Textfestsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
   Die Festsetzung erfolgt als sonstiges Sondergebiet mit der konkreten Zweckbestimmung - Erholung / Freizeit / Restauration - nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO.
   - **1.1. Sondergebiet „Erholung / Freizeit / Restauration“**
     Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfolgt die Festsetzung der Art der Zweckbestimmung des Sondergebiets mit folgendem Inhalt:
     - 1.1.1. Freizeit- (Fremdenverkehr-) Station
       Gastronomie, Restaurations- und Freizeiteinrichtungen, die der Unterhaltung und Versorgung der Besucher der Betriebsanlage dienen.
       Dienstleistungseinrichtungen, Büroräume, Sanitäranlagen und Verwaltungsräume, die für einen organisierten Ablauf der Besucherverkehre erforderlich sind.
       Einrichtungen: 300 Besucherplätze, 125 Parkplätze. Stations-, Restauration-, Aufenthaltsgebäude
       Beherbergungsgebäude für bis zu acht Personen
       Wohnhaus für Betreiber und Personal sowie bauliche Anlagen für Sanitäreinrichtungen, Umkleiden, Service, Routenplaner, Beratung, Werkstatt, Technikstützpunkt, E- Bike - Versorgung und Verleih
     - 1.1.2. Wohnen / Fremdenbeherbergung
       Fremdenbeherbergung mit Kapazitätsbegrenzung von bis zu 8 Betten mit der funktionalen Verknüpfung mit dem Betrieb sowie die Errichtung von 2 Betriebswohnungen im Bereich der Beherbergungsanlage für Eigentümer und Betriebsangehörige bezogen auf die gesamte Anlage.
     - 1.1.3. Verkehrs- und Multifunktionsplatz
       Abstellfläche für Fahrräder, Motorräder und Pkw
       Fläche für Sonderveranstaltungen, z. B. Mobilitätserziehung, ADFC-Ausstellung
       Rast- und Aufenthaltwiese (Verweil- und Vorbereitungszone für die An- und Abfahrt, mit Einrichtungen der Versorgung)
     - 1.1.4. Freisitz / Bühne
       Bühne und Freisitz für Aufführungen, Vorträge, Meetings und Veranstaltungen im Rahmen der gebotenen Themenbereiche

2. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl von 2 Wohnungen festgesetzt.

3. **Höhe baulicher Anlagen**
   Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird das Höchstmaß der Traufhöhe (TH) der Hauptbaukörper laut Planeintragung, vom angenommenen Schnittpunkt Gelände mit vorderer zur Erschließungsfläche orientierter aufgehender Gebäudewand bis Unterkante Dachkonstruktion am Außenmauerwerk festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die im Plan gekennzeichnete Bezugspunkthöhe (BZH) im Bereich der Erschließungsfläche.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
   Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird die Überschreitung der Baugrenze von der dem öffentlichen Straßenräumen abgewandten Seite durch Gebäudeteile von maximal 1,0 m, Garagen bis zu maximal 3,0 m zugelassen.

5. **Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
   Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und bauliche Anlagen wie u.a. Nr. 1.1.3 u. Nr. 1.1.4 aufgeführt, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie Garagen (Carport) (Ga), Stellplätze (St), nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

6. **Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die Zweckbestimmung der privaten Grünflächen als Sport-, Spiel- und Veranstaltungsfläche mit Nutzungen:
   Spielbereich (Spielgeräte, Abenteueranlage und bauliche Anlagen zum Schutz und zur Lagerung von Spiel- und Sportgeräte), Natursport-Schule, Teamtraining von Gruppen und Vereine, Radsport-Camps, themenbezogenen Ausstellungen / Events, Sport- und Abenteuer-Trainingsanlage, Rasen- und Sandplatzflächen, Survival - Parcours sowie der dienenden Nebenanlagen wie Gerätehäuser, Unterstände, Spielgeräte und die für die Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen festgesetzt.

7. **Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 1 a BauGB und §§ 18 ff. BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauBG**
   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass die nach Maßgabe des Grünordnungsplan (GOP) aufgeführten Maßnahmen in der differenzierten und gekennzeichneten Form (laut Maßnahmen-GOP) zu erfolgen hat. Der Grünordnungsplan mit den bezeichneten Maßnahmen ist Bestandteil der Festsetzung und Teil des Bebauungsplans.

Hinweise:

1. **Baumschutzsatzung**
   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 19.125.2007 (Amtliches Bekanntmachungsblatt 2007 Nr. 23) zu beachten.

2. **Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB**
   Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft-Deutsche Steinkohle, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

3. **Kampfmittel [hier (Standard)Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg wörtlich zitieren!]**
   Es wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Planbereich festgestellt
   (keine Bombardierung, Laufgräben) (Indikator 3).
   Es sind Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:
   - Systematische Oberflächendetektion im Bereich der Laufgräben
   Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/725.htm zu finden. Zur Abstimmung weiterer Maßnahmen ist frühzeitig der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Bereich Münster per FAX unter der Nr. 0 23 31 / 69 27 38 98 zu beteiligen. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. **Denkmalschutz**
   Bauliche Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - nicht - vorhanden. Im Falle kulturhistorischer Bodenfunde sind gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz für Nordrhein-Westfalen (DSchG) die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Werden bei Arbeiten im Baugrund antike Funde gesichtet, sind sämtliche Baumaßnahmen zu beenden und der Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel. 02 51 / 21 05 - 256 und der Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Westfälisches Amt für Denkmalpflege, Freiherr - vom - Stein - Platz 1, 48133 Münster, zu benachrichtigen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Marl, Herrn Baumann, Tel. 0 23 65 / 99 - 63 26) und den o. g. Behörden des Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

5. **Abstimmung mit den Versorgungsträgern**
   Alle geplanten Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mit der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6. **Entwässerung**
   Das auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz der dezentralen bzw. zentralen Versickerung im Plangebiet zuzuführen. Die Speicherung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und die Verwendung als Brauchwasser sind zulässig. Für die Realisierung der letztgenannten Maßnahmen ist eine gesonderte Entwässerungsplanung zu erstellen, die im Rahmen der Baugenehmigung und/oder der wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen ist.

7. **Bodenschutz**
   Sollten im Zuge der Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) vorgefunden werden, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

8. **Gutachten/Fachbeiträge**
   Folgende Gutachten/Fachbeiträge sind für den Bebauungsplan erarbeitet worden können während der Dienststunden montags und dienstags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr, mittwochs und freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr sowie nach mündlicher Vereinbarung im Planungs- und Umweltamt der Stadt Marl, Liegnitzer Straße 5, 45768 Marl, 6. Etage, Zimmer 60 a eingesehen werden:
   1. Umweltbericht Teil II vom 07.09.2012
   2. Artenschutzvorprüfung vom Mai 2012
   3. Grünordnungsplan vom 07.09.2012
   4. Lärmgutachten B-Plan Radstation-Freizeittreff Am Steinberg in Marl vom 17.10.2011

9. **Einsichtnahme der im Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke**
   Die in diesem Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke können während der Dienststunden montags und dienstags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr, mittwochs und freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr sowie nach mündlicher Vereinbarung im Planungs- und Umweltamt der Stadt Marl, Liegnitzer Straße 5, 45768 Marl, 6. Etage, Zimmer 60 a eingesehen werden.

Der Rat der Stadt Marl hat am 21.06.2012 beschlossen, für den Bereich östlich der Marler Straße und südlich der Straße Am Steinberg einen Bebauungsplan aufzustellen.

Marl, 14.02.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Reynoss

Dipl. - Ing.

Die Plangrundlage sowie die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV).

Für den Entwurf:

Marl, 14.02.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Reynoss

Dipl. - Ing.

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

Marl, 14.02.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Reynoss

Dipl. - Ing.

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2014 bis 18.03.2014 öffentlich ausgelegen.

Marl, 27.03.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Reynoss

Dipl. - Ing.

Der Rat der Stadt Marl hat am 15.05.2014 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marl, 19.05.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Reynoss

Dipl. - Ing.

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom 09.10.2014 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 19 vom 15.10.2014 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, 22.10.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Reynoss

Dipl. - Ing.

Gesetze, Verordnungen und sonstige Vorschriften

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - **Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW, S. 142)
- 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 geänderturch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - **Zeichenvorschrift-Aut NRW (ZV-Aut)** RdErl. des Innenministeriums (37-7118) vom 19.03.2004 37-7118 (SMBl. NRW 71342) in der Fassung des RdErl. vom 14.07.2005 37.2-7118 (SMBl. NRW 71432)
- **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen **(GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.04.2013 (GV NRW, S. 194)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Marl vom 17.12.2007 **(Baumschutzsatzung)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2007 (Amtl. Bek. Bl. 2007 Nr. 23)



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- SO — Sondergebiet - Erholung / Freizeit / Restauration (siehe Textf. Nr 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GR 400 m² — bebaubare Grundflächen in m² als Höchstgrenze
- TH 4,0 m — Traufhöhe in m (siehe Textf. Nr. 3)

3. Bauweise, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze (siehe Textf. Nr. 4)

4. Grünflächen

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Veranstaltungsfläche (siehe Textf. Nr. 6)
- Spielplatz (siehe Textf. Nr. 6)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (siehe Textf. Nr. 7)
- Erhaltung von Bäumen (siehe Textf. Nr. 7)
- Anpflanzung von Bäumen (siehe Textf. Nr. 7)

6. Sonstige Festsetzungen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (siehe Textf. Nr. 1- 1.1.4 u. Nr.5)
- Ne — Umgrenzung von Flächen für bauliche Nebenanlagen (siehe Textf. Nr. 1- 1.1.4 u. Nr.5)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- gr-fr-lr — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
  - ① zugunsten der Allgemeinheit
  - ② zugunsten der GELSENWASSER AG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7. Nachrichtliche Darstellungen, Hinweise und Bestandsangaben

- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenangabe ü. NN
- Bezugspunkthöhe ü. NN
- Entwässerungsleitung
- Versorgungsleitung
- mit Schutzstreifen
- Fahrbahnrand
- Baum

Endstand vom 15.10.2014
In dieser Darstellung sind die Festsetzungen und Informationen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eingearbeitet.
Das Original dieses Bebauungsplanes mit den Begründungen wird 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.

Bebauungsplan Nr. 221

Gemarkung Marl Flur 196

Maßstab 1 : 500

Übersicht 1 : 15.000

