

Die Planunterlagen (Stand: 10.2019) entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 18.08.2021

gez. Leistner  
Stadt: Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 08.09.2021

gez. Mentz  
Stadtbaurat

gez. Muhle  
Ltd. Stadt: Baudirektor

gez. Dersen  
Stadt: Baudirektor

Diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 23.04.2021  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Ltd. Stadt: Baudirektor

Die Änderung des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 22.02.2021 in der Zeit vom 02.03.2021 bis einschließlich 01.04.2021 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 23.04.2021  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Ltd. Stadt: Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 17.02.2021 am 29.06.2021 als Sitzung beschlossen.

Hamm, 01.07.2021  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Ltd. Stadt: Baudirektor

Die Bekanntmachung dieser (vereinfachten) Änderung und ihre Bereithaltung zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 05.08.2021  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Ltd. Stadt: 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 -

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

**Zeichenerklärung**

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Auszug aus der Planzeichenvorschrift (PlanZV)

**Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 11 bis 11 der BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**

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

0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

**Zahl der Vollgeschosse**

II als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

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

o

Offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

—

Baugrenze

**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■

öffentliche Straßenverkehrsflächen

—

Straßenbegrenzungslinie

■

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einschub)

F + R

Fuß- und Radweg

**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.

**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)

o o o

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

• • •

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

**Sonstige Planzeichen**

—

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

**Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 BauO NRW)

FD

Flachdach

SD

Satteldach

**Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)**

—

Aufteilung Straßenquerschnitt

—

Vorschlag zur Grundstücksteilung

□

Bemaßung

□

vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)

122

Flurstücksnummer

—

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

—

Flurgrenze

—

Gemarkungsgrenze

**I. 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 genannt, ausnahmsweise zulässige Betriebe des Betriebszweiges (Ziffer 1), Anlagen für Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte auf dem Baugrundstück vor Wegen erkennbarer Kriechseinfassung (Bombardierung) sind aber folgende vom KBD-WL geforderte Sicherheitsüberprüfungen erforderlich: Oberflächen-detektion der Baufläche(n), Sondieren von (Keller-) Baugruben (sofern vorhanden), Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten. Ausführliche Informationen dazu sind in der Akte zum Bebauungsplan enthalten. Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Maßnahmen sind von den jeweiligen Bauherren zu veranlassen und bei der Feuerwehr der Stadt Hamm per Email anzumelden unter feuerwehr-zs@stadt.hamm.de. Generell ist bei allen Baugründeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfallung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (02381/90320, 02381/9030 oder Notruf 112) oder Polizei (02381/9160 oder Notruf 110).

**Höhenlage des Baukörpers (§ 9 (3) BauGB)**

3. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Erdschossfußbodenhöhen von mindestens 91,80 m über NHN (absolute Höhe 0,20 m) nicht unterschritten und von maximal 92,30 m über NHN (absolute Höhe 0,70 m) nicht überschritten werden.

**Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

4. Die im 2. Obergeschoss gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 20 BauNVO zulässigen Nicht-Vollgeschosse, die als Staffgeschoss ausgebildet werden, müssen von der darunterliegenden Fassade zu allen Seiten - mit Ausnahme der Erschließungs-ter-ru-mind. - 1m zurückspringen.

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

5. In freistehenden Einzelhäusern (E) sind nicht mehr als sechs Wohneinheiten (WE) zulässig.

6. In den Doppelhaushälften (D) sind nur je max. drei Wohneinheiten (WE) zulässig.

**Ver- und Entsorgungsleistungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)**

7. Ver- und Entsorgungsleistungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind gemäß § 9 (1) Nr.13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

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

8. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Pflanzenarten-Liste).

9. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Pflanzenarten-Liste).

10. Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Pflanzfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine einreihige und bis zu 1,20 m hohe standorttypische, einheimische- oder eingebürgerte Laubholz-Heckenpflanzung (vgl. Pflanzenarten-Liste) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

11. Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Flächen zur Pflanzbindung entlang der Grundstücksgrenze zum Friedhof und entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 591 ist die Hecke dauerhaft zu erhalten, zu sichern und bei Verlust durch eine einreihige standorttypische, einheimische- oder eingebürgerte Laubholz-Heckenpflanzung zu ersetzen (vgl. Pflanzenarten-Liste). Die maximale Höhe der Hecke beträgt 2,00 m (§ 9 (1) Ziffer 25 b BauGB).

12. Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Pflanzfläche entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 593 ist eine 2,00 m breite, zweireihige und bis zu 2,00 m hohe standorttypische, einheimische- oder eingebürgerte Laubholz-Heckenpflanzung (vgl. Pflanzenarten-Liste) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

13. Auf der Grünfläche im rückwärtigen Bereich ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum 1. Ordnung(vgl. Pflanzenarten-Liste) mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

**II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW**

**Dachgestaltung**

1. Die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude (Doppelhäuser) sind in Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe- und Richtung sowie Farbe und Material einheitlich auszuführen.

2. Die Dacheindeckung ist mit nicht glänzenden Materialien vorzunehmen.

**Fassade**

3. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die Fassaden baulich zusammenhängender Gebäude in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

**Müllbehälter**

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

**Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

5. Flächen, die weder überbaut sind, noch als Terrassen, Wegfläche oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzt, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen.

6. Die Oberflächen von Hofflächen, nicht überbauten Zufahrten, Fußwegen oder offenen Stellplätzen - auch unter Carports- sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Okopflaster, Pflaster mit mindestens 25% Fuganteil oder Schotterterrassen) zu gestalten.

**Einfriedungen**

7. Einfriedungen zu der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen in Form eines Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzaunes bis zu einer Höhe von 1,20 m nur auf der Innenseite der anzupflanzenden Laubholz-Hecke (s. Textfestsetzung Nr. 10) errichtet werden.

8. Einfriedungen der weiteren seitlichen oder rückwärtigen (straßenabgewandten) Gartenflächen, dürfen in Form eines Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzaunes bis zu einer Höhe von 2,00 m nur auf der Innenseite der anzupflanzenden Laubholz-Hecke (s. Textfestsetzungen Nr. 11-12) errichtet werden.

9. Einfriedungen der Grundstücksgrenzen ohne Pflanzgebot, dürfen lediglich als begrünte Stahlmatten-, Maschendraht-, Holzzaune oder Laubholz-Hecke im Sinne der Pflanzenarten-Liste ausgeführt werden und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

**III. Anlage - "Pflanzenarten-Liste"**

**Liste der standortgerechten Pflanzenarten für die extensive Dachbegrünung**

Bei der Gestaltung der extensiven Dachbegrünung kann aus folgenden heimischen und standortgerechten Arten ausgewählt werden.

Heimische, standortgerechte Sukkulenten-, Gräser-, Kräuter- und Moosarten

Agropyron intermedium

Graugrüne Quecke

Allium schoenoprasum

Schnittlauch

Arenaria serpyllifolia

Quendel- Sandkraut

Bromus tectorum

Dachschwamm

Bryum spec.

Baumfarne

Carex digitata

Fingerragge

Festuca ovina

Schafschwingel

Poa angustifolia

Rispengras

Potentilla argentea

Silber- Fingerkraut

Sedum acre

Scharfer Mauerpfeffer

Sedum album

Weißer Mauerpfeffer

Sedum reflexum

Trippadarn / Felsenfettheine

Sedum sexangulare

Milder Mauerpfeffer

Sempervivum tectorum

Hauswurz

**Liste der standortgerechten Heckenpflanzen**

Bei der Gestaltung der Einfriedungen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten ausgewählt werden.

Standortgerechte Heckenpflanzen (heimische, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)

Acer campestre

Feldahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Crataegus laevigata

Zweigriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Eingriffliger Weißdorn

Fagus sylvatica

Rotbuche

Pyrus pyrastrer

Wildbirne

Prunus padus

Frühe Traubeneiche

Ilex aquifolium

Hölse / Stechpalm; Immergrüne Heckenpflanze

Ligustrum vulgare

Liguster

**Standortgerechte Heckenpflanzen (eingebürgerte, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)**

Ligustrum vulgare Atrovirens

Immergrüner Liguster; Immergrüne Heckenpflanze

Rosa canina

Hundsrose

Spiraea alba/salicifolia

Spiertstrauch

**Liste der Bäume 1. Ordnung:**

Bei der Pflanzung eines hochstämmigen, großkronigen Baumes 1. Ordnung kann aus den folgenden heimischen und standortgerechten Arten ausgewählt werden.

Acer pseudoplatanus

Bergahorn

Acer platanoides

Spitzahorn

Fraxinus excelsior

Esche

Juglans regia

Walnuss

Quercus robur

Stieleiche

Quercus petraea

Traubeneiche

Tilia cordata

Winterlinde

Tilia platyphyllos

Sommerlinde

**IV. Hinweise**

**Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Amsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im anliegenden Bereich unter dem Aktenzeichen 538277 Stellung genommen. Demnach liegen nach heutigem Stand keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte auf dem Baugrundstück vor. Wegen erkennbarer Kriechseinfassung (Bombardierung) sind aber folgende vom KBD-WL geforderte Sicherheitsüberprüfungen erforderlich: Oberflächen-detektion der Baufläche(n), Sondieren von (Keller-) Baugruben (sofern vorhanden), Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten. Ausführliche Informationen dazu sind in der Akte zum Bebauungsplan enthalten. Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Maßnahmen sind von den jeweiligen Bauherren zu veranlassen und bei der Feuerwehr der Stadt Hamm per Email anzumelden unter feuerwehr-zs@stadt.hamm.de. Generell ist bei allen Baugründeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfallung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (02381/90320, 02381/9030 oder Notruf 112) oder Polizei (02381/9160 oder Notruf 110).

**Bergbau**

Die Bezirksregierung Amsberg hat auf verleiherne Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hingewiesen. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Amsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

**Methangas**

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldeywey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.037 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenfögasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdicierenden Schichten des Quartärs sowie des Emscher-Mergels durchdringt 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 sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

**Bodenkernkmalchutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodenkenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssätze 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 (4) DSchG NW).

**Artenschutz**

Im Plangebiet sind die Belange von planungsrelevanten Arten nach BNatSchG beachtlich. Nähere Ausführungen hierzu enthält die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg (Hamm) vom 30.01.2020 in der Akte zum Bebauungsplan. Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen grundsätzlich innerhalb der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeiträume (01.10 bis 28.02) durchzuführen.

**Grundwasser**

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wanne ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

**Zisternen**

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

**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 Kontaktadressen (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von November 2019.

**Übersichtsplan**

Maßstab 1:5.000

**Stadt Hamm**

Gemarkung Bockum Hövel

Flur 32

**Bebauungsplan Nr. 06.037**

**- Resedastraße -**

**7. (vereinfachte) Änderung**

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 29.06.2021 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 15.07.2021 in Kraft getreten.