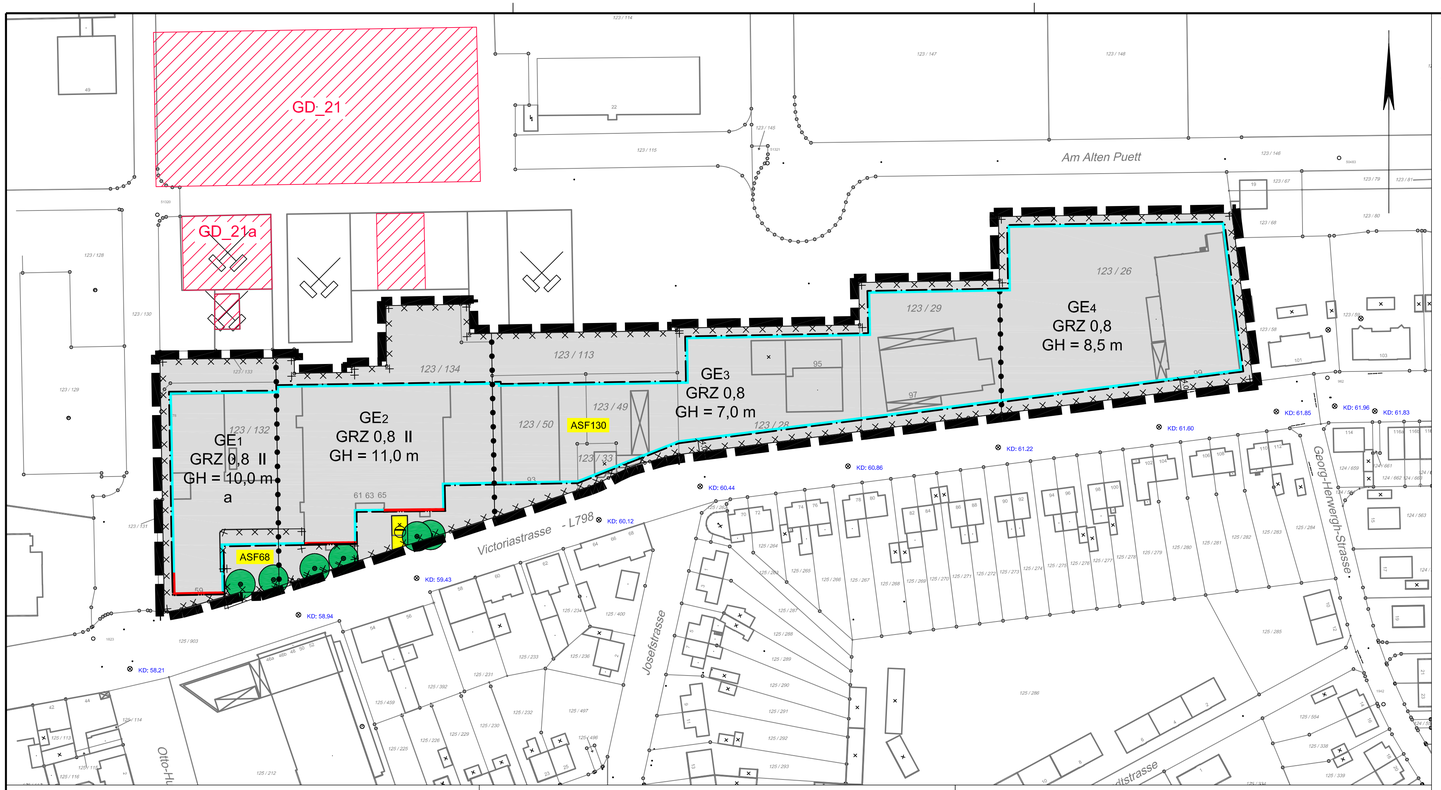


Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,8 GRZ — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§ 20 BauNVO)

GH — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzung Nr. 2.2)

Baulinie

Baugrenze

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

Erhalt von Bäumen (siehe Textfestsetzung Nr. 4.2)

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung der Baugebiete nach Art und Maß der Nutzung (§1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnungen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

(siehe Hinweis Nr. 5)

ASF130 — Altlastenstandort Nr. 130

Nachrichtliche Darstellungen

GD_21 — Gebäudedenkmal Nr. 21

8. Gasfernleitung
In einem Abstand von ca. 2 m zur südlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist die Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH zu beachten.

Zeichenerklärung Kataster und Topografie

- 12 — Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Wirtschaftsbebäude
- Flurstücksgrenze
- 235 — Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- 67,45 — Höhe über NHN
- Bordstein
- Laterne
- KD — Kanaldeckel
- 6,7 — Bemaßung in Metern
- Holzmast
- Stahlrohrmast
- Baum
- Gully

weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift Aut NRW (ZV Aut)

Kennzeichnungen und Hinweise

1. Baumschutzsatzung
Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Marl (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2. Bergbau
Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Im Zuge der Planung ist zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

3. Kampfmittel
Im Plangebiet ist flächendeckend von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Vor Erdbewegungen oder Tiefbauarbeiten, auch wenn diese keiner bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, ist eine Anzeige beim Ordnungsamt der Stadt Marl zu machen, um die Erforderlichkeit und die Durchführung von Sondierungsarbeiten abzustimmen.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Marl oder die Polizei zu verständigen.

4. Denkmalschutz
Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Boden-beschaffenheit, entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen. Dem LWL oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchzuführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

5. Altlasten / Bodenauffälligkeiten
Die im Altlastverdachtsflächenkataster des Kreises Recklinghausen registrierten Altstandorte und -ablagerungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet/ als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, festgesetzt.
Im Einzelnen sind dies:
- Altlastenstandort ASF68, ehemalige Tankstelle AV / Victoriastraße
- Altlastenstandort ASF130, ehemalige Zeche und Kokerei Auguste Victoria 1/2

Bei sämtlichen Bodeneingriffen (Hoch-, Tief- und Landschaftsbaumaßnahmen) ist der Kreis Recklinghausen als Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Generell ist zu beachten, sollte im Rahmen vom Bodenarbeiten organoleptisch (nach Aussehen, Geruch, Farbe) auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist der Kreis Recklinghausen als Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

6. Artenschutz
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu fällen bzw. zu roden. Gleiches gilt für die Arbeiten zur Baufeldfreimachung.

7. Einsichtnahme von Gesetzen, Verordnungen und Regelwerken
Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Planungs- und Umweltamt der Stadt Marl während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiete GE 1 - GE 4

(§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Marler Liste -, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2 Einzelhandel

Gewerbegebiete GE 1 - GE 4

(§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Weiterhin sind ausnahmsweise zulässig:

Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten (Marler Liste), wenn die aufgeführten Sortimente in der Summe einen Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfläche (Randsortiment) des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie- und Kosmetikartikel / pharmazeutische Artikel / Sanitätswaren, Orthopädie / Optik, Hörgeräteakustik
- Blumen und Zimmerpflanzen
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Bücher, Zeitschriften, Zeitungen / Spielwaren
- Bekleidung, Wäsche / Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer / Sportbekleidung, -schuhe / Uhren, Schmuck
- Sportartikel (inkl. Angelbedarf) / kleinteilige Campingartikel / Spiel- und Bastelwaren / Fahrräder, Fahrradbedarf und -zubehör / Sonstiger Freizeitbedarf (z.B. Musikalien, Münzen und Briefmarken, Handarbeiten)
- Elektrokleingeräte für den Haushalt / Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger / Telefone, Kommunikation / Computer und Zubehör, Büromaschinen / Foto
- Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltswaren / Handarbeitsbedarf / Antiquitäten, Kunst und Kunstgewerbe, Wohnaccessoires / Spiegel, Bilder, Rahmen / Haus- und Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren / Matratzen und Lattenroste;

Gewerbegebiet GE 2

(§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO - Fremdkörperfestsetzung)

Allgemein zulässig sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Fachhandels für Zweiräder soweit diese nicht zu einer Erweiterung der Verkaufsfläche führen.

Ausnahmsweise ist die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Fachhandels für Zweiräder um bis zu 100 m² zulässig, wenn die Verkaufsfläche ausschließlich der Ausstellung und dem Verkauf von Sortimenten dient, die in der Marler Liste nicht als nahversorgungs- oder zentrenrelevant geführt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

2.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf das Höheniveau der Victoriastraße und sind verbindlich festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene Niveau der zugeordneten Straße. Das vorhandene Straßenniveau wird durch die Höhe der mit KD (Kanaldeckel) gekennzeichneten Bezugspunkte definiert. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 In der abweichenden Bauweise - a - können ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude auch ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn der Grenzanbau nur einseitig erfolgt und soweit die erforderlichen Abstandsflächen zur Bebauung des Nachbargrundstücks eingehalten werden.

2.3 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 kann auf der, der Victoriastraße zugewandten Gebäudeseite für Gebäudeteile ein Vor- und Zurücktreten von der Baulinie sowie eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

4.1 Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Baum innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen und mindestens 2 x verschult sein. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Bodenversiegelungen im Traufbereich sind auf das unvermeidliche Maß (öffentliche Verkehrsfläche, Zuwegung zu den Gebäuden) zu begrenzen. Abgängige Bäume sind durch Bäume der Art Acer platanoides (Spitzahorn) zu ersetzen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Als Fassadenmaterial sind ausschließlich Ziegel oder Klinker in den Farben rotbunt oder rotbraun zulässig. Ausnahmsweise können für untergeordnete Bauteile und für Elemente der Fassadengliederung andere Materialien mit weißem oder hellgrauem Farbton (RAL 7035, 7047, 9001, 9002, 9006 oder 9018) verwendet werden, soweit ein Anteil von 10% der jeweiligen Fassadenseite nicht überschritten wird.

Gesetze, Verordnungen u. Satzungen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634)
- 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 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - **Landesbauordnung (BauO NRW)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12. 2016 (GV. NRW, S. 1162), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2017 (GV NRW, S. 1005)
- 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 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - **Zeichenvorschrift - Aut NRW (ZV-Aut)** - Runderlass des Innenministeriums vom 19.03.2004 37-7118 (SMBl. NRW 71342) in der Fassung des Runderlasses vom 14.07.2005 37.2-7118 (SMBl. NRW 71432)
- **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 15.11.2016 (GV NRW, S.966)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)
- **Bundesberggesetz (BBergG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1980 (BGBl. I, S. 1310), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)
- DIN 18005-1: 2002-07 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung

Der Rat der Stadt Marl hat am 24.09.2015 beschlossen, für den Bereich Victoriastrasse - AV 1/2 einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 3) aufzustellen.

Marl, 21.11.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

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

Für den Entwurf:

Marl, 21.11.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB bei diesem Bebauungsplan Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Marl, 12.01.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2017 bis einschließlich 03.01.2018 öffentlich ausgelegen.

Marl, 12.01.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Der Rat der Stadt Marl hat am 01.02.2018 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marl, 16.02.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom 03.02.2018 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 3 vom 05.02.2018 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, 16.02.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Die vom Rat der Stadt Marl am 01.02.2018 beschlossenen Änderungen wurden heute eingetragen.

Marl, 16.02.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt

Der Rat der Stadt Marl hat am 01.02.2018 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marl, 26.6.´18

L.S. gez. Werner Arndt

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom 28.06.2018 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr.15 vom 29.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.
Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan gemäß § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB rückwirkend zum 05.02.2018 in Kraft gesetzt.

Marl, 04.7.´18

L.S. gez. Werner Arndt

Der Bürgermeister

Endstand: rechtsverbindlich seit 05.02.2018
In dieser Darstellung sind die Festsetzungen und Informationen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eingearbeitet. Das Original dieses Bebauungsplanes und die 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. 235 Victoriastrasse - AV 1/2

Gemarkung Marl Flur 123

Maßstab 1 : 1.000

