

Zeichenerklärung

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

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	S9(7)BauGB
—	Art und Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele)	S9(1)BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	S4BauNVO
II	Zweckbestimmung siehe Einschrieb	Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
II	Höchstgrenze	
II-III	Mindestgrenze-Höchstgrenze	
0,4	Grundflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
0,8	Geschäftflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
GR 100qm	Grundfläche	S16(2)BauNVO
GR 500qm	Geschäftfläche	
BM 900cm	Baumasse	Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO
TH	Traufhöhe	
FH	Firsthöhe	
OK	Oberkante	
→	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Z.B. S1(4), S16(5)BauNVO
o	Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen	S9(1)2BauGB
o	offene Bauweise	S22(1)BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	
△	nur Doppelhäuser zulässig	
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
△	nur Hausgruppen zulässig	
△	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	
g	geschlossene Bauweise	S22(1)BauNVO
o	abweichende Bauweise	S22(4)BauNVO
—	Baugrenze	S23BauNVO
—	Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele)	S9(1)3BauGB
⊙400m	Mindestgröße	
⊙15m	Mindestbreite	
⊙30m	Mindesttiefe	
⊙800m	Höchstgröße	
B 30m	Höchstbreite	
T 40m	Höchsttiefe	
—	Verkehrsfäche	S9(1)11BauGB
—	Straßenverkehrsfäche	S9(1)11BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)	
—	Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Beginnlinie siehe Einschrieb) (Zustimmte: a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anlieger d) der Stoßwerke	S9(1)21BauGB
—	Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald	S9 (1)15,16 und 18BauGB
—	Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)15BauGB
—	Private Grünfläche	S9(1)15BauGB
—	Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	S9(1)20 und 25BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	S9(1)25aBauGB
●	Anpflanzen von Bäumen	
—	Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB	
—	Örtliche Bauvorschriften	S86(1)BauONW
FD	Fachdach	
SD	Satteldach	
WD	Walmdach	
MD	Mansarddach	
PD	Pultdach	
—	Dachneigung, z.B. 30°	
→	Hauptfirstrichtung	

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**
1.1 Im WA1, WA2 und WA4-Bereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise (o) und im WA3-Bereich ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22(1) BauNVO festgesetzt.
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**
2.1 Die Fassaden sind zusammenhängender Gebäude sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Mindestbreiten der Baugrundstücke auf 9,00 m festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die Mindestbreiten der Baugrundstücke auf 14,00 m festgesetzt.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)**
4.1 Gemäß § 16(3) BauNVO darf in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 - WA4 im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (II), der zulässigen Dachneigung (ZD) und der Bauweise die zugewiesene zulässige Traufhöhe von max. 6,50 m nicht überschritten werden.
Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
4.2 Bezugsgrundlage für die Bemessung der max. Gebäudehöhe und Traufhöhe sind die öffentlichen Erschließungsflächen der Straße Auf der Geist. Gemessen wird im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.
4.3 Dächer sind nur mit folgenden Dachformen bzw. Dachneigungen zulässig: SD (Satteldach) max. 40°.
4.4 Geeignete Dacheindeckungen sind ausschließlich mit Dachziegeln, Dachsteinen oder in Metall (Zink- oder Kupferblech) auszuführen.
4.5 Die Dacheindeckung darf nicht in glänzender oder reflektierender Form und nur in den Farben Schwarz, Grau, Rot oder Braun ausgeführt werden.
4.6 Die Dachdeckung baulich zusammenhängender Gebäude ist in Material und Farbe einheitlich auszuführen.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) und ihre Zufahrten, Gestaltung unbebauter Flächen**
6.1 Die Oberflächen von Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
7.1 In den WA3 und WA4-Gebieten ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.
7.2 In den WA1 und WA2-Gebieten ist pro Hauseinheit nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist in Einzelhäusern eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung in einer Größenordnung errichtet wird, die gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
8.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Pflanzangebot (§ 9 (1) 25a BauGB)**
9.1 In den gemäß § 9 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen, alternativ eine mindestens 0,50 m breite und mindestens 1,20 m hohe beschnitte Hecke zu pflanzen. Wird eine Schnitthecke gepflanzt, so sind die restlichen Pflanzflächen mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu begrünen. Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand zum Rand und untereinander 1,00 m.
Die Pflanzenauswahl erfolgt nach dem Arteninventar der vor Ort vorherrschenden Pflanzengesellschaft der potentiellen natürlichen Vegetation:
Der "Feuchte Buchen-Eichenwald mit Stämmern-Eichen-Hainbuchen-Durchdringungen" - Pflanzengesellschaft Nr. 8 (Ernst Burrichter, Münster 1973).
1. Hiernach wären für die freiwachsende Hecke folgende Gehölzarten zu pflanzen:
1a. Baumarten (auf ca. 20 % der Fläche - in ca. 10 m-Abständen - verteilt):
Buche (*Fagus sylvatica*),
Stieleiche (*Quercus robur*) und
Hainbuche (*Carpinus betulus*).
1b. Straucharten (auf den restlichen ca. 80 % der Fläche, verteilt auf 3er- und/oder 5er-Gruppen):
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Weißdornarten (*Crataegus monogyna / C. oxyacantha*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schneebeil (*Viburnum opulus*)
Hundsrose (*Rosa Canina*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Stechpalme / Hülse (*Ilex aquifolium*, als *Strauchform*).
2. Für die einreihige Schnitthecke empfehlen sich wahlweise folgende Gehölzarten:
Buche (*Fagus sylvatica*) oder
Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder
Weißdornarten (*Crataegus monogyna / C. oxyacantha*).
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG)**
10.1 Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Verkehrslärmemissionen der Lohauserholzstraße sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. II: 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 der Lohauserholzstraße die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109) einzuhalten.
Lärmpegelbereich "Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A) nach Raumarten
erf. Schalldämmmaß (R'w,res) des Außenbauteils in dB

Raumarten	erf. Schalldämmmaß (R'w,res) des Außenbauteils in dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	35
Aufenthaltsräume in Wohnungen, und ähnliches	30
Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliches	30
Bürosräume 1)	30

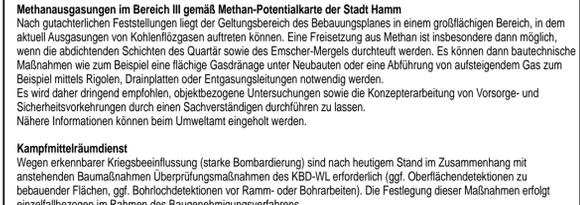
1) Bei Außenbauteilen vor Räumen, bei denen der entsprechende Außenlärmpegel in den Räumen ausgedehnten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Roll spielen kann, ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res zu berücksichtigen.
Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Teil 3) erreicht. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen (Rolllädenkästen) ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res zu berücksichtigen.
10.2 Schlafräume, die den Straßenlärmquellen zugewandt sind, sind mit zusätzlichen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mind. 32 dB(A) erreichen. 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. Darüber hinaus ist im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmexposition Rechnung zu tragen.
10.3 Abweichungen durch Einzelfallnachweis
Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

Hinweise:
Artenschutz
Zu dieser Änderung des Bebauungsplanes gehört die artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 17.05.2016. Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.013 werden keine artenschutzbezogenen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgestellt.
Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, 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 Bodendenkmälern ist der Stadt Hamm als Untere Denkmalbehörde (Telefon: 02381/174561-62, Fax: 02381/172920) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 0276/193750, Fax: 0276/1937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssätze mind. 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 Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
Bergrechte und Erlaubnisfelder
Die vorliegenden Informationen sind der Begründung zu entnehmen. Für weitergehende Auskünfte ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 oder der jeweilige Rechteinhaber zuständig.
Bergbau
Das Plangebiet lag im Bereich von bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
Methanausgasungen im Bereich III gemäß Methan-Potentialkarte der Stadt Hamm
Nach gültigen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenwasserstoffen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdicierenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage 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.

Kampfmittelräumdiest
Wegen erkennbarer Kriegseinwirkung (starke Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektoren zu bebauenden Flächen, ggf. Bohrlochdetektoren vor Ramme- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
Generell ist bei allen Baugründeingriffen 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 Erdbereichs zu vermerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (Tel. 02381/903-250, 02381/903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 02381/916-0 oder Notruf 110).

Bodenverunreinigungen
Nach § 2 LBodSchG (LandesBodenschutzgesetz) sind Bauherren und Bauherinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen, die bei der Baumaßnahme, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten im Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381 / 17-7101, Fax 02381 / 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Kontaktdaten
Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten, (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand vom Dezember 2015.
DIN-Normen
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.



Stadt Hamm
Gemarkung
Flur
Maßstab

Wiescherhöfen
3
1:1000

Bebauungsplan Nr.04.013

- Oberonstraße / Auf der Geist -

3. Änderung

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 –
Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58)
Diese Satzung der Stadt Hamm vom 02.02.2017 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. S 10 (2) und (3) BauGB am 07.02.2017 in Kraft getreten.

Die Planunterlagen (Stand:07.2015) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Hamm, 16.06.2016
gez. Deißler
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.
Hamm, 17.05.2016
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat als Bürgerversammlung am 16.03.2016 stattgefunden.
Hamm, 17.05.2016
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 13.12.2016 am 05.07.2016 beschlossen, gleichzeitig wurde ein neuer Änderungsbeschluss gefasst.
Hamm, 16.09.2016
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 (3) BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 13.12.2016 als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.
Hamm, 15.12.2016
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat am 08.03.2016 beschlossen.
Hamm, 08.03.2016
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 17.05.2016 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 23.07.2016 in der Zeit vom 08.08.2016 bis einschließlich 08.09.2016 öffentlich ausgelegt.
Hamm, 16.09.2016
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Berechtigung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hamm, 09.02.2017
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor