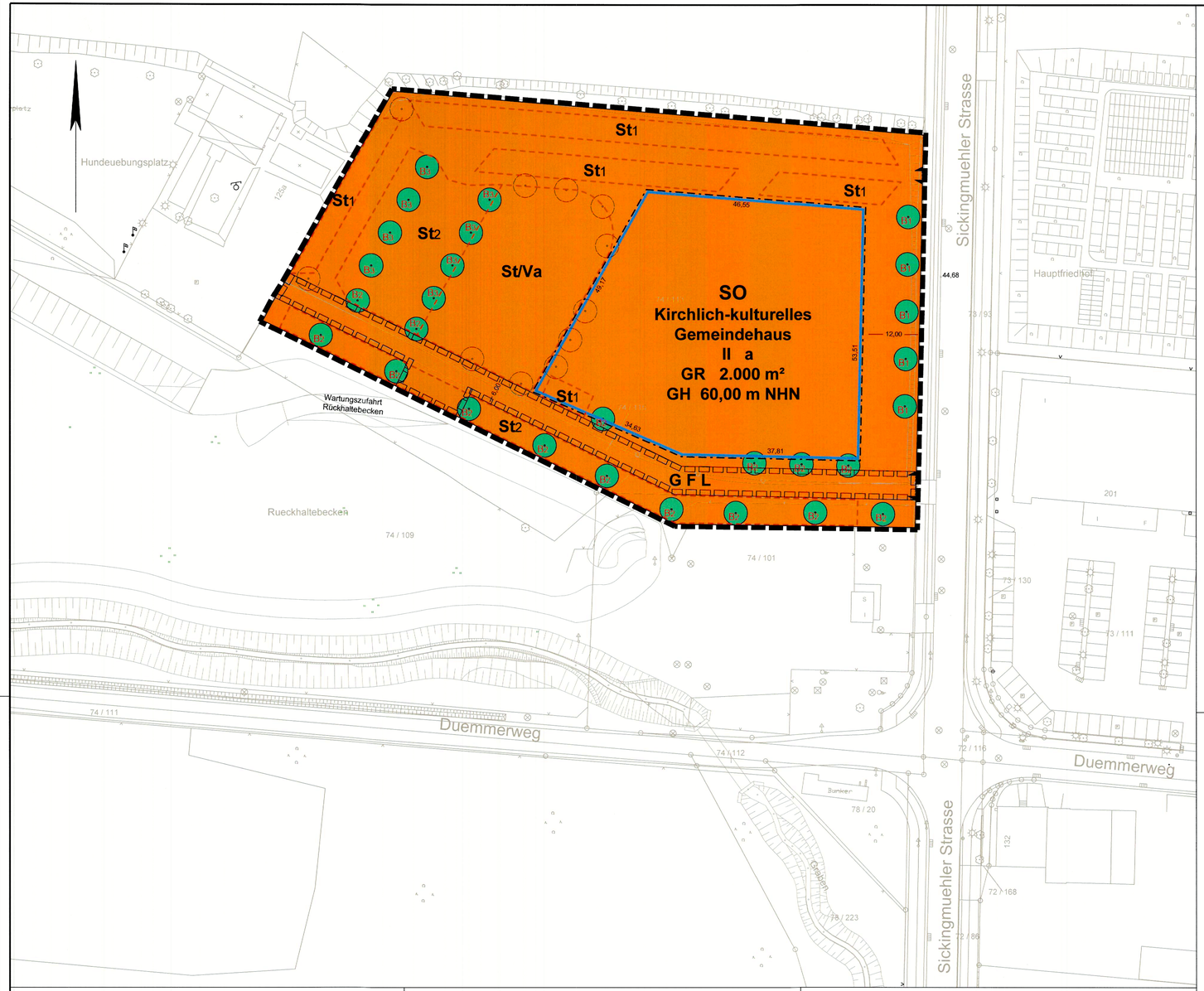


Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

SO Sondergebiet Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GR Grundfläche mit Flächenangabe

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH Gebäudehöhe in m über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einfahrtsbereich

Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

B1 - B3 Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

St1 Flächen für Stellplätze

St/Va Fläche für Stellplätze u. Veranstaltungen

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Darstellungen

vorgeschlagene Baumstandorte

Zeichenerklärung Kataster und Topografie

12	Wohngebäude mit Hausnummer	44,68	Höhe über NHN		Holzmast
			Laterne		Baum
×	Wirtschaftsgebäude		Kanaldeckel		Gully
	Flurstücksgrenze		Bemaßung in Metern		Böschung
74 / 112	Flur und Flurstücksnummer				

weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift Aut NRW (ZV Aut)

Die Planunterlagen sowie die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV). Stand des Katasterbestandes: 07.06.2018 Stand der ergänzenden Darstellungen des örtlichen Zustandes: 07.06.2018

Marl, 17.7.´18

L.S. gez. Werner Arndt siehe Blatt 1

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marl hat am 25.09.2014 beschlossen, für den Bereich westlich der Sickingmühler Straße und nördlich des Regenüberlaufbeckens/Dümmerweg einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Marl, 17.7.´18

L.S. gez. Werner Arndt siehe Blatt 1

Der Bürgermeister

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

Marl, 17.7.´18

L.S. gez. Werner Arndt siehe Blatt 1

Der Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07. 2018 bis einschließlich 07.09. 2018 öffentlich ausgelegen.

Marl, 17.10.´18

L.S. gez. Arndt siehe Blatt 1

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marl hat am 05.05.2022 beschlossen, dieses Planverfahren von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB auf ein Bebauungsplanverfahren nach § 9 BauGB umzustellen. Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 30.05.2022 erneut öffentlich ausgelegen.

Marl, 1.6.´22

L.S. gez. Werner Arndt siehe Blatt 3

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marl hat am 23.06.2022 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marl, 23.6.22

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom 03.11.2023 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 24 vom 07.11.2023 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, 16.11.23

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

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

Sondergebiet „Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus“ sind zulässig:

1. Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus mit max. 600 Besucherplätzen
   - Räume zur Ausübung der Religion
   - Lehr- und Kursräume
   - Vereinsräume/ Versammlungsräume
   - Mehrzweckraum für Versammlungen sowie sportliche oder kulturelle Veranstaltungen
   - Einrichtungen zur Bewirtung der Besucher
   - Büroräume für den eigenen Bedarf
   - dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen
2. maximal 2 Wohnungen, davon eine zur Nutzung durch den Imam und eine als Gastwohnung
3. Multifunktionale Flächen im Außenbereich
   - Zur Ausübung der Religion
   - für Versammlungen und Veranstaltungen der Gemeinde
4. Fahrradabstellanlagen und max. 200 Kfz-Stellplätze sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen

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

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 60 m über NHN festgesetzt. Davon abweichend ist für das Minarett eine Höhe von bis zu 69 m über NHN zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist eine Gebäudelänge von bis zu 60 Metern zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Hochbauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der Stellplatzfläche St/Va und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zugunsten der Stadt Marl, dem Anlieger Sickingmühler Straße 125a sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Stellplätze St1 und St2 sind die Stellplätze mit Breitfugenpflaster herzustellen. Innerhalb der Stellplatzfläche St/Va sind die Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Pflaster herzustellen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den mit B 1 festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Laubbäume der Art Quercus robur fastigiata mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe und mindestens 3-mal verschult fachgerecht anzupflanzen

Auf den mit B 2 festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Laubbäume der Art Acer platanoides oder Prunus avium fachgerecht anzupflanzen.

Auf den mit B 3 festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Laubbäume der Art Acer campestre Elsrijk oder Corylus colurna fachgerecht anzupflanzen.

Je 6 Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen. Die in der Planzeichnung als anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume sind auf die erforderliche Anzahl anzurechnen.

Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 m² vorzusehen. Die Anforderungen an den Schutz der Bäume sowie die Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume richten sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Marl in der jeweils gültigen Fassung.

- Versiegelungen und Befestigungen sind im Plangebiet zu minimieren, um die natürlichen Bodenfunktionen soweit wie möglich zu erhalten.
- Bodenverdichtungen in später unversiegelten Bereichen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Eingetretene Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen. Bereiche, die später unversiegelt bleiben, sind vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Bauzaun o.a. abzusperren, um ein Befahren zu verhindern.
- Eine Flächeninanspruchnahme von Bereichen durch die Nutzung als Lagerfläche, Fahrbereiche oder Containerstellfläche, die unversiegelt bleiben bzw. als Grünfläche gestaltet werden, ist zu vermeiden.
- Im Zuge der Umsetzung der Planung ist die DIN 19639 zum Bodenschutz beim Bauen einzuhalten.

VII. Ökologischer Ausgleich

Der ökologische Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt auf Flächen (Ökokontoflächen) der Landschaftsagentur Plus im Ökokonto „Lippeaue im 2Stromland“ auf dem Gebiet der Stadt Datteln.

VIII. Baumschutzsatzung

Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Marl vom 01.12.2021 (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2021 (Amtl. Bek. Bl. 2021 Nr. 22) zu beachten.

IX. Gutachten Fachbeiträge

Folgende Gutachten liegen diesem Bebauungsplan zugrunde:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl „Sondergebiet Kirchlich-kulturelle Einrichtung“ und Bebauungsplan Nr. 225 der Stadt Marl „Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus“ für den“ Bereich westlich der Sickingmühler Straße und nördlich des Regenrückhaltebeckens Dümmerweg, L+S Landschaft und Siedlung AG, Recklinghausen, Stand 03.02.2022
- Artenschutz-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 225 „Kirchlich-kulturelle Einrichtung“ an der Sickingmühler Straße in Marl - Yunus Emre Moschee, L+S Landschaft und Siedlung AG, Recklinghausen, Stand 01.02.2022
- Lärmgutachten (Vorhabenbezogener) Bebauungsplan Nr. 225 Sondergebiet „Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus“ der Stadt Marl, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Stand 08.11.2018 und Stellungnahme zum Lärmgutachten B8242 afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, IST Ingenieurbüro Stöcker, Haltern am See, 02.11.2021

X. Einsichtnahme der im Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke

Die dem 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.

Kennzeichnungen und Hinweise

I. Städtebaulicher Vertrag

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertrag zu Grunde, der unter anderem den detaillierten Vollzug der Kompensationsmaßnahmen des Grünordnungsplans, die Sicherstellung der Entwässerungsauflagen bestimmt sowie die Verpflichtung regelt, keinen Ezan-Ruf vom Minarett erfolgen zu lassen, weder elektronisch verstärkt noch durch menschliche Stimme.

II. Entwässerung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für das gesamte Baugebiet zu erbringen.

III. Altlasten

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Anschüttung (Reg.-Nr. 4308/2023). Eingriffe sind von einem altlastensachverständigen Gutachter zu begleiten und im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

IV. Kampfmittel

Nach der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bestehen im Plangebiet bombardierte Flächen. Die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind zu Sondieren. In den Bereichen der Bombardierung ist die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TVV) anzuwenden.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind diese Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch das Ordnungsamt der Stadt Marl oder die Polizei zu verständigen.

V. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit u.a.) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marl als Untere Denkmalbehörde und dem LWL -Archäologie für Westfalen in Münster gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich anzuzeigen.

VI. Vorsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet bestehen schutzwürdige Böden. Das Merkblatt 2 des Bundesverbands Boden „Bodenkundliche Baubegleitung“ ist zu beachten. Die dort formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind anzuwenden.

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme weitgehend natürlicher Böden ist zu beachten:

- Bodenumlagerung sind soweit zulässig, wie die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung eingehalten werden.
- Fremdböden, die im Plangebiet eingebaut werden sollen, sind auf ihre chemische Zusammensetzung zu überprüfen. Die Böden haben die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung einzuhalten. Abweichungen bedürfen im Vorfeld der Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde.
- Die durchwurzelbare Bodenschicht ist gemäß der Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung und der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV herzustellen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht.

Gesetze, Verordnungen u. Satzungen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 6747)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- 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 14.06.2021 (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. Oktober 2021 (MBl. NRW. S. 811)
- **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 13.04.2022 (GV NRW, S.490)

Bebauungsplan Nr. 225

Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus

Gemarkung Marl **Flur 74**

Maßstab 1 : 500 **Blatt 4**

