



Die Planunterlage (Stand: April 2017) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Dieser Vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus zwei Blatt Zeichnung.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat nach erfolgter Bekanntmachung am 05.11.2016 als Bürgerversammlung am 17.11.2016 stattgefunden.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 17.05.2017 am 11.07.2017 beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 12.12.2017 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.
Hamm, 19.01.2018 gez. Leistner Städt. Vermessungsobererrat	Hamm, 24.05.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 24.05.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 17.10.2017 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, 24.05.2017 gez. Schulze Böing Stadtbaurätin	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 14.12.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13 a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.01.2015.	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 17.05.2017 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 14.07.2017 in der Zeit vom 22.08.2017 bis einschließlich 22.09.2017 öffentlich ausgelegen.	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor gez. Dersen Städt. Baudirektor	Hamm, 24.05.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 17.10.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 15.01.2018 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor

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)
 - 30 Baumassenzahl (BMZ)

Zahl der Vollgeschosse

- II als Höchstmaß
- II-III als Mindest- und Höchstmaß
- II zwingend
- D Dachgeschosß
- 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. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- G Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St Stellplätze
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- gga Gemeinschaftsgaragen

- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- (Begünstigte siehe Einschrieb)
- a) der Stadt Hamm
- b) der Allgemeinheit
- c) der Anlieger
- d) der Stadtwerke

- einzuhaltende Mindesthöhen bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB)
- z.B. Oberkante Fahrbahn in m über NHN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 BauO NRW)

- FD Flachdach
- WD Walmdach
- SD Satteldach
- MD Mansarddach
- PD Pultdach
- Dachneigung, z.B. 30°
- Hauptfluchtrichtung

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Auflistung Straßenquerschnitt
- Verkehrsgrün
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Baumpflanzung (Vorschlag)
- Fuß- und Radweg

- Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen
- Bemaßung
- vorhandene Geländehöhe über NHN
- vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze

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.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Mischgebiet (MI-Gebiet) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Ein Vorhaben, das dieser Nutzungsart entspricht, ist nur dann zulässig, wenn es sich gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 um ein Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom verpflichtet hat.

1.2 Die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
Ziffer 6: Gartenbaubetriebe,
Ziffer 7: Tankstellen und
Ziffer 8: Vergnügungstätten im Sinne der § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

1.3 Innerhalb des MI-Gebietes sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig.

1.4 In dem MI-Gebiet sind max. II Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschosflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

2. Anzahl der Wohnungen pro Hauseinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem MI-Gebiet sind pro Hauseinheit (jeweils für "Haus A" und "Haus B" sowie "Haus C") nur bis zu 6 Wohnungen zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)
3.1 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:
Haus A an der Reginenstraße (siehe Ansicht): 100,80 m ü NHN,
Haus B an der Straße "An der Windmühle" (siehe Ansicht): 101,00 m ü NHN,
Haus C (siehe Ansicht): 101,00 m über NHN.

3.2 Die festgesetzten Mindesthöhen an der Grundstücksgrenze sind einzuhalten und dürfen nicht unterschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

Stellplätze (St) und Carports (CP) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der entsprechend mit GSt festgesetzten Flächen (Gemeinschaftsstellplätze) zulässig.

5. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zur Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB II: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten der Verkehrswege "Reginenstraße" und Straße "An der Windmühle" die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausg. Juli 2016 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Bürräume 1) und ähnliche Räume
LPB II	56 bis 60	I	35	30
LPB III	61 bis 65	I	40	35
LPB IV	66 bis 70	I	45	40

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

7.1 Außenbauteile sind die Bauteile, die schutzbedürftige Räume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rolllädenkästen, Wände, Dächer und nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauwerk erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gem. DIN 4109.

7.2 Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen, Kinderzimmern), die auf der zur Geräuschemission zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassade) sicher gestellt werden.

7.3 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

7.4 Hinweise:

Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschemissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schläfräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lüftungslösung Rechnung zu tragen.

Hinweis in Bezug auf "passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster)": Der erforderliche Schallschutz stellt sich nur bei geschlossenen Fenstern ein. Für eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume ist zu sorgen. Für besonders schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, werden daher schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich (gem. Anmerkung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [1], Teil 1, Abschnitt 1). Für sonstige Räume werden schalldämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen.

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

1. Fassaden und Dächer

a) Die Fassaden und die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper sind in Farbe, Material und Struktur einheitlich auszuführen.

b) Die Fassaden der Gebäude sind in hellen sandfarbenen Putz- oder beigen Klinkermauerwerk auszuführen. Polierte oder glänzende Materialien sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glasbausteine, glasierte Keramik, engoblierte Spaltklinker, geschliffenen Werkstein oder Kunststein sowie Kunststoff- und Metallplatten, Verkleidungen, Materialimitationen und Vorhangfassaden sind unzulässig. Bei verputzten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind reliefartige Strukturputze unzulässig.

c) Die zulässigen Dachform und -neigungen: Satteldach 'SD' (30°-35°).
d) Die Dachdeckung ist mit nicht glänzenden, nicht blendennden bzw. nicht reflektierenden Materialien auszuführen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) dürfen in die Dachflächen integriert werden. Als Dachfarbe ist grau oder anthrazit naturrot bis rot zulässig.

e) Maßnahmen zur Dachbegrünung sind zulässig. Werden Carports oder sonstige Nebengebäude mit Flachdächern (FD) errichtet, so sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

f) Dachgäuben und Dachschneitten sind nur bis zu einer Länge von max. 3 m 4,60 m zulässig und dürfen in der Summe nicht mehr als 30% 40 % der Gebäudelänge betragen. Dachschneitten müssen einen Abstand von mind. 2,0 m bis zur Giebelwand einhalten.

2. Einfriedungen und Begrünungen

a) Müllbehälter sind mit standorttypischen, einheimischen oder eingebürgerten Laubholz-Heckenpflanzungen (vgl. Pflanzliste "Bepflanzung - Hecken und Sträucher") einzugrünen, dauerhaft zu pflegen und schützenschutz von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

b) Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen oder Straßen dürfen lediglich als Hecken mit standorttypischen, einheimischen oder eingebürgerten Laubholz-Heckenpflanzungen sowie als begrünte Stahlgitterzäune ausgeführt werden. Sie dürfen zu öffentlichen Flächen oder Straßen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Abweichend hiervon sind im Bereich von Hausgärten Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, sofern ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Straße eingehalten wird. Mauern oder Zäune können zugelassen werden, sofern sie zur öffentlichen Straße dauerhaft eingegrünt werden.

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

3. Stellplatzflächen

Die Befestigung von Stellplätzen, deren Zufahrten und sonstigen privaten Verkehrsflächen ist nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zulässig.

4. Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur im Erdgeschossbereich und mit Natrumdampf-Hochdrucklampen mit einer Spektラルwirkung von 570-630 nm zulässig.

b) Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht breiter als 0,50 m und nicht höher als 0,90 m sein.

c) Flachwerbeanlagen und Kastenkörper sind unzulässig. Es dürfen nur Einzelbuchstaben mit max. 0,40 m Höhe angebracht werden.

d) Weiterhin sind folgende Werbeanlagen unzulässig: Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit wechselnden Bildern und mobile Werbeanlagen.

III. Hinweise

Begrechte und Erlaubnisfelder

Die vorliegenden Informationen sind der Begründung zu entnehmen. Für weitergehende Auskünfte ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 oder der jeweilige Rechteinhaber zuständig.

Methanausgasungen im Bereich I gemäß Methan-Potentialkarte der Stadt Hamm

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in keinem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenstoffgasen auftreten können. Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

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.

Kampfmittel

Nach Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) liegen zurzeit keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmassnahmen des KBD-WL erforderlich (vgl. Oberflächendekontamination zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlöchdekontamination vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Generell ist bei allen Baugründungsgriffen 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 bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (02381/903-250, 02381/903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (02381/916-0 oder Notruf 110).

Denkmäler/Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet liegen vermutete Bodendenkmäler. Der Planbereich ist, dort wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, zunächst durch Bagersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler - und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren - zu klären. Weitere vorliegende Informationen sind der Begründung zu entnehmen.

Zudem gilt generell folgender Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hamm als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand 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 NRW).

Bodenverunreinigungen

Nach § 2 LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder für schädlichen Bodenveränderungen, die bei der Baumaßnahme, Baugrunderforschungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381/17-1011, Fax 02381/17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Bodenarbeiten

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915:
Das Bauland ist Grünland. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationsökologische Zwecke) ist humoser oberer Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Die Entfernung des Oberbodens sollte während einer trockenen Witterungsperiode erfolgen um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Befahren und Umlagerung zu vermeiden (vorsorgender Bodenschutz).

Sicherungsmaßnahmen

Vor Baubeginn sind in den gekennzeichneten Bereichen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB Schutz- und Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 an Einzelbäumen und Gehölzen vorzunehmen. Die Schutzmaßnahmen umfassen neben dem mechanischen Baumschutz auch eine ausreichende Bewässerung der Gehölze.

Artenschutz

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG beachtlich. Durch das Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung wurde durch Herrn Wittenberg ein Artenschutzgutachten (Stand März 2017) erstellt.

Vermeidungsmaßnahmen:

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen 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 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgegebenen Zeiträumen (30.09 bis 01.03.) durchzuführen.
- Die Abrissarbeiten sollten insbesondere außerhalb der Wochenendzeit und der Haupttrutzzeit (etwa März bis Mitte August) durchgeführt werden. Optimal ist ein Abriss innerhalb des bereits oben genannten Zeiträume, wobei wegen des Lebenszyklus der Fledermäuse hier ein Zeiterfaser bis Mitte März als unkritisch zu sehen ist.

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.

Kontaktdaten:

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von Januar 2017.

Anlage - "Pflanzenarten-Liste"

Die Pflanzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt. Bei der Gestaltung von Garten- und Grünflächen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Pflanzarten ausgewählt werden.

Pflanzenarten-Liste: Bepflanzung - Hecken und Sträucher -

(heimische, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus oxyacantha	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Engflügeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rothbuche
Ilex aquifolium	Hulse / Stechpalme; strauchartig
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum

(eingebürgerte, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten; bevorzugt im Vortartenbereich)

Ligustrum vulgare "Atrorivens"	Immergrüner Liguster; Immergrüne Heckenpflanze
Rosa rugosa (s.)	Aplekrose (in Sorten)
Spiraea spec. (s.)	Spierstrauch (in Sorten)

Der zukünftige Nutzer des Bestandes ist zum Erhalt und erforderlichen Pflege der Gehölze zu verpflichten.

Stadt Hamm	Rhynern
Gemarkung	2
Flur	1:500
Maßstab	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.03.093 - ehem. Pfarrhaus Reginenstraße -

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-