

#### Zeichenerklärung Planunasrechtliche Festsetzunger 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: gemäβ̃S9 (1) bis (3) und (7) BauGB Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft Grenze des räumlichen ☐ Öffentliche Grünfläche Art und Maß der baulichen Nutzung S9(1)1BauGB 2. Dachgestaltung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) Flächen für die \$9(1)16 u.(6)BauGE Wasserwirtschaft WA Allgemeines Wohngebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) Maβnahmen, sowie Flächen für Maβ-\$16(2)BauNV0 nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen Carport

Flächen für Stellplätze und Garagen

Anpflanzen von Bäumen

• Erhaltung von Bäumen

und für Gemeinschaftsanlagen

Zeltdach

Satteldach

Hauptfirstrichtung

Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen

First- und Gebäudehöhenfestsetzungen und für die Höhenlage der Erdgeschossfuβböden.

+62,14 Höhenangabe über NHN

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

Örtliche Bauvorschrifter S22(1)BauNVO ∠ED\ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig vPD versetztes Pultdach

Anlagen-

Höchstgrenze

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen) und der besondere Nutzungszweck Umgrenzung von Flächen für

St Stellplätze und Garagen Fläche für der Gemeinbedarf S9(1)5BauGB (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) Aufteilung des Straβenquerschnittes └──v──」 Verkehrsgrün --- Vorschlag zur Grundstücksteilung

Straβenbegrenzunglinie
(Die Straβenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie
mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt) Verkehrsfläche besonderer Zweck- \$9(1)11BauGB 14 · Wohngebäude bestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und **X** Wirtschaftsgebäude oder Garagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) V verkehrsberuhigter Bereich

Baum 62.36 Straβenrand mit jeweiliger Höhenangabe in m ü. NHN als Bezugspunkt für Trauf-, Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb)

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.

## Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

1. Als Art der baulichen Nutzung ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO): Die in § 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ziffer 1), Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und Tankstellen (Ziffer 5) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) und somit

2. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf eine festgesetzte Firsthöhe (FH) von maximal 11 m nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die jeweilige Höhe des Straßenrandes der im Bebauungsplan festgesetzten, jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der

3. Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Traufhöhen (TH, Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachhaut) von mindestens 4,00 m nicht unterschritten und von maximal 6,50 m nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe gilt die jeweilige Höhe des Straßenrandes der im Bebauungsplan festgesetzten, geplanten erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder (bei Baugrundstücken, die über Privatzuwegungen erschlossen werden und/oder nicht direkt an eine öffentliche Straße anschließen) der geplanten erschließenden Privatwegefläche (gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche) jeweils auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.

## Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

4. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

## Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (§ 9 (1) Ziffer 3 BauGB)

5. Die Mindestbreite von Baugrundstücken im WA-Gebiet, auf denen Doppelhäuser entstehen, wird auf 9,00 m festgesetzt.

6. Die Mindestbreite von Baugrundstücken im WA-Gebiet, auf denen Einzelhäuser entstehen, wird auf 16,00 m festgesetzt.

# Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

7. In den Vorgartenbereichen, d.h. zwischen den grundstücks-erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen, sind - sofern im Bebauungsplan nicht ausdrücklich mittels entsprechender Flächenumgrenzung festgesetzt - Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

8. Vor Garagen und Carports (überdachten Stellplätzen) ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB) 9. In Doppelhäusern (D) ist nicht mehr als eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

10. In Einzelhäusern (E) sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB)

11. Der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnete vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (§ 9 (1) Ziffer 25 b BauGB).

## Höhenlage der Baukörper (§ 9 (3) BauGB)

12. Eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) von mindestens 0,20 m darf nicht unterschritten und von maximal 0,70 m darf nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die jeweilige Höhe des Straßenrandes der im Bebauungsplan festgesetzten, geplanten erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder (bei Baugrundstücken, die über Privatzuwegungen erschlossen werden und/oder nicht direkt an eine öffentliche Straße anschließen) der geplanten erschließenden Privatwegefläche (gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche) jeweils auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.

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

a.) Die Fassaden der Gebäude sind in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Holz ist nur bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig. Bei Doppelhäusern sind für alle Hauseinheiten einheitliche Außenwandmaterialien in einheitlicher

b.) Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind die Hauptgebäude in Bezug auf Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu

a.) Im gesamten Geltungsbereich sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Zeltdach, versetztes Pultdach (Doppelpultdach). b.) Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 20° und maximal 45°. c.) Die Dacheindeckung darf nicht in glänzender oder reflektierender Form und nur in den Farben Schwarz, Grau, Rot und Braun ausgeführt werden. Maßnahmen der Dachbegrünung sind zulässig. d.) Bei versetzten Pultdächern ist die Traufe des größeren Teils der Dachfläche zur Süd- oder Südwestseite hin zu orientieren.

e.) Dachgauben sind lediglich bei Gebäuden zulässig, die eine Traufhöhe von bis zu 5 m aufweisen. Die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dacheinschnitten beträgt 3 m. Zur seitlichen Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gauben- oder Dacheinschnittsaußenseite und Außenkante aufsteigendem Mauerwerk einzuhalten. f.) Bei Doppelhäusern sind alle Hauseinheiten mit in Material und Farbe einheitlicher Dacheindeckung auszuführen

a.) Einfriedungen in Vorgärten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante) dürfen eine Höhe von b.) Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen, dürfen lediglich als Hecken, begrünte Stahlmatten-, Maschendrahtoder Holzzäune ausgeführt werden und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch

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

Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen. 5. Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke:

<u>Denkmalschutz:</u> Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern. alte Gräben, Einzelfunde oder 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 Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel.02761/937520, Fax: 02761/937542) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) 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

<u>Kampfmittel:</u> Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Maßnahmen sind von den jeweiligen Bauherren zu veranlassen. Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keinerlei Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt.

werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist die Feuerwehr (Tel. 02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Tel. 02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

Bei allen Baugrundeingriffen ist erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln kann nie ganz ausgeschlossen

**Grundstücksentwässerung**: Die Entwässerung der privaten Grundstücksflächen muss im Trennsystem erfolgen, d.h. das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der Mischwasserwasserkanalisation zugeführt werden.

Grundwasser: Es wird empfohlen, Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wanne auszubilder

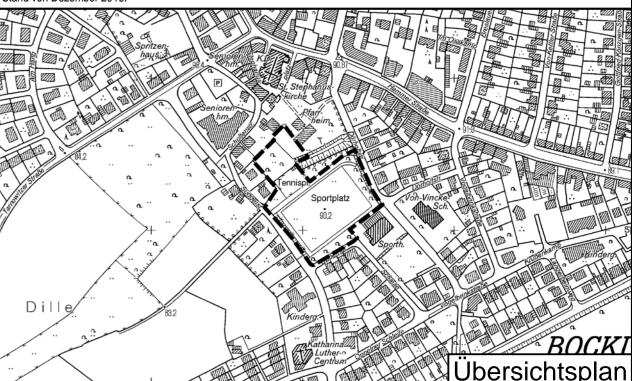
Zisternen: Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personen-Haushalt 25-35 I je m² angeschlossener zu entwässernder Fläche. <u>Artenschutz</u>: Im Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Hiernach sind die Belange von planungsrelevanten Arten

nach BNatSchG beachtlich. Nähere Ausführungen hierzu finden sich in der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg (Hamm) vom 27.08.2016 in der Akte zum Bebauungsplan.

Methangas: Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert die Untersuchung ein Gefahrenpotential, ist das

<u>DIN-Normen und sonstige Quellen:</u> 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.

<u>Stand der Kontaktdaten</u>: Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den



Stadt Hamm Gemarkung Bockum-Hövel

Maßstab

# Bebauungsplan Nr.06.085 - An der Dörholtstraße -

## Rechtsgrundlagen:

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

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 (BGBI.I S.58)

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 10.08.2017 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. S 10 (2) und (3) BauGB am 16.08.2017 in Kraft getreten.

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