

Die Planunterlage (Stand: 09/2019) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 06.05.2021
gez. Leistner
Städt. Vermessungsdirektor
Für den Entwurf:
Hamm, 19.05.2021
gez. Mentz
Stadtbaurat
gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor
gez. Dersen
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.
Hamm, 21.04.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 21.05.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.03.2020.

Hamm, 21.04.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung in der Zeit vom 11.03.2020 bis einschließlich 24.03.2020 stattgefunden.

Hamm, 21.04.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 14.06.2020 am 23.06.2020 beschlossen.

Hamm, 24.06.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 14.05.2020 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 24.08.2020 in der Zeit vom 02.09.2020 bis einschließlich 02.10.2020 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 07.10.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

Dieser überarbeitete Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 28.10.2020 gemäß § 4a (3) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 05.11.2020 in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 30.11.2020 erneut öffentlich ausgelegen.

Hamm, 01.12.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit der Begründung vom 28.10.2020 einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 23.03.2021 als Satzung beschlossen.

Hamm, 25.03.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 20.04.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 -

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 03. August 2018 (GV. NRW. Ausgabe 2018 Nr. 19 S. 441 bis 458) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Bebauungsplan



Maßstab 1:500



Maßstab 1:500

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

1. Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich "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 darf die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK=höchster Punkt der äußeren Dachhaut) von maximal 13 m nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudeoberkante gilt die Höhe des Straßenrandes der angrenzenden vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Installationen, technische Bauteile o.ä.) um maximal 1 m ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

3. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

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

4. Oberflächenbefestigungen von nicht überdachten Fahrzeugstellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Verwendung von Rasenfügenpflaster, Rasengittersteinen oder haufwerksporigem Pflaster/Sickerpflaster).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

5. Mögliche Rodungsarbeiten sind grundsätzlich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Rodungsarbeiten sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

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

6. Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber Geräuschemissionen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich:

- a.) Außenbauteile der Nordfassaden und Ostfassaden oder weiterer der Alleestraße oder der Richard-Wagner-Straße zugewandter Fassadenbereiche müssen ein mindestens einzuhaltenes Schallschutzwert der Außenbauteile von $L_{w,ges} \leq 48$ aufweisen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Räume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rolllädenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schallschutzwert muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 (unter Berücksichtigung der Tabellen 8 bis 10). 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.
- b.) Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf den der Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseiten (d.h. Nordfassaden und Ostfassaden oder weitere der Alleestraße oder der Richard-Wagner-Straße zugewandte Fassadenbereiche) angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschallschutzwert der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärm-abgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.
- c.) An der Westfassade zur Lortzingstraße dürfen im 3. OG keine offenbaren Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen (im Sinne von Nr. 4.1 DIN 4109) liegen, ausgenommen zu Balkonen, die mit einer ausreichend hohen schallschutzwertenden Verkleidung geschützt sind. Der Nachweis der ausreichenden Höhe der Verkleidung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- d.) Für die Außenbauteile, die auf der von der Geräuschquelle abgewandten Gebäudesite angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden.
- e.) Außenwohnbereiche (Balkone und/oder Terrassen) sind an lärm-abgewandten Gebäudeseiten und demnach an den Südfassaden und Westfassaden vorzusehen.

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

Hinweis: Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und eine geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärm-abgewandten Seite der vorhandenen Lärm-situation Rechnung zu tragen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Einfriedigungen: Einfriedigungen der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Sie dürfen lediglich als abende Hecke, durch Hecke, Pflanzen, begrünte Stahlmatten, Maschendraht, oder Holzzaune ausgeführt werden. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedigungen mit vergleichbar massivem Charakter sind unzulässig.

Müllbehälter: Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen (z.B. Einfassung durch Heckenpflanzung, Unterbringung in Schränken bzw. Boxen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind).

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke: Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen (d.h. unversegt, größtenteils bepflanzt) anzulegen und zu pflegen. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flachengestaltungen sind unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten: Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet (§ 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW).

Hinweis:

Denkmalschutz: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (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) entdecken. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der 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: Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Falle einer Bebauung möglicherweise baubegleitende Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe erforderlich (Oberflächendetektoren der Baufächern, Bohrlochdetektoren vor Ramme- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Bei allen Baugründeingriffen ist 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, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist die Feuerwehr (Tel. 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.

Grundwasserabsenkungen: Im Falle temporärer Grundwasserabsenkungen in der Bauphase ist vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hamm ein formloser Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 i.V.m. § 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu stellen. Zur Berücksichtigung baumfachlicher Belange ist zudem das Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hamm über geplante Grundwasserabsenkungen zu informieren.

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 durchluft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdränage unter Neubauten oder ausstehendem Gas zum Beispiel mittels Rippen, 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.

Artenschutz: Im Plangebiet sind die Belange von planungsrelevanten Arten nach BNatSchG beachtlich.

Vorbelastung: Aufgrund der historisch gewachsenen räumlichen Nähe des Plangebietes zu bestehenden Gewerbebetrieben ist das Wohngebiet durch die Immissionen dieser betrieblichen Anlagen im Sinne der Nr. 6.7 der TA-Lärm vorbelastet. Eine Überschreitung der TA-Lärm-Richtwerte für WA-Gebiete um max. 5 dB(A) kann ortsüblich sein. Die Vorbelastung ist bei Genehmigungen betrieblicher Anlagen zu berücksichtigen.

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 Mai 2020.

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)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

III-IV als Mindest- und Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen in ___ m über einem Bezugspunkt

OK Oberkante

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

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)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Aufteilung Straßenquerschnitt

Bemaßung

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.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Stadt Hamm

Gemarkung Hamm

Flur 28



Bebauungsplan Nr. 01.154

- An der Alleestraße -

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 08.04.2021 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 16.04.2021 in Kraft getreten.