

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 Gewerbegebiete

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

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe - mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften -, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe und -nutzungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Kfz, Zoobedarf, Möbel u.a.), wenn die im nachfolgenden aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente gemäß Marler Liste in der Summe einen Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfläche (Randsortiment) des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten:

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;

- Verkaufsstätten, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb, einem produzierenden oder einem be- und verarbeitenden Betrieb stehen, wenn deren Verkaufsfläche der Nutzfläche des Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist und soweit die in der Marler Liste (siehe oben) aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente eine Verkaufsfläche von 80 m² nicht überschreiten;
- Schank- und Speisewirtschaften, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem anderen gewerblichen Betrieb stehen (Backshop u.a.) oder die der Versorgung des Gebiets dienen (Imbiss u.a.);
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und -nutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, sofern sie nicht von den Ausnahmen erfasst werden;
- Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie nicht von der Ausnahme erfasst werden;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter,
- Vergnügungstätten.

1.2 Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes ist ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 8.650 m² und folgendem Kernsortiment zulässig:

Werkzeuge/ Beschläge

Malerartikel

Elektroartikel

Sanitärartikel

Baustoffe/Bauelemente

Holzprodukte

Gartenartikel

Autozubehör

Vom Kernsortiment ausgenommen sind die in der Marler Liste aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (siehe Festsetzung Nr. 1.1). Diese sind ausschließlich als Bestandteil des ergänzenden Randsortiments zulässig. Das Randsortiment darf in der Summe einen Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Zusätzlich sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche Gastronomie und Dienstleistungen wie Bistro, Handwerkervermittlung, Werkzeugverleih, Reparaturservice u.ä. zulässig.

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

2.1 Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf das Höheniveau der öffentlichen Verkehrsanlage „Zeichenstraße“ 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 Höhe baulicher Anlagen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung

Abweichend von der Festsetzung 2.1 beziehen sich die zulässigen Höhen für bauliche Anlagen innerhalb der mit SO_{Sch} und GE4_{Sch} gekennzeichneten Baugebiete auf die Oberkante des anstehenden Geländes.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind jegliche hochbauliche Maßnahmen, auch bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung NRW genehmigungsfrei sind unzulässig. Ausnahmsweise kann eine Befestigung der Flächen und eine Nutzung als Stellplätze zugelassen werden, wenn die Westnetz GmbH als Betreiberin der Hochspannungsfreileitung zustimmt.

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

Stellplätze, die über den in der Baugenehmigung ermittelten Stellplatzbedarf hinaus hergestellt werden, sind offen und wasserdurchlässig herzustellen (bspw. Rasengittersteine).

5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

5.1 Einzuhaltende Bau-Schalldämmmaße

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes, des Fensterflächenanteils und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

5.2 Wallfuß

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Böschung auf Dauer zu erhalten. Abgrabungen sind unzulässig.

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

6.1 Begrünter Wall

Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze zu ersetzen. Lücken in der flächendeckenden Begrünung sind durch ergänzende Pflanzungen gemäß Pflanzliste (siehe Kennzeichnungen und Hinweise) zu schließen.

6.2 Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptbaukörper sind vollflächig extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind erforderliche haustechnische Einrichtungen und Tageslicht-Beleuchtungselemente, sofern die in Anspruch genommenen Flächen einen Anteil von 30% der Dachfläche nicht überschreiten. Eine ergänzende Errichtung von Solarmodulen (Solar-Gründach) ist zulässig.

6.3 Anpflanzung von Bäumen

Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Baum innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen.

Auf Ausstellungs- und Lagerflächen außerhalb der Betriebsgebäude mit mehr als 200 m² versiegelter Fläche, ist je angefangene 200 m² ein standortgerechter heimischer Baum innerhalb der Fläche anzupflanzen. Sofern dies aus Gründen der beabsichtigten Nutzung oder der Betriebsabläufe nicht möglich ist, ist ausnahmsweise die Pflanzung am Rand der befestigten Fläche zulässig.

Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen und mindestens 3 x verschult sein. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 10 m² vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. 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.

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

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE4 sind nur Flachdächer und zur Begrünung geeignete flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.

Hinweise

I. Hochspannungsfreileitung

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifen sind Gebäude nur mit einer Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen zulässig. Glasdächer sind unzulässig.

Für (auch nicht genehmigungspflichtige) Bauvorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung oder in unmittelbarer Nähe sind der Westnetz GmbH Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Im Schutzstreifen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von 10,0 Meter nicht überschreiten. In einem Radius von 15,0 Metern um die Maststandorte ist jegliche Bepflanzung unzulässig.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

II. Gasfernleitung

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifen sind die Errichtung von Gebäuden aller Art und von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Gasfernleitung, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze sowie das Lagern von schwertransportablem Material nicht gestattet. Auch dürfen keine sonstigen Einwirkungen, einschließlich Bepflanzungen, vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Merkblatt „Allgemeine Schutzausweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH“ ist zu beachten. Maßnahmen, die Auswirkungen auf den Bestand oder den Betrieb der Gasfernleitung haben können, sind der Thyssengas GmbH, Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund, frühzeitig anzuzeigen.

III. Gutachterlicher Nachweis zum Lärmschutz

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen 5.1 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

IV. Bergbau

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der RAG AG, Im Welterbe 10, 45141 Essen, Kontakt aufzunehmen.

Ist beabsichtigt, Flächen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Standsicherheitsschutzbereiche zu bebauen - wozu auch Verkehrs- und Lagerflächen zählen - oder zu nutzen, so ist die Standsicherheit des Schachtkopfes, einschließlich der vorhandenen Sicherungselemente, in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb des Standsicherheitsschutzbereichs, entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Landesbehörde, durch ein Fachgutachten eines Sachverständigen nachzuweisen. Dieses ist auch bei bereits sanierten Tagesöffnungen der Fall, sobald neue Lasten aufgebracht oder vorhandene Sicherungsmaßnahmen beeinträchtigt bzw. geschwächt werden.

V. Kampfmittel

Luftbilddaufnahmen weisen auf eine Kampfmittelbelastung hin. Eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist unter Anwendung der Anlage 1 TVV im Bereich der Bombardierung durchzuführen.

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

VI. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmäler bekannt. Da sich nördlich des Plangebiets ein Gräberfeld befindet, kann jedoch auch im Geltungsbereich mit archäologischer Substanz gerechnet werden.

Deshalb sind erste Erdbewegungen 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/ 591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

VII. Altlasten / Bodenauffälligkeiten

Die im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen erfassten Altablagerungen und Altstandorte

- Altablagerung ABF 035 , Halde Brassert 1/2 (Kreiskataster Nr. 4308/45)
- Altstandort ASF 099, Zeche Brassert 1/2 (Kreiskataster Nr. 4308/192)
- Altstandort ASF 101, VKR-Kraftwerk Brassert (Kreiskataster Nr. 4308/193)

sind im Bebauungsplan als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Bei sämtlichen Bodeneingriffen (Hoch-, Tief- und Landschaftsbaumaßnahmen) ist der Kreis Recklinghausen als Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

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

VIII. Vorsorgender Bodenschutz

In Fällen von Bodenumlagerungen, von Fremdböden die eingebaut werden sollen sowie der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV zu beachten. Die jeweiligen nutzungsbezogenen Prüfwerte sowie die Vorsorgewerte sind einzuhalten. Abweichungen bedürfen im Vorfeld der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde.

IX. Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind notwendige Fällungen bzw. Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen als Untere Naturschutzbehörde möglich.

X. Anforderungen an die Bepflanzung, Pflanzliste (i.V. mit textlicher Festsetzung 6.1)

Erhaltende Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen haben nach folgenden Maßgaben zu erfolgen:

Pflanz- und Reihenabstand: 1,5 x 1,5 m, 15 % Heister 2xv o.B. 150-200 cm und 85 % Sträucher 2xv o.B. 60-80 cm

Pflanzliste:

<u>Sträucher</u>		<u>Heister</u>	
Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Sandbirke	Betula pendula
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana	Esche	Fraxinus excelsior
Weißdorn	Crataegus monogyna	Vogelkirsche	Prunus avium
Besenginster	Cytisus scoparius	Traubenkirsche	Prunus padus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Prunus spinosa		
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		
Wasserschneeball	Viburnum opulus		

XI. Baumschutzsatzung

Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Marl vom 01.12.2021 (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

XII. 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.

XIII. Gutachten/ Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Artenschutzprüfung - Stufe 1 zum Bebauungsplan Nr. 248 der Stadt Marl, Stadt Marl - Amt für Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Marl, 30.08.2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 248 „Zechenstraße Nord“ in Marl, Peutz Consult GmbH, Dortmund, 02.03.2022

Die Unterlagen können im Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung der Stadt Marl während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

XIV. 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.