige von den unter den Punkten 1.1 bis 1.2.2 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 instandhalten
- Groß- oder Einzelhandel für Produkte mit wassergefährdenden Stoffen
- Galvanisierungsanlagen
-Holzimprägnierbetriebe
Aus der Sicht des Gewässerschutzes sind nach den Vorgaben durch die Wasserbehörde Nutzungen mit Überdachung zulässig, wenn diese Nutzung nicht mit den als unzulässig unter den Punkten 1.1 bis 1.2.2 genannten Nutzungsfestlegungen übereinstimmen.

1.2.4 Zur Gewährleistung eines ungestörten Aufenthalts in den Aufenthaltsräumen der Betriebswohnungen sind alle Außenbauteile mit Konstruktionen zu errichten, die ein Schalldämmaß von 40 dB gemäß DIN 4109 erreichen, um einen Innenpegel von 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) nachts nicht zu überschreiten. In den Lärmschutzzonen II und III ist das Wohnen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Erweiterungen von Bestandswohnungen unter Beachtung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen.
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		
Lärmschutzzone I	35	ja	30
Lärmschutzzone II	40	ja	35
Lärmschutzzone III	45	ja	40 ja

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

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Höhenlage der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:
Die Angabe über Höhenanlagen der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Bezugspunkt ist die OK der Straßenmitte. Bauliche Anlagen dürfen im OK-Fußboden nicht höher als 0,6 m über Bezugspunkt liegen. Ausgenommen von Höhenbeschränkungen sind turmartige Aufbauten von max. 10 qm Grundfläche sowie technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge bis höchstens 4 m über der festgesetzten Höhe.

2.2 Als oberer Bezugspunkt wird bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei flachen einseitig geneigten Dächern die Oberkante Dachkonstruktion (einschließlich Dachkante) bzw. bei Pult- oder Tonnendächern der höchste Punkt des Daches (vergleichbar einer Firsthöhe) festgesetzt.

2.3 Bei Betriebswohnungen, die in selbständigen Gebäuden errichtet werden, ist eine Traufhöhe von max. 6,90 m gemessen von Straßenoberkante angrenzende Straße bis Unterkante Regenrinne bei üblichem Dachüberstand zulässig.

3. 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 (BauONW).

4. Pflanzgebot/Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB wird festgesetzt:
1. Die Böschungen und Randzonen des Erdbeckens zur Rückhaltung sind flächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzenliste - Grünordnungsbeitrag) zu bepflanzen.
2.1 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. Im Südosten, im Bereich des angrenzenden Hofgarten, wird ein reduzierter Pflanzstreifen von 7 m zur Abgrenzung gewählt. Im Bereich der Obstweide ist eine Ergänzung mit Obstgehölzen in der Kombination mit dem Gehölzstreifen vorzunehmen. Zu pflanzen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Baum- und Strauchpflanzungen) mit einem 4-5 %igen Anteil an Großbäumen.
2.2 Pflanzung von 18 Carpinus betulus (H 3 STU 20-25) im Anschluss an den Straßenraum auf der privaten Grundstücksfläche in Pflanzflächen von mindenstens 10 qm Größe pro Baum. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu begrünen, pflegerisch zu erhalten und gegen das Befahren zu schützen.
Die Baumstandorte sind nach Lage der Grundstückszufahrten zu verschieben.
Die Maßnahmen sind gemäß Grünordnungsbeitrag (als Anlage Bestandteil der Begründung) auszuführen. Die Gemeinde verpflichtet den Eigentümer gem. § 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 1-5, sowie der öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Die externen Ausgleichsflächen - Flur 199, Flurstück 157 und 159, Flur 13, Flurstück 62 - werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in der Zuordnung zum Bebauungsplan festgesetzt und sind in der Anlage 1 dargestellten Form Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Grünordnungsbeitrag Anlage 1).

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

Einfriedungen
Die 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 behandlungspflichtige Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal dem zentralen Regenwasserklärbecken im Plangebiet zuzuführen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird über im Einzelfall gegebenfalls notwendige weitere Vorbehandlungsmaßnahmen auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück entschieden. Die Speicherung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und die Verwendung als Brauchwasser ist zulässig. Das anfallende unbelastete Regenwasser von Dachflächen darf dezentral auf den Grundstücken versickert werden. Hierbei ist zu beachten, dass Abflüsse von unbeschichteten Zink-, Kupfer- oder Bleidächern nicht in Rigolen versickert werden dürfen. Für die Realisierung einer Versickerung oder eines Direktanschlusses an das Regenrückhaltebecken ist eine gesonderte Entwässerungsplanung zu erstellen, die im Rahmen der Baugenehmigung und/oder der wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen ist.

6. Hinweise/Kennzeichnungen

6.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Ansiedlungswillige Gewerbetreibende sollten wegen der geplanten Bebauung so früh wie möglich Komtakt mit der Deutschen Steinkohle AG aufnehmen.

6.2 Für das Gebiet ist der Hinweis auf Bodeneinwirkung durch Kampfmittel gegeben. Die punktuelle Überprüfung ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen als zwingend notwendig anzusehen.

6.3 Außenwerbung/Anbauverbotszone
Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der B 225 und L 608 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG zu übersenden. Im Bereich der 20 m Anbauverbotszone ist bei einem Ausbau der B 225 das Regenrückhaltebecken entschädigungslos zu verlegen.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 Baumschutz
Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Marl in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Endstand: rechtsverbindlich seit 20.06.2005 in der Fassung vom 08.08.2011 (1. vereinfachte Änderung)
Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. In dieser Darstellung sind die Festsetzungen und Informationen dieses Bebauungsplanes einschließlich der 1. vereinfachten Änderung eingearbeitet. Die Originale Blatt 1 und Blatt 2 dieses Bebauungsplanes mit den Begründungen werden 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. 200

Gemarkung Marl Flur 13 und 200

Maßstab 1 : 1.000

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV/NRW, S. 256) sowie der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58) und den Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen Zeichenvorschrift-Aut NRW - (ZV-Aut)

Übersicht 1 : 15.000

