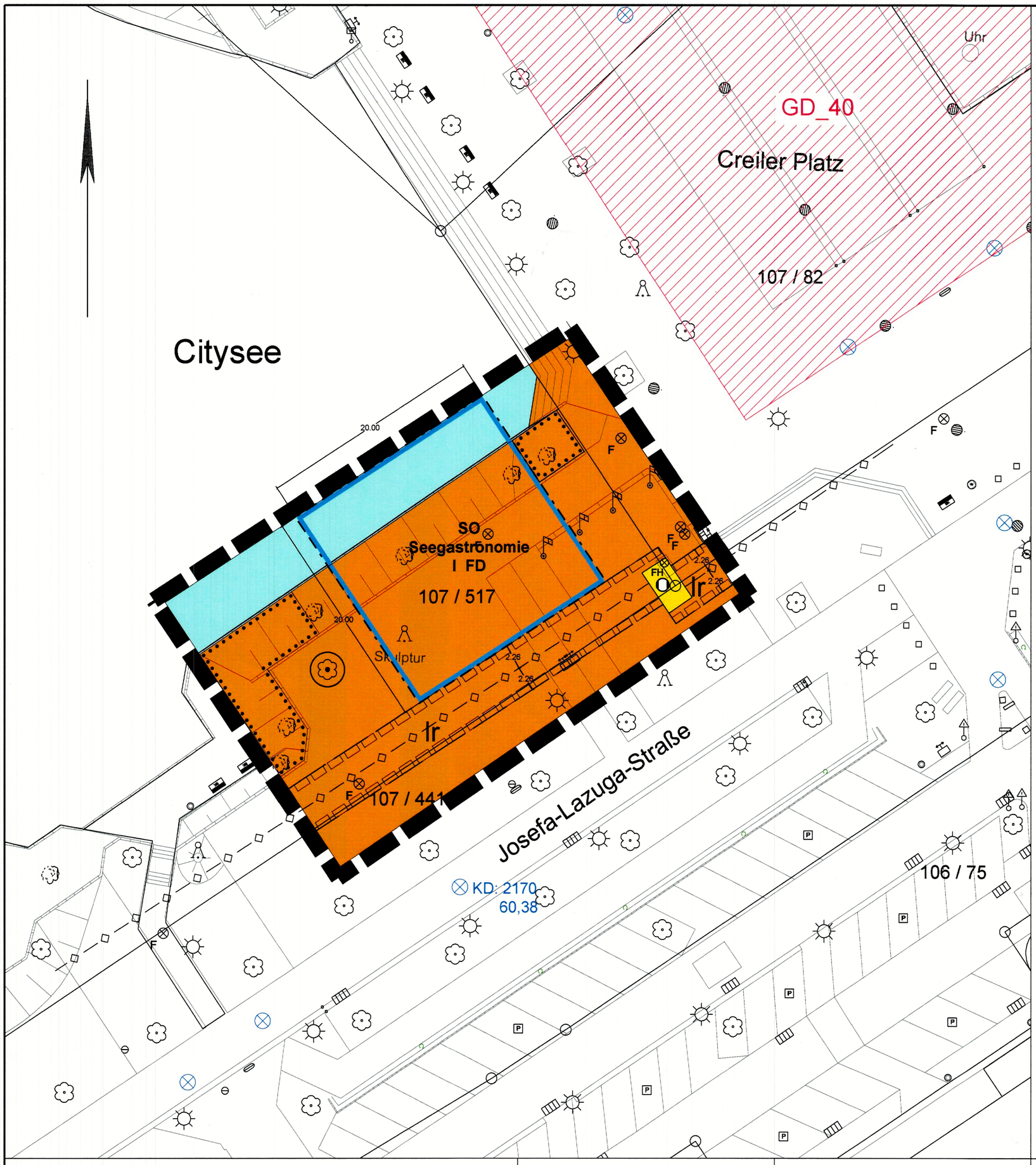

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet - SO „Seegastronomie“

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seegastronomie“ (SO „Seegastronomie“) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Gastronomiebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs.1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 5,50m als Höchstmaß festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte vorhandene Geländehöhe. Diese ist mit 60,50 m ü. NHN in Bezug auf den vorhandenen Kanaldeckel 2170 im Verlauf der Josefa-Lazuga-Straße mit einer Deckelhöhe (DH) von 60,38 m ü. NHN anzunehmen. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der baulichen Anlage. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FF EG) muss mindestens auf Höhe des unteren Bezugspunktes liegen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Im Bereich der über die festgesetzte Wasserfläche hinausragende Baugrenze ist eine bauliche Verbindung zur Wasserfläche unzulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sowie Fahrradabstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

Werbeanlagen sind nur am Gastronomiegebäude zulässig.

6. Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes sind bauliche Anlagen unzulässig.

7. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

7.1. Dachbegrünung

Mindestens 60 % der Dachflächen der Flachdächer sind extensiv zu bepflanzen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

7.2. Erhalt von Bäumen

Der im Geltungsbereich bestehende Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

7.3. Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit Erhaltungsbindung festgesetzte Bepflanzung der bestehenden Böschung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der Fassaden

Mindestens 60% der Fassadenfläche des Gastronomiegebäudes ist als Glasfassade zu errichten.

2. Gestaltung der Befestigung des Außenbereiches des Gastronomiegebäudes

Mindestens 80% der Befestigung des Außenbereiches des Gastronomiegebäudes ist in Form von wasserdurchlässigen Aufbauten zu errichten.

III. Nachrichtliche Übernahme

Der unter Denkmalschutz stehende Creiler Platz mit der Gebäudedenkmal Nr.40 wird nachrichtlich übernommen.

IV. Hinweise

1. Kampfmittel

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

2. Stellplatzsatzung

Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in Marl vom 30.10.2018 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3. Gutachten/ Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Artenschutzprüfung - Stufe 1 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 "Seerestaurant" der Stadt Marl, Stadt Marl - Amt für Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Marl, 21.04.2022

4. Einsichtnahme von Gesetzen, Verordnungen und Regelwerken

Die diesem 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.

Zeichenerklärung Kataster und Topografie

12 Wohngebäude mit Hausnummer	Flurgrenze		Holzmast
Wohngebäude ohne Hausnummer	60,38 Höhe über NHN		Stahlrohrmast
Wirtschaftsbebäude	Bordstein		Baum
Flurstücksgrenze	Laterne		Gully
235 Flurstücksnummer	⊗ KD Kanaldeckel		
	Bemaßung in Metern		

weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift Aut NRW (ZV Aut)

Festsetzungen

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

SO Seegastronomie — Sondergebiet Seegastronomie

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1BauGB und §16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr.2, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

O — Fläche für Versorgungsanlagen Fernwärme

Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— ◇ — unterirdische Fernwärmeleitung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklunh von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Baum Erhaltung

Ir — Leitungsrecht zugunsten der E.ON (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

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

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

FD nur Flachdach zulässig

Nachrichtliche Übernahme

GD_40 — Gebäudedenkmal Nr.40

Der Rat der Stadt Marl hat am 03.02.2022 beschlossen, für den Bereich südwestlich des Creiler Platzes und nordwestlich des Einkaufszentrums Marler Stern 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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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, 19.10.23

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 17.05.2023 öffentlich ausgelegen.

Marl, 19.10.23

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marl hat am 24.10.2023 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, 24.11.23

Der Bürgermeister

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 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- 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 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- 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. Januar 2023 (MBl. NRW. 2023 S. 32)
- **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. 259
"Seerestaurant"

Gemarkung Marl Flur 107

Maßstab 1 : 250

