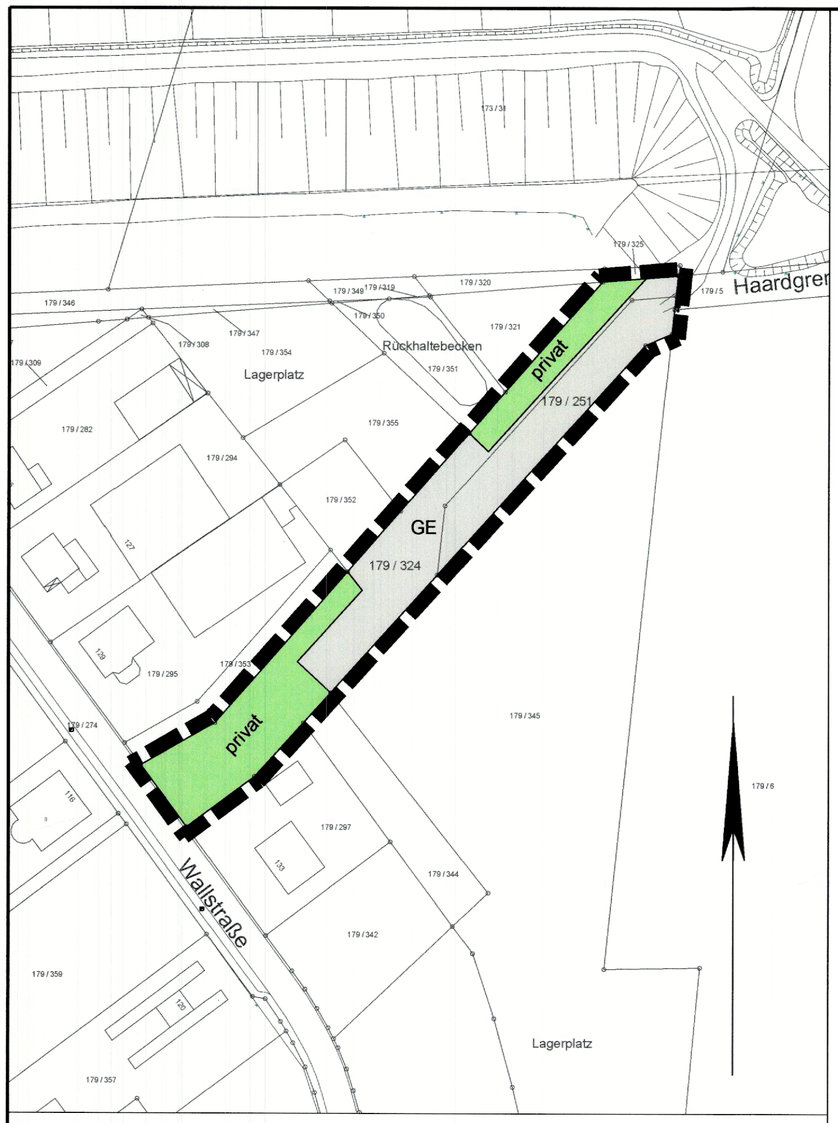

Festsetzungen

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

privat — Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Der Rat der Stadt Marl hat am 30.06.2021 beschlossen, für den Bereich östlich der Wallstraße, Flur 179, Flurstücke 251 und 324 einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 3) aufzustellen.

Marl, 19.10.23

Der Bürgermeister

Die Planunterlagen sowie die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV).
Stand des Katasterbestandes: 12.10.2023
Stand der ergänzenden Darstellungen des örtlichen Zustandes: 12.10.2023

Marl,

Der Bürgermeister

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

Marl, 19.10.23

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis einschließlich 16.01.2023 öffentlich ausgelegen.

Marl, 19.10.23

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marl hat am 26.10.2023 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marl, 26.10.23

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2023 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 27 vom 17.11.2023 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, 24.11.

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen:

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

Im GE sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben,
- Lagerplätze und
- öffentliche Betriebe.

Im GE sind Lagerhäuser nach § 8 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die im GE nach § 8 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 bis 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig.

Die im GE nach § 8 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Absatz 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die sich natürlich eingestellte Vegetation auf den privaten Grünflächen ist zu erhalten und naturnah weiter zu entwickeln.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB):

Unter den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 geht der Bergbau um. Bei der Planung konkreter Bauvorhaben ist zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen im Sinne der § 110ff des Bundesberggesetzes die RAG Deutsche Steinkohle AG in Essen zu beteiligen.

Hinweise:

I. Gehölzrodung und Baufeldfreimachung

Die Durchführung der Gehölzrodung und der Baufeldfreimachung ist auf den Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres zu beschränken. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

II. Kampfmittel

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

III. Entwässerung

Sofern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine bauliche Anlage errichtet werden soll, ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für das gesamte Baugebiet zu erbringen.

IV. 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.

V. Waldausgleich

Für die Umsetzung des Bebauungsplans wird Wald im Sinne des Gesetzes in Anspruch genommen, der notwendige Waldausgleich erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde innerhalb des Gemeindegebiets der Stadt Marl.

VI. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalschutzbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251 / 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§16 und 17 DSchG NRW).

VII. Hochspannungsfreileitungen

Arbeiten in der Nähe der vorhandenen 110kV-Hochspannungsfreileitung sind mindestens 14 Tage im Voraus bei der Westnetz GmbH, Hochspannungsfreileitungen, Leitungsbereich Nord, Alte Bockumer Str. 4, 59368 Werne, anzuzeigen und in Bezug auf erforderliche Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

VIII. Städtebaulicher Vertrag

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde, der unter anderem die Sicherstellung der Erschließung und die Kostenübernahme des notwendigen Waldausgleichs und der Sanierung der Altlasten zum Inhalt hat.

IX. Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Bodenuntersuchung des Haufwerks an der Wallstraße 129 in 45770 Marl, durchgeführt von der CDM Smith Consult GmbH aus Bochum, Stand 23.05.2014
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I durch die L+S Landschaft + Siedlung AG aus Recklinghausen, Stand März 2022
- Überschlägige Umweltprüfung und Waldausgleich durch die L+S Landschaft + Siedlung AG aus Recklinghausen, Stand April 2022

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.

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)

Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 255

Wallstraße Ost

Gemarkung Marl Flur 179

Maßstab 1 : 1.000

