

Erläuterungstext und Baubeschreibung

Das private Bauvorhaben entsteht auf dem Gelände an den Straßen Agnesstraße /Kolpingstraße / Rietzgartenstraße, welches mit dem ehemaligen Schwesernwohnheim mit 90 Wohneinheiten bebaut und zurzeit teilweise vermietet ist.

Es entstehen sechs barrierefreie Wohnhäuser mit max. 48 Wohneinheiten, dessen Wohnungsgrößen zwischen 55 m² und 165 m² variieren.

An der Agnesstraße wird die Kleinteiligkeit der vorhandenen Bebauung aufgenommen, in dem die Fassaden im Bereich des Eingangs in der Geschossigkeit zurückspringen. Die Gebäude an der Agnesstraße sind zweigeschossig und werden mit einem nicht allseits zurückspringenden Staffelgeschoss erbaut. Die Gebäude an der Kolping- und Rietzgartenstraße sind 3-geschossige Gebäude mit jeweils einem aufgesetzten Staffelgeschoss.

Unter allen sechs Gebäuden liegt eine Tiefgarage, die die Treppenhäuser in allen sechs Gebäuden erschließt. Es werden mehr Stellplätze angeboten, als baurechtlich notwendig sind.

Beschreibung der äußeren Baustoffe

Außenwände:
Mauwerk, teilweise Stahlbeton als tragende Wände

Fassade:
Klinker, beige, Sandsteinfarben, teilweise Wärmedämmverbundsystem

Fenster:
Kunststoff, Fensterfarbe: weiß oder alternativ grau, mit Dreifachverglasung

Haus-/Treppenhäuserfenster:
Aluminiumkonstruktion, Farbe: grau mit Verglasung und Briefkastenanlage

Dachkonstruktion:
Flachdach, Terrassenstaffelgeschoss, Gefälledachdämmung, Ableitung Schweißbahnen mit Terrassenbelag

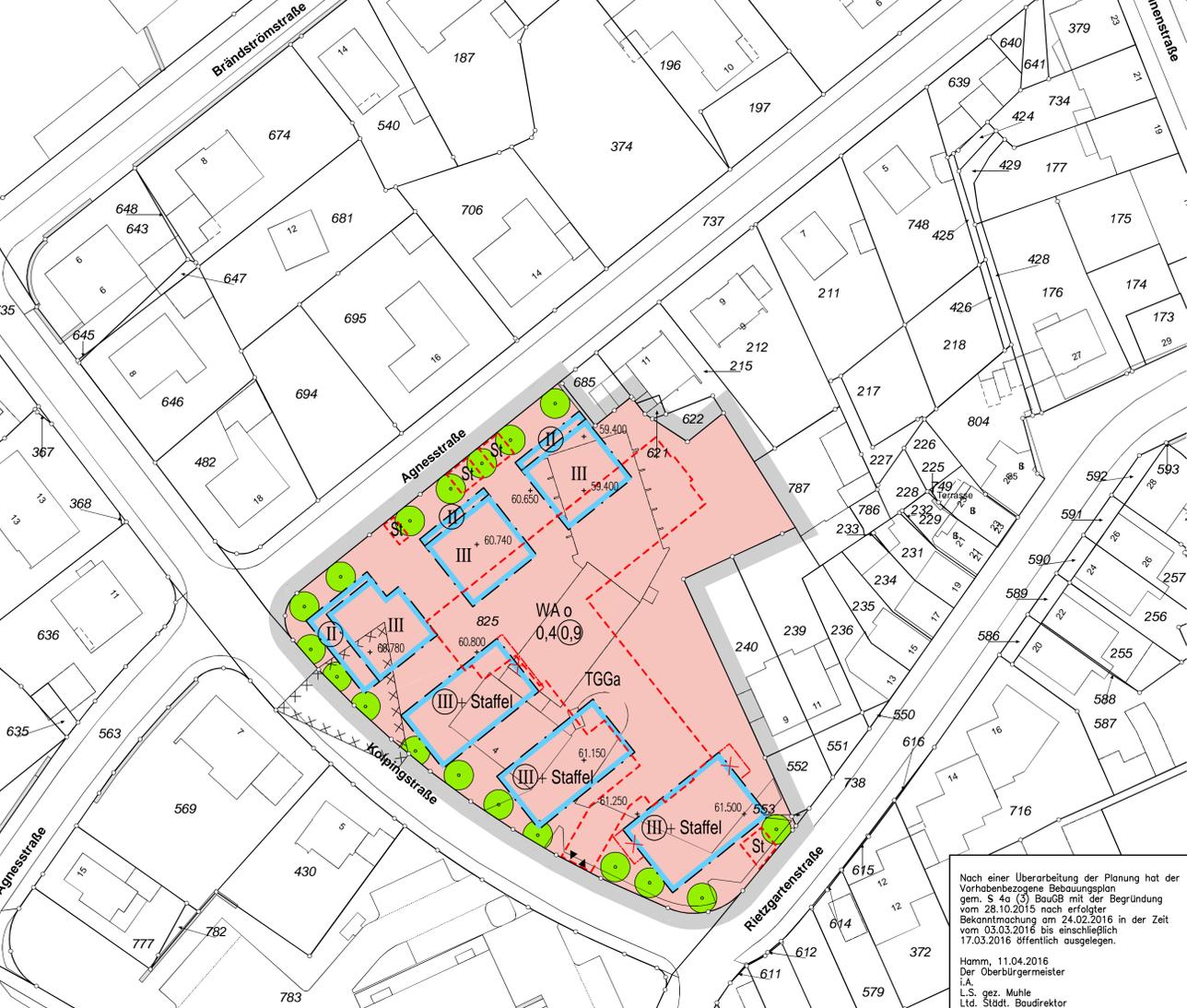
Tiefgaragen-Decke:
Die Dachdecke der Tiefgarage wird teilweise begrünt, die sonstigen Außenanlagen werden gärtnerisch gestaltet

Dachrinnen:
Zinkblech

Pflasterbelag der Hauszüge und Parkplätze:
Grau, gelb, bunt

Schallschutz:
Gemäß DIN 4109

NOWECK PAHMEYER
NORDEHWALL 5
59045 HAMM
TEL: 02381 980777 FAX: 980779
info@noweck-pahmeyer.de
www.noweck-pahmeyer.de
ARCHITECTEN BDA



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

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl § 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO

0,9 Geschopflächenzahl § 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO

Beweise, Bäume, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) BauNVO

offene Bauweise § 22 (1) BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss § 9 (1) und (1) BauNVO

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss § 9 (1) und (1) BauNVO

I Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB)

1.1 Alle Baufelder im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Vorhaben, die dieser Nutzungsart entsprechen, sind nur dann zulässig, wenn sie sich gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 um ein Vorhaben handeln, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 04.04.2016 verpflichtet hat.

1.2 Die zulässige Grundfläche im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf durch die Grundfläche der baulichen Anlage unterhalb der Geländeoberfläche durch das Baugrundstück lediglich unterbaut werden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden (§ 9 (1) Ziffer 1 a) BauNVO).

1.3 Gemäß § 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 u. 18 BauNVO wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt: Die Oberkanten der Gebäude sind auf nachstehende max. Höhen zu beschränken: Gebäude A, B und C an der Agnesstraße (siehe Ansicht); 71,00 m NN; Gebäude D, E und F an der Kolpingstraße (siehe Ansicht); 75,50 m NN

2. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Tiefgaragen (TGGa) und Stellplätze (St) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der entsprechend mit TGGa bzw. St festgesetzten Flächen zulässig.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Ziffer 5 a) BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind als einheimische und standortgerechte klein- bis mittelgroße Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammdurchmesser von 18-20 cm haben und müssen mind. 3 x verpflanzt worden sein. Ausnahmeweise kann von den gekennzeichneten Baumarten um bis zu 2 m abgewichen werden. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

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

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

II Ortsliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO (NW)

Müllbehälter
Die von der öffentlichen Verkehrsfläche einzusehenden Flächen zur Lagerung von Müllbehältern sind sichergestellt zu gestalten und / oder einzuräumen.

Einfriedigungen
Einfriedigungen der seitlichen oder rückwärtigen (Gemeinschafts-)Gartengärten, dürfen lediglich als Hecken, begrünte Stahlmäntel, Maschendraht- oder Holzzaune ausgeführt werden und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Gestaltung und Instandhaltung unbauter Flächen
Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegfläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Dachdecke der Tiefgarage ist zu begrünen.

III Hinweise

Kampfmittel
Nach Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) liegen zurzeit keine Hinweise auf verbleibende Kampfmittel im Planungsbereich vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinträchtigung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (vgl. Öffentlichkeitsinformationen zu bebauten Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ram- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Abbrüche von Gebäuden und umstehenden Anlagen hingegen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Rundbrief d. Innenministeriums - 75-54.06.06 - u.d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - VA 3-16.21 - vom 08.05.2008). Generell ist bei allen Baugenehmigungen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdschutts zu bemerken ist, werden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (02381/930250), 02381/93030 oder Notruf 112 oder Polizei (02381/9160 oder Notruf 110).

Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.112 liegt nach den Angaben des aktuellen Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Hamm ein Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor (Registrierungsnummer T567). Im Rahmen der Neubebauung sind folgende Auflagen zu beachten:
Sollten im Verlauf der Bodenerkennungsmaßnahmen in Boden, Bodennutz bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381/17-7101 bzw. 17-7148/-7145/-7146, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen. Sämtliche Auswertungsarbeiten sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchzuführen zu lassen. Die erfolgreich abgeschlossenen Teilabschnitte sind durch einen Abschlussbericht des aufsuchenden Sachverständigen zu beschreiben. Der Abschlussbericht, einschließlich einer Bestätigung der hergestellten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Der Beginn der Auswertungsarbeiten ist dem Umweltamt der Stadt Hamm - Untere Bodenschutzbehörde - vorher schriftlich oder telefonisch (02381/17-7101 bzw. 17-7148/-7145/-7146, Fax 17-2931) anzuzeigen. Anfallender Bodenschutt, der auf dem Grundstück nicht verwertet werden kann, ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß wiederzuverwerten, nutzlos zu beseitigen.

Antenschutz:
Im Planungsbereich sind die Belange des Antenschutzes nach BImSchG beachtlich. Durch das Büro Landschaftsökologie & Umweltingenieur wurde durch Herrn Weierberg ein Antenschutzgutachten erstellt. Daraus ist folgender Hinweis beachtlich: Es wurde in den Untersuchungen festgestellt, dass von dem planerischen Vorhaben einige nicht planungsrelevante (Vogel-)Arten sowie Fledermäuse (Zwergfledermaus) indirekt betroffen sind. Durch folgende Vermeidungsmaßnahmen kann die Gefahr einer möglichen Tötung mehrerer Individuen einer Wochenstubenkolonie sowie auch die Tötung verhindert und weiterhin eine mögliche Beeinträchtigung nicht planungsrelevanter (Vogel-) Arten minimiert werden:

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Sinne einer worst-case-Annahme und im Sinne eines vorsorgenden Tierschutzes zu verstehen, da direkte Nachweise planungsrelevanter Arten nicht erbracht werden konnten.

- Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen daher grundsätzlich innerhalb der von § 39 (5) Satz 2 BImSchG vorgegebenen Zeiträumen (30.09 bis 01.03) durchzuführen.
- Die Abbrucharbeiten sollten insbesondere außerhalb der Wochenstubezeit und der Hauptbrutzeit (etwa April bis Mitte August) durchgeführt werden. Optimal ist ein Abriss innerhalb des bereits oben genannten Zeitraums, wobei wegen des Lebenszyklus der Fledermäuse hier ein Zeitfenster bis Anfang / Mitte April zu untersuchen ist. Hierunter ist auch der sukzessive Ausbau z. B. der Rollläden und Fenster etc. zu verstehen.
- Sollte der Abriss / Rückbau nicht zu den vorgeschlagenen Zeiträumen erfolgen können, sollten vor dem Abriss ergänzende Untersuchungen und kurzfristige Kontrollen auf einen möglichen Besatz an Arten erfolgen (ökologische Baubegleitung).

Bergrub:
Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf verlorene Bergrechte-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hingewiesen. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit einzelner Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung G - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Methangas-Bodenüberführung bei nicht umstehenden Gebäuden:
Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldevey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.112 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflüssigkeiten auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abschließenden Schichten des Quartärs sowie des Emscher-Mergels durchschlagen werden. Es können dann bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Riegeln, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden. Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzeptarbeit von Vorse- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm erfragt werden.

Bodendenkmalschutz:
Angrenzend an den Planbereich liegt ein alter Friedhof (Grundstück der heutigen Musikschule). Zudem liegt der Planbereich nach dem Stand der Bodendenkmalschutzarchivierung mit zahlreichen bereits baulichen Fundstellen. Somit ist nicht auszuschließen, dass während der geplanten Erdarbeiten archaische Befunde/Funde aufgedeckt werden. Deshalb soll ein ehrenamtlicher Mitarbeiter der LWL auf der Baustelle die freigeschlagenen Flächen begutachten sowie Baugruben auf archaische Befunde/Funde hin kontrollieren und diese dann gegebenenfalls dokumentieren/bergen. Zudem gilt generell folgender Hinweis: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kult- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse keltischer und/oder germanischer Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalschutz ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssätze mindestens drei Werktage unverändert zu erhalten (§ 15 u. 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

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.

Stand der Kontaktstellen:
Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktstellen (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von Oktober 2015.

Übersichtsplan

Stadt Hamm Gemarkung Flur Maßstab

Hamm
14
1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.01.112 zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan - Rietzgartenquartier -

Rechtsgrundlagen:

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 (G.N.W.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) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

§ 86 (1) und (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 13. April 2000 (G.N.W.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 30.05.2016 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 04.06.2016 in Kraft getreten.

Die Planunterlage (Stand 01.2015) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung und beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan nebst Beiblatt.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 17.08.2015 als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung vom 28.10.2015 als Sitzung beschlossen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Bestandteil des Rotbeschlusses.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 08.12.2015 beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung vom 28.10.2015 als Sitzung beschlossen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Bestandteil des Rotbeschlusses.
Hamm, 28.05.2015 gez. Leister Stdt. Vermessungsoberrat	Hamm, 19.10.2015 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Stdt. Baudirektor	Hamm, 19.10.2015 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Stdt. Baudirektor	Hamm, 07.01.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Stdt. Baudirektor	Hamm, 19.05.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Stdt. Baudirektor	Hamm, 19.05.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Stdt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 01.06.2015 gez. Schulte Böing Stdt. Baurätin gez. Muhle Lfd. Stdt. Baudirektor gez. Dersen Stdt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 13.12.2005 die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung (S. 13-3) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.02.2006	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.	Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 28.10.2015 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 14.01.2016 in der Zeit vom 22.01.2016 bis 22.02.2016 einschließlich öffentlich ausgelegt.	Die Berechtigung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu jedermanns Einsicht ist ortsüblich bekanntgemacht worden.	Hamm, 26.02.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Stdt. Baudirektor
	Hamm, 19.10.2015 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Stdt. Baudirektor	Hamm, 19.10.2015 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Stdt. Baudirektor	Hamm, 13.06.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Stdt. Baudirektor		