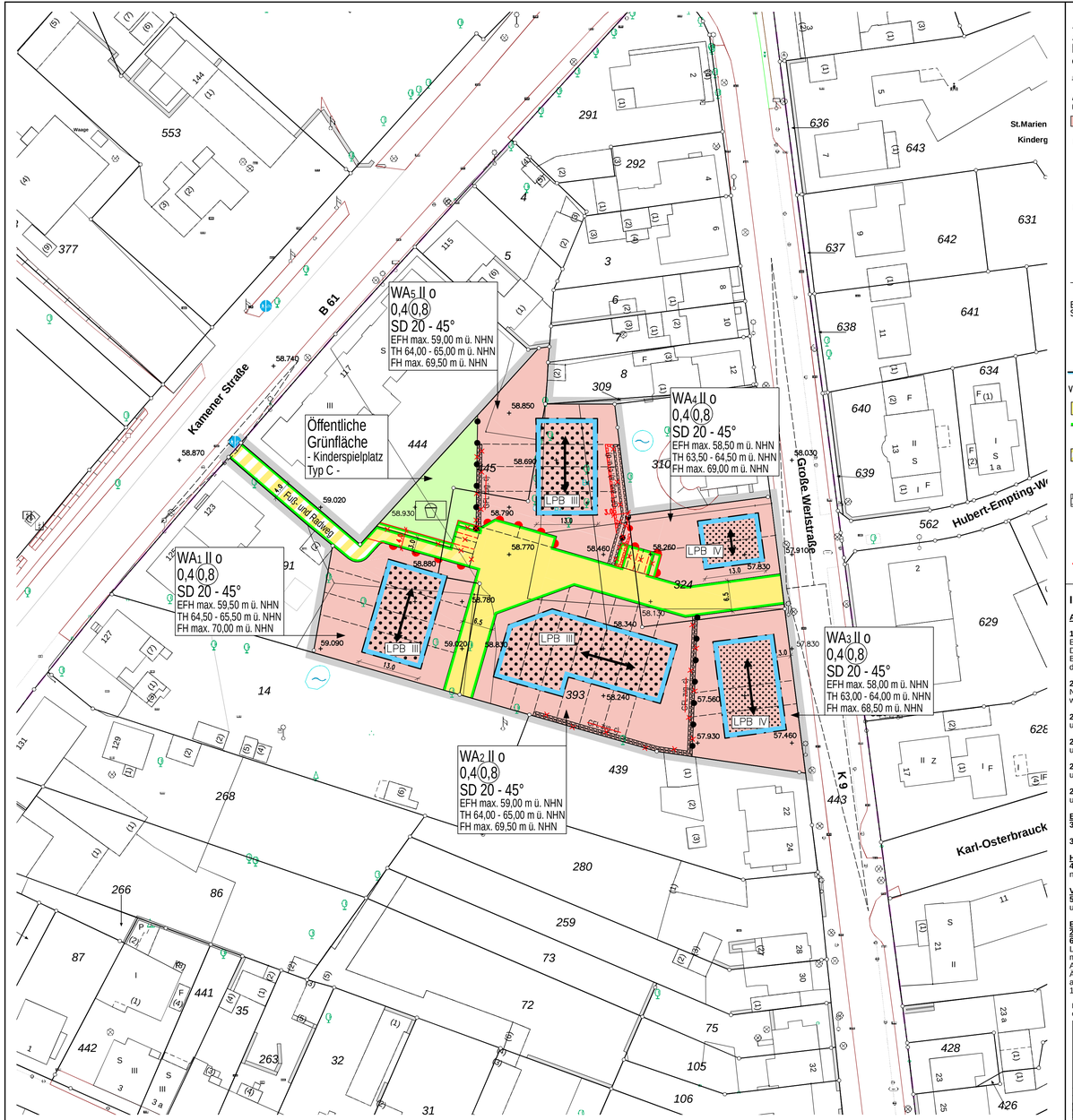


Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 (1) bis (3) und (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — §9(7)BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele) — §9(1)1BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet — §4BauNVO
- II — zwingend
- II — Höchstgrenze
- II–III — Mindestgrenze–Höchstgrenze
  (Zahl der Vollgeschosse §16(2)BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl §§16(2),17(1)und(2)BauNVO
- 0,8 — Geschoßflächenzahl §§16(2),17(1)und(2)BauNVO
- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe
- EFH — Erdgeschossfußbodenhöhe
  (Höhe baulicher Anlagen–Höchstgrenze §§16(4),,18BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — z.B.§1(4), §16(5)BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen — §9(1)2BauGB

- o — offene Bauweise — §22(1)BauNVO
- g — geschlossene Bauweise — §22(1)BauNVO
- a — abweichende Bauweise — §22(4)BauNVO
- Baugrenze — §23BauNVO

Verkehrsfläche — §9(1)11BauGB

- Straßenverkehrsfläche — §9(1)11BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß– und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — §9(1)11BauGB
- Mit Geh–(G), Fahr–(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anlieger d) der Stadtwerke — §9(1)21BauGB
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt — §9(1)11BauGB

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Kinderspielplatz) — §9 (1)15,16 und18BauGB

Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB — §9(1)15BauGB

Örtliche Bauvorschriften

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach — §86(1)BauONW
- Dachneigung, z.B.30 °
- Hauptfirstrichtung

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Sichtwinkel — §9(1)Nr.10BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — §9(1)24BauGB

- LPB III / LPB IV — Lärmpegelbereich gem. DIN4109

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

- Aufteilung des Straßenquerschnittes
- Vorschlag zur Grundstücksteilung

Bestand

- 14 — Wohngebäude
- (2) — Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- II — Zahl der Vollgeschosse
- +62,14 — Höhenangabe über Normalhöhe Null (NHN)
- Baum

Kennzeichnung in Textform gemäß §9(5)BauGB
Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um.
Auch nach Beendigung des Kohleabbaues muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) i.V.m. BauNVO

1. Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die in § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

2.1. Im Gebiet WA1 muss gemäß § 16 (3) BauNVO die Traufhöhe (TH) zwischen 64,50 und 65,50 m über Normalhöhe Null (NHN) liegen und darf die Firsthöhe (FH) von maximal 70,00 m über NHN nicht überschritten werden.

2.2. Im Gebiet WA2 muss gemäß § 16 (3) BauNVO die Traufhöhe zwischen 64,00 und 65,00 m über NHN liegen und darf die Firsthöhe von maximal 69,50 m über NHN nicht überschritten werden.

2.3. Im Gebiet WA3 muss gemäß § 16 (3) BauNVO die Traufhöhe zwischen 63,00 und 64,00 m über NHN liegen und darf die Firsthöhe von maximal 68,50 m über NHN nicht überschritten werden.

2.4. Im Gebiet WA4 muss gemäß § 16 (3) BauNVO die Traufhöhe zwischen 63,50 und 64,50 m über NHN liegen und darf die Firsthöhe von maximal 69,00 m über NHN nicht überschritten werden.

2.5. Im Gebiet WA5 muss gemäß § 16 (3) BauNVO die Traufhöhe zwischen 64,00 und 65,00 m über NHN liegen und darf die Firsthöhe von maximal 69,50 m über NHN nicht überschritten werden.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

3.2. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

4. Im WA-Gebiet ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Einheit einer Hausgruppe nur eine Wohneinheit zulässig.

Ver- und Entsorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)

5. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB IV: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Ausg. Nov. 1989 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

Lärmpegel bereich „Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A) nach Raumarten
erf. Schalldämmmaß (R´w,res) des Außenbauteils in dB

Lärmpegelbereich (LPB)	" Maßgeblicher Außenlärmpegel " (in dB(A))	Raumarten			
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1])und ähnliches	
		erf. Schalldämmaß (R´w,res) des Außenbauteils in dB			
I	bis 55	35	30		
II	56 bis 60	35	30	30	
III	61 bis 65	40	35	30	
IV	66 bis 70	45	40	35	
V	71 bis 75	50	45	40	
VI	76 bis 80	2)	50	45	
VII	> 80	2)	2)	50	

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

6.1. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gem. DIN 4109 (u. Berücksichtigung der Tabellen 8 bis. 10). Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen.

6.2. Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

6.3. Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

6.4. Hinweis: Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

Höhenlage der Baukörper (§ 9 (3) BauGB)

7. Die jeweils festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) von maximal 59,50 m über NHN im Gebiet WA1, maximal 59,00 m ü. NHN im Gebiet WA2, maximal 58,00 m ü. NHN im Gebiet WA3, maximal 58,50 m ü. NHN im Gebiet WA4 bzw. maximal 59,00 m über NHN im Gebiet WA5 dürfen nicht überschritten werden.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

a) Die Fassaden der Gebäude sind in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Holz ist nur bis zu 50 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

Dachgestaltung

b) Im gesamten Geltungsbereich ist die Dachform Satteldach (SD) zulässig.

c) Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 20 und 45°. Die Dacheindeckung darf nicht in glänzender oder reflektierender Form und nur mit Dachziegeln in den Farben Schwarz, Grau, Rot oder Braun ausgeführt werden.

d) Dachgauben sind lediglich bei Gebäuden zulässig, die eine Traufhöhe von bis zu 5,00 m aufweisen. Die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dacheinschnitten beträgt 3,00 m. Zur seitlichen Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gauben- oder Dacheinschnittsaußenseite und Außenkante aufsteigendem Mauerwerk einzuhalten.

Müllbehälter

e) Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen.

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke:

f) Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Einfriedungen

g) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als standorttypische, einheimische- oder eingebürgerte Laubgehölz-Heckenpflanzungen (Beispiele siehe nachfolgende Pflanzenarten-Liste) oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen an der Grundstücksgrenze, die vor der Haupteingangsseite des Wohngebäudes liegt bis zu einer Höhe von 0,80 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

III. Anlage - Pflanzenarten-Liste

Bei der Gestaltung des Straßenraumes und der Grünflächen bzw. der Hecken zum öffentlichen Raum kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - „Feuchter Buchen-Eichenwald mit Stermmieren-Eichen-Hainbuchenwald Durchdringung", nach E. Burrichter [1973]) ausgewählt werden. Alternativ können auch eingebürgerte standortgerechte Sträucher und Heckenpflanzen - wie nachstehend aufgelistet - gewählt werden.

Standortgerechte großkronige Bäume für den Straßenraum, innerorts

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche

Standortgerechte kleinkronige Bäume für den Straßenraum, innerorts

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche; weiße Blüte

Standortgerechte Sträucher für den Siedlungsbereich und den Übergangsbereich "Landschaft / Siedlungsrand"

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna et	Ein- und
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ilex aquifolium (Str.)	Hülse / Stechpalme (als Strauch gezogen)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus spec.	Brombeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea (Str.)	Salweide (als Strauch gezogen)
Salix cinerea	Grauweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Standortgerechte Heckenpflanzen

Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ilex aquifolium	Hülse / Stechpalme; Immergrüne Heckenpflanze

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Wasserschneeball

IV. Hinweise

Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Boden-denkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

Kampfmittel
Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegen-stände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, ist sofort telefonisch die Feuerwehr (Tel.: 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Tel.: 916-0 oder Notruf 110) zu kontaktieren.

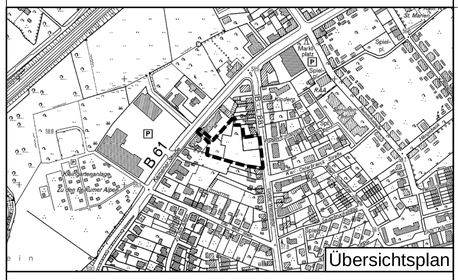
DIN-Normen und sonstige Quellen
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstigen Quellen können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Artenschutz
Eine vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung (Hamm) erarbeitete artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.09.2014 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Belange des Artenschutzes berührt werden.

Rodungsverbot
Bei der Umsetzung der Planung ist das allgemeine Rodungsverbot außerhalb von Wald- und Gartenflächen zur Brutzeit (zwischen dem 01.03. und 30.09.) gemäß § 39 (5) Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz einzuhalten.

Methanausgasungen (Bereich III)
Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdränage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.
Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen.
Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

Kontaktdaten
Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten, (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand vom Juni 2014.



Stadt Hamm
Gemarkung Pelkum
Flur 2
Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr.04.070
- Nordwestlich Große Werlstraße -

Rechtsgrundlagen:

S 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 (GV.NW S. 666/SGV. NW 2023) – in der gegenwärtig geltenden Fassung –

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –) vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) – jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung –

S 86 (1) und (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 13. April 2000 (GV.NW.S.255/SGV.NW.232) –in der gegenwärtig geltenden Fassung–

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I S.58)

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 06.07.2015 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. S 10 (2) und (3) BauGB am 15.07.2015 in Kraft getreten.

Die Planunterlage (Stand:11.2013) entspricht den Anforderungen des S 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 23.01.2015

gez. Deißler
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 28.01.2015
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Öffentlichkeit wurde nach S 13 a (3) BauGB am 29.09.2014 im Rahmen einer Bürgerversammlung die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich hierzu zu äußern.

Hamm, 28.01.2015
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß S 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 19.12.2014 am 10.02.2015 beschlossen.

Hamm, 15.04.2015
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß S 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 23.06.2015 als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.

Hamm, 24.06.2015
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 28.01.2015

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß S 2 (1) BauGB am 01.10.2013 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (S 13 a) beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.01.2014.

Hamm, 28.01.2015
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß S 3 (1) BauGB abzusehen.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 19.12.2014 gemäß S 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 21.02.2015 in der Zeit vom 03.03.2015 bis einschließlich 10.04.2015 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 15.04.2015
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebaungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß S 10 (3) BauGB am 15.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 24.07.2015
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor