



Zeichenerklärung

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

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	S9(7)BauGB	Immissionsschutzfläche	S9(1)24BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele)	S9(1)1BauGB	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	S9(1)24BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	S4BauNVO	Kennzeichnung von Gebäudefassaden, in denen öffentbare Fenster von Schlafräumen unzulässig sind	
Verkehrsfläche		Zahl der Vollgeschosse	S16(2)BauNVO
II zwingend		0,4 Grundflächenzahl	SS16(2), 17(1) und (2) BauNVO
II Höchstgrenze		0,8 Geschosflächenzahl	SS16(2), 17(1) und (2) BauNVO
II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze		TH Traufhöhe	Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4), 18BauNVO
III Höchstgrenze		FH Firsthöhe	Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4), 18BauNVO
IV Mindestgrenze-Höchstgrenze		OK Oberkante	Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4), 18BauNVO
0,4 Grundflächenzahl	SS16(2), 17(1) und (2) BauNVO	→ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	z.B. S1(4), S16(5) BauNVO
0,8 Geschosflächenzahl	SS16(2), 17(1) und (2) BauNVO	Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen	S9(1)2 BauGB
TH Traufhöhe	Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4), 18BauNVO	o offene Bauweise	S22(1) BauNVO
FH Firsthöhe	Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4), 18BauNVO	a abweichende Bauweise	S22(4) BauNVO
OK Oberkante	Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4), 18BauNVO	▲ nur Einzelhäuser zulässig	
→ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	z.B. S1(4), S16(5) BauNVO	— Baugrenze	S23BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen	S9(1)2 BauGB	Verkehrsfläche	
o offene Bauweise	S22(1) BauNVO	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsfläche	S9(1)4 und 11 BauGB
a abweichende Bauweise	S22(4) BauNVO	▼ ▲ Einfahrt/Ausfahrt	
▲ nur Einzelhäuser zulässig		Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen	S9(1)4 BauGB S9(1)22 BauGB
— Baugrenze	S23BauNVO	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	S9(1)4 BauGB
Verkehrsfläche		TGa Tiefgarage	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsfläche	S9(1)4 und 11 BauGB	Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen (Begründete siehe Einschriebe) zugunsten d) der Stadtwerke	S9(1)21 BauGB
▼ ▲ Einfahrt/Ausfahrt		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.
Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen	S9(1)4 BauGB S9(1)22 BauGB	Bestand	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	S9(1)4 BauGB	14 Wohngebäude	
TGa Tiefgarage		x Wirtschaftsgebäude oder Garagen	
Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen (Begründete siehe Einschriebe) zugunsten d) der Stadtwerke	S9(1)21 BauGB	II Zahl der Vollgeschosse	
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.	+62,14 Höhenangabe über NHN	
Bestand		Q Baum	

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 Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und Tankstellen (Ziffer 5) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) und somit ausgeschlossen.

2. Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die jeweils festgesetzten Firsthöhen (FH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK-höchster Punkt der äußeren Dachhaut) von maximal 84,10 m über NHN (Normalhöhennull) im WA1-Gebiet, von maximal 84 m über NHN im WA2-Gebiet sowie von maximal 76 m über NHN im WA3-Gebiet nicht überschritten werden. Im WA2-Gebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Installationen, technische Bauteile o.ä.) um maximal 1 m dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

3. Die zulässige Grundfläche im Bereich des festgesetzten "Allgemeines Wohngebiets" - WA2 - darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden (§ 9 (1) Ziffer 1 und 4 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO).

Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

4. Im WA1- und WA3-Gebiet ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Im WA2-Gebiet ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauGB festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

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

5. In den Bereichen zwischen den grundstückserschließenden öffentlichen Verkehrsflächen (Hohenhöveler Straße) und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

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

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

7. Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber Geräuschemissionen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich: Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden dürfen in den im Bebauungsplan gerastert gekennzeichneten Fassadenbereichen keine öffentbaren Fenster von Schlafräumen (d.h. von Schlafzimmern oder Kinderzimmern) liegen.

Zusätzlicher Hinweis zum Schallschutz: Bei Einbau eines ggf. geplanten Tiefgaragentores muss dieses dem Stand der Lärminderungs- und Schallschutztechnik entsprechen. Das Tiefgaragentor ist schallschutztechnisch so zu qualifizieren, dass im nächstgelegenen, schutzbedürftigen Aufenthaltsraum ein Schalldruckpegel von 25 dB(A) nicht überschritten wird. Dies ist durch eine entsprechende bautechnische Ausführung sicherzustellen und vom Hersteller zu garantieren. Eine ggf. vorzuhende Entwässerungsrinne am tiefsten Punkt der Tiefgaragenzufahrt ist konstruktiv so einzubauen, dass bei der Überfahrt von Fahrzeugen keine erheblichen Geräuschemissionen entstehen, d.h. die Abdeckung der Regenrinne ist z.B. mit verschraubten Gussisenplatten lärm-arm auszubilden.

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

8. Pflanzungen auf Stellplatzflächen: Im Bereich der auf den Bauflächen entstehenden offenen Kitz-Stellplatzflächen/Stellplatzanlagen ist pro (angefangene) 5 Kitz-Stellplätze mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbau anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

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

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:** Die Fassaden der Gebäude sind in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Holz ist nur bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

2. **Dachgestaltung:** a) Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig: WA1-Gebiet: Satteldach und Walmdach (Neigung mindestens 20° und maximal 45°), Flachdach, WA2-Gebiet: Flachdach, WA3-Gebiet: Satteldach und Pultdach (Neigung maximal 20°), Flachdach. b) Die Dachneigung darf nicht in glänzender oder reflektierender Form ausgeführt werden. c) Maßnahmen der Dachbegrünung sind zulässig.

3. **Einfriedigungen:** Einfriedigungen in Vorgärten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante) dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Einfriedigungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen, dürfen lediglich als Hecken, begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzränge ausgeführt werden und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

4. **Müllbehälter:** Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen.

5. **Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke:** Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegfläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Hinweise:

Denkmalschutz: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde 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. 02761/93750, Fax: 02761/937520) 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 DSchG NW).

Kampfmittel: Bei Baugründungen ist erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch die Feuerwehr der Stadt Hamm (02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

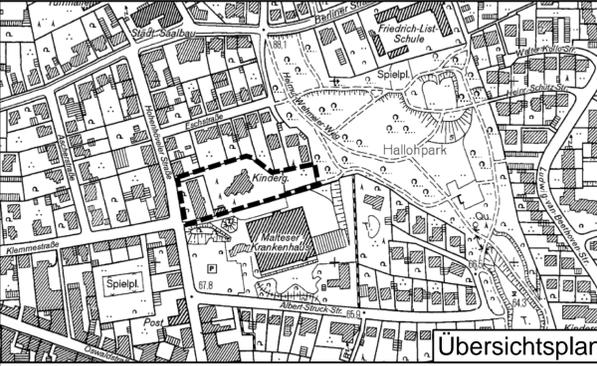
Grundwasser: Es wird empfohlen, Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wanne auszubilden.

Artenschutz: 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 Umweltpflege Wittenborg (Hamm) vom 10.09.2016 in der Akte zum Bebauungsplan.

Methanogas: Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenstoffgasen 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 Umweltamt zu informieren.

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 Kontaktdaten: Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder telefonnummer) haben den Stand von März 2017.



Stadt Hamm
Gemarkung Bockum-Hövel
Flur 15
Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr.06.089

- An der Hohenhöveler Straße -

Die Planunterlagen (Stand: 08.2016) 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.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 12.09.2016 als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 31.03.2017 am 23.05.2017 beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 12.12.2017 als Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.
Hamm, 27.06.2017 gez. Leistner Städt. Vermessungsdirektor	Hamm, 07.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 07.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 07.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 19.12.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 07.06.2017 gez. Schulze-Böing Städt. Baurätin	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 15.03.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13 a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.09.2016.	Der Rat der Stadt Hamm hat am 12.09.2016 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 31.03.2017 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 01.06.2017 in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 12.07.2017 öffentlich ausgelegt.	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor gez. Dersen Städt. Baudirektor	Hamm, 07.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 07.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 18.08.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 03.01.2018 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor

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)
Diese Satzung der Stadt Hamm vom 20.12.2017 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 28.12.2017 in Kraft getreten.