

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
Auszug aus der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 der BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)
0,8 Geschosflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß
II-III als Mindest- und Höchstmaß
II zwingend

Höhe der baulichen Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt
TH Traufhöhe, z.B. 116,0 m über NHN
FH Firsthöhe, z.B. 124,5 m über NHN
OK Oberkante, z.B. 120,5 m über NHN

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
a Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen
Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 BauO NRW)
FD Flachdach WD Walmdach
SD Satteldach MD Mansarddach
PD Pultdach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
Aufteilung Straßenquerschnitt
Verkehrsrün
Vorschlag zur Grundstücksteilung
Baumpflanzung (Vorschlag)
Fuß- und Radweg
Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen
Bemaßung
vorhandene Geländeoberfläche über NHN
z.B. Oberkante Fahrbahn in m über NHN
vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Flurgrenze
Gemarkungsgrenze

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB
Fläche mit vermutetem Bodendenkmal

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

I. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-21a BauNVO)
1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2. Zulässig sind:
- Wohngebäude gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 (2) Nr. 5 BauNVO.

1.3. Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.

1.4. Auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes gemäß § 6 (3) BauNVO unzulässig.

2. Die festgesetzten und mit einem (*) markierten Grund- und Geschosflächenzahlen überschreiten die Obergrenze des § 17 BauNVO. Gemäß § 17 (2) BauNVO werden die Bedingungen für die Zulässigkeit der Überschreitung erfüllt (siehe hierzu Ausführung in der Begründung zu diesem Bebauungsplan). Bei Flachdächern sind Dachflächen von über 500 m² Größe mit einer extensiven Dachbegrünung fachgerecht zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen über weit gespannten Dachkonstruktionen (größer 10 m Spannweite).

3. Die maximal zulässige Traufhöhe wird am fertig gestellten Gebäude am Schnittpunkt von der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut gemessen.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
4. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten, auf einen seitlichen Grenzabstand zu vorderen, rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenze kann innerhalb des Bereiches der festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen verzichtet werden (§ 22 (4) BauNVO).

Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
5. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
6. Ver- und Versorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
7. Um die verursachten Immissionen an den relevanten umliegenden vorhandenen bzw. geplanten potentiellen Immissionsorten zu bewältigen, sind folgende schallschützende Maßnahmen notwendig:
Da in den potentiell als Wohngebäude zu nutzenden Bauflächen in den Mischgebieten eine Wohnnutzung toleriert werden soll, wird empfohlen, dass an der Nordseite nur Fenster von Räumen mit untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Bäder, Hauswirtschaftsräume oder Küchen vorzuziehen und Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern nach Süden zur Gartenseite hin zu orientieren sind.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
8. Je 6 Stellplätze ist ein großkröniger, heimischer und standortgerechter Laubb Baum (Hainbuche oder Buche), Stammumfang mindestens 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

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

Dachgestaltung
a) In den gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist die Dachform Satteldach (SD) zulässig.
b) Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 38° und 48°.

III. Hinweise

Denkmalschutz
Innerhalb des Plangebietes liegen nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vermutete Bodendenkmäler. Gemäß § 3 (1) Satz 4 DSchG NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 (3) Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler. Um den nachzukommen, sind in jedem Fall archäologische Maßnahmen notwendig. Diese Maßnahmen gehen aufgrund des in das Denkmalschutzgesetz NRW aufgenommenen Veranlasserprinzips zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Über Art und Umfang der notwendigen archäologischen Maßnahmen kann von Seiten des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) jedoch erst entschieden werden, wenn konkretere Informationen zu den jeweiligen Planungen vorliegen. Abhängig davon, ob Bodeneingriffe geplant sind, diese auch in bisher unbebauten Bereichen stattfinden, eine möglicherweise abzubrechende Bebauung unterkellert war und eine geplante Neubebauung unterkellert sein soll, werden möglicherweise notwendige archäologische Maßnahmen festgelegt. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) ist im Rahmen eines Bauantragsverfahrens in diesem Bereich zu beteiligen.

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 Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere 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 DSchG 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 sechs Monaten 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 Gegenstände 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.

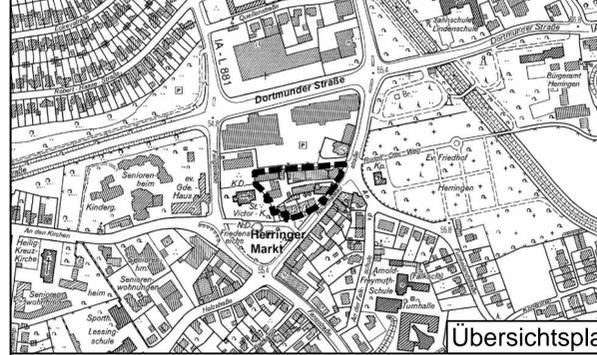
Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die i.S.d. § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetzes Altlastenverdachtsflächen Tankstelle T 473 und T537. Im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen. Bei baulichen Änderungen ist die Untere Bodenschutzbehörde zwingend zu beteiligen.

Artenschutz
Im Plangebiet wurde vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung (Hamm, Februar 2017) eine Artenschutzprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Belange von planungsrelevanten Arten nach Bundesnaturschutzgesetz beachtet sind. Demnach können für die im Gebiet nachgewiesenen planungsrelevanten Arten Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die Minimierungsmaßnahmen betreffen Bauzeitenfenster insbesondere zum Abriss von Gebäuden, bei einer Nichteinhaltung eine ökologische Baubegleitung sowie die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse bei einem durch Abruch möglicherweise bedingten potentiellen Verlust. Nähere Ausführungen hierzu finden sich im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Akte zum Bebauungsplan.

Methanausgasungen (Bereich III)
Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflüßgasen 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 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 durchzuführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

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.

Kontaktadressen
Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten, (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand vom März 2017.



Stadt Hamm
Gemarkung Herringen
Flur 5
Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr.05.060 - Marktplatz Herringen - 3. Änderung

Rechtsgrundlagen:
§ 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 –
§ 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) – in der gegenwärtig geltenden Fassung –
Diese Satzung der Stadt Hamm vom 06.11.2017 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 10.11.2017 in Kraft getreten.

Die Planunterlagen (Stand: 02.2017) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.	Der Öffentlichkeit wurde nach § 13 a (3) BauGB vom 11.11.2016 bis einschließlich 25.11.2016 die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich hierzu zu äußern.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 07.04.2017 am 23.05.2017 beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 17.10.2017 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.
Hamm, 06.06.2017 gez. Leistner Städt. Vermessungsobererrat	Hamm, 02.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 02.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 31.05.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 06.11.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 02.06.2017 gez. Schulze-Böing Stadtbaurätin gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor gez. Dersen Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 27.09.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13 a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.11.2016.	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossenen, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 07.04.2017 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 09.06.2017 in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 19.07.2017 öffentlich ausgelegt.	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
	Hamm, 02.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 09.09.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 14.11.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor