Festsetzungen

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

MDW — Dörfliche Wohngebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 und 19 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

gr fr lr — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Schmale Darstellung)

1 zugunsten des Flurstücks 178 / 125

2 zugunsten des Flurstücks 178 / 123

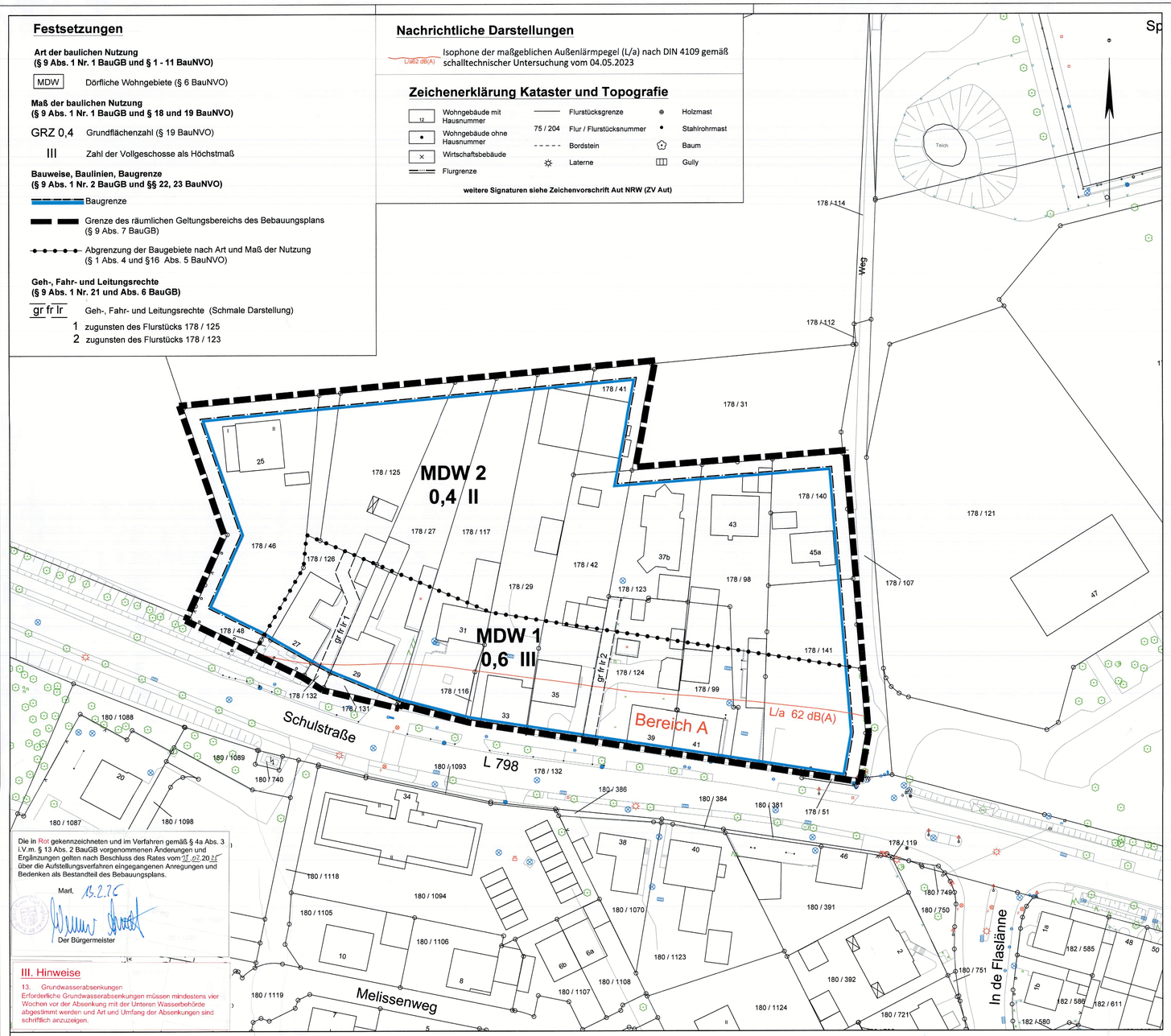
Nachrichtliche Darstellungen

Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel (L/a) nach DIN 4109 gemäß schalltechnischer Untersuchung vom 04.05.2023

Zeichenerklärung Kataster und Topografie

12 Wohngebäude mit Hausnummer	Flurstücksgrenze	Holzmast	
Wohngebäude ohne Hausnummer	75 / 204 Flur / Flurstücksnummer	Stahlrohrmast	
Wirtschaftsbebäude	Bordstein	Baum	
Flurgrenze	Laterne	Gully	

weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift Aut NRW (ZV Aut)



Die in Rot gekennzeichneten und im Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen gelten nach Beschluss des Rates vom 11.02.2026 über die Aufstellungsverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken als Bestandteil des Bebauungsplans.

Marl, 13.2.26

Der Bürgermeister

III. Hinweise

13. Grundwasserabsenkungen
Erforderliche Grundwasserabsenkungen müssen mindestens vier Wochen vor der Absenkung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden und Art und Umfang der Absenkungen sind schriftlich anzuzeigen.

Der Rat der Stadt Marl hat am 30.06.2021 beschlossen, für den Bereich nördlich der Schulstraße in Marl-Sinsen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Marl, 5.2.25

Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegen- schaftskataster dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Stand 03 02 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, 5.2.25

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2024 bis einschließlich 04.11.2024 im Internet veröffentlicht.

Marl, 5.2.25

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marl hat am 16.02.2025 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marl, 13.2.25

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachung vom 06.02.2026 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl Nr. 47 vom 27.11.2025 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, 05.02.26

Der Bürgermeister

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

Dörfliches Wohngebiet (MDW) (§ 5a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den dörflichen Wohngebieten MDW 1 und MDW 2 sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den dörflichen Wohngebieten MDW 1 und MDW 2 sind unzulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im MDW 2 werden Geschosse, die nicht als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW zu werten sind und über die zwei zulässigen Vollgeschosse hinausgehen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

3. **Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau (beispielsweise Rasengittersteine) herzustellen.

4. **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 einwirkenden 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 und des maßgeblichen Außenlärmpegels L/a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L/a ist in der Planurkunde dargestellt.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a - 25	L_a – 30	L_a - 35

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L/a nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

An Fassaden im Bereich A (wie in der Planurkunde dargestellt) mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A)) tags sind zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche nicht zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (vergleste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen o. ä.) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Die DIN 4109 kann im Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung der Stadt Marl während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren.

5. **Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die Flachdächer von Wohngebäuden und Garagen sind vollflächig mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit heimischen standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine ergänzende Errichtung von Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik (Solar-Gründach) ist zulässig.

Von der Begrünung ausgenommen sind notwendige technische Anlagen, vergleste Dachflächen sowie nutzbare Dachterrassen, sofern die in Anspruch genommenen Flächen einen Anteil von 30% der Dachfläche nicht überschreiten.

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

In MDW 1 und MDW 2 sind nur Flachdächer und zur Begrünung geeignete flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.

III. Hinweise

1. **Artenschutz**
1.1 Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen
Soll ein Altbaum (potenzieller Quartierbaum) gefällt werden, ist vorsorglich vor Fällung eine Kontrollprüfung von Fachleuten auf vorhandene Höhlen durchzuführen und der Baum darf erst nach erfolgter Überprüfung gefällt werden.
Bei geplanten Abrissen von Nebengebäuden oder dem Pferdestall ist zuvor eine Prüfung auf das Vorhandensein von Nistplätzen und Besiedlung durch Fledermäuse durchzuführen. Ein Abriss von Gebäuden zwischen Anfang Juni und Mitte August eines Jahres (Wochenstubenzeit) sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind weitergehende Untersuchungen mit Ultraschalldetektoren durchzuführen. Bei Fällarbeiten von Altbäumen und Gebäudeabrissen werden eine ökologische Baubegleitung und die Teilnahme eines fachlich versierten Fledermausexperten empfohlen.
1.2 Zeitliche Planungshinweise zum Schutz von Brutvogel- und Fledermaushabitaten und -individuen.
Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung sind auf den Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. jeden Jahres zu beschränken. Abweichungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Kreis Recklinghausen möglich.

2. **Baumschutzsatzung**
Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Marl vom 16.05.2023 (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3. **Mutterboden**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4. **Ökologischer Ausgleich**
Der ökologische Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB durch Ökopunkte der Stadt Marl erfolgt auf Flur 205 Flurstück 744. Für den gesamten Bebauungsplan Nr. 254 „Lehmkämpen" muss ein Defizit von 3.936 Biotopwertpunkten ausgeglichen werden.

5. **Wärmepumpen etc.**
Von Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbaren Anlagen gehen nicht unerhebliche Geräuschemissionen aus. Bei der Errichtung solcher Anlagen ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete als Analog für Dörfliche Wohngebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den schutzbedürftigen Räumen der benachbarten Gebäude gemäß DIN 4109-1 eingehalten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in einem Dörflichen Wohngebiet in der Regel mehrere solcher Anlagen auf einen Immissionsanteil einwirken.
Für den Fall, dass die zu errichtende Anlage an den schutzbedürftigen Räumen der benachbarten Gebäude (Einwirkungsbereich) nachweislich einen um 6 dB(A) abgesenkten Immissionsrichtwert [54 dB(A) tags, 39 dB(A) nachts] einhält, ist die Zusatzbelastung durch die Anlage als nicht relevant zu bewerten und es bedarf keinen weiteren Nachweis.
Alternativ kann durch ein Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung im Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

6. **Stellplatzsatzung**
Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in Marl vom 30.01.2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2018 (Amtl. Bek. Bl. 2018 Nr. 28) zu beachten.

7. **Archäologische Bodenfunde**
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden (Tel. 0251/591 8911). Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§16 und 17 DSchG NRW).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs.2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

8. **Kampfmittel**
Luftbildaufnahmen weisen teilweise auf eine Kampfmittelbelastung hin. Eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV im Bereich der Bombardierung sind 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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

9. **Gutachten / Fachbeiträge**
Folgende Gutachten und Fachbeiträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Artenschutz - Potentialanalyse - Stufe 1 zum Bebauungsplan Nr. 254 „Lehmkämpen", Marl-Sinsen, Landschaftsarchitektkurbüro Henningfeld, Marl, 15.06.2023
- Immissionsschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 "Lehmkämpen der Stadt Marl, Ingenieurbüro Stöcker, 45721 Haltern am See, 04.05.2023

10. **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.

11. **Mögliche Gasaustritte bei Bohrungen ins Erdreich**
Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Gasaustritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind.
Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bohrungen ins Erdreich (Erdwärmepumpe u.a.) Gas, potenziell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann. Bei Bohrungen sind geeignete Sicherheitsvorkehrungen und Arbeitsschutzmaßnahmen zu treffen.

12. **Starkregenereignisse**
Wegen möglicher Einstauhöhen bei Starkregenereignissen wird empfohlen ausreichende Sockel- und Lichtschachthöhen sicherzustellen. Eine Starkregengefahrenhinweiskarte kann auf geoportal.de eingesehen werden.

Gesetze, Verordnungen u. Satzungen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12 Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.184)
- 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 Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- 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 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 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 Gesetz vom 13.04.2022 (GV NRW, S.490)
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau,** Ausgabe Januar 2018
Teil 1: Mindestanforderungen (DIN 4109-1 : 2018-01)
Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen (DIN 4109-2 : 2018-01)

Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 254
- Lehmkämpen -

Gemarkung Marl **Flur 178**

Maßstab 1 : 500

