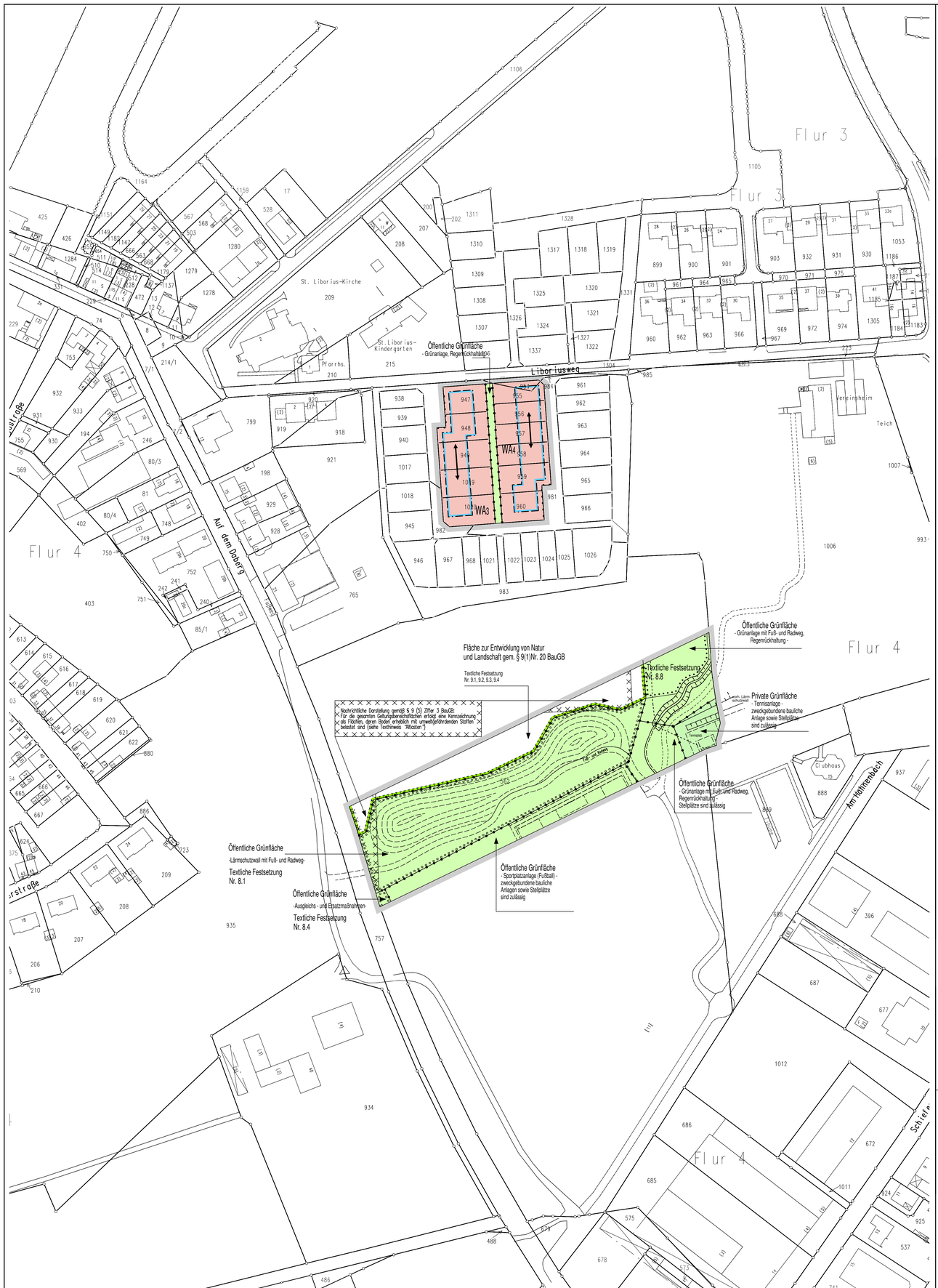

Die Planunterlage (Stand:12.2009) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Hamm, 15.06.2010 gez. Deißler Städt. Vermessungsdirektor	Für den Entwurf: Hamm, 15.06.2010 gez. Schulze Böing Stadtbaurätin gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes besteht aus einem Blatt Zeichnung. Hamm, 15.06.2010 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Gemäß § 13 BauGB wurde der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.05.2010 bis einschließlich 28.05.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hamm, 15.06.2010 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 08.06.2010 am 13.07.2010 als Satzung beschlossen. Hamm, 26.07.2010 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Die Bekanntmachung dieser (vereinfachten) Änderung und ihre Bereithaltung zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. Hamm, 09.08.2010 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor

Zeichenerklärung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — S9(7)BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung — S9(1)1BauGB
(Die Zahlenwerte sind Beispiele)

- WR Reines Wohngebiet — S3BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet — S4BauNVO
- WB Besonderes Wohngebiet — S4aBauNVO
- MD Dorfgebiet — S5BauNVO
- MI Mischgebiet — S6BauNVO
- MK Kerngebiet — S7BauNVO
- GE Gewerbegebiet — S8BauNVO
- GI Industriegebiet — S9BauNVO
- SO 1 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S10BauNVO
- SO 2 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S11BauNVO
- (II) Höchstgrenze
- II–III Mindestgrenze–Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl — S16(2),17(1)und(2)BauNVO
- (0,8) Geschoßflächenzahl — S16(2),17(1)und(2)BauNVO
- GR 1000qm Grundfläche
- GF 500qm Geschoßfläche
- BM 9000cbm Baumasse

S16(2)BauNVO

- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante

Höhe baulicher Anlagen– Höchstgrenze S16(4),18BauNVO

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — z.B.S1(4), S16(5)BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen — S9(1)2BauGB

- o offene Bauweise — S22(1)BauNVO
- A nur Einzelhäuser zulässig
- A nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel–und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- HD nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise — S22(1)BauNVO
- a abweichende Bauweise — S22(4)BauNVO
- Baulinie — S23BauNVO
- Baugrenze — S23BauNVO

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke — S9(1)3BauGB
(Die Zahlenwerte sind Beispiele)

- G 4000qm Mindestgröße
- B 25m Mindestbreite
- T 30m Mindesttiefe
- G 800qm Höchstgröße
- B 30m Höchstbreite
- T 40m Höchstiefe

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport–und Spielanlagen und der besonderen Nutzungszweck von Flächen — S9(1)5BauGB / S9(1)9BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)5BauGB
- Flächen für Sport–und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)5BauGB

Verkehrsflüche — S9(1)11BauGB

- Straßenverkehrsfläche — S9(1)11BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
- Verkehrsfläche besonderer Zweck–bestimmung z.B. öffentliche Park–fläche, Fußgängerbereich, Fuß– und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)11BauGB
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß– und Radweg
- 65,44 Höhe der Oberkante Fahrbahn in m über NHN

MR Geh–(G) und Fahrrechten (F) zu — S9(1)21BauGB
belastende Flächen
(Begünstigte siehe Einschrieb)
zugunsten
a) der Stadt Hamm
b) der Allgemeinheit
c) der Anlieger
d) der Stadtwerke

Ein–bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche — S9(1)4und11BauGB

- Einfahrt/Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein–und Ausfahrt

Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasser – beseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)12,13 und14BauGB

- Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)12BauGB
- T Trafostation
- G Gasdruckreglerstation
- M Müllitonnenstandplatz

MR Leitungsrechten (L) zu — S9(1)21BauGB
belastende Flächen
(Begünstigte siehe Einschrieb)
zugunsten
a) der Stadt Hamm
b) der Allgemeinheit
c) der Anlieger
d) der Stadtwerke

- Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)14BauGB / S9(1)13BauGB
- oberirdisch
- unterirdisch (Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb)

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald — S9 (1)15,16 und18BauGB

- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)15BauGB
- Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)15BauGB
- Wasserfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)16BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft — S9(1)18BauGB
- Wald — S9(1)18BauGB

Maßnahmen, sowie Flächen für Maß–nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — S9(1)20 und25BauGB

- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — S9(1)20BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — S9(1)25aBauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern — S9(1)25bBauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen — S9(1)14BauGB / S9(1)22BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen — S9(1)4BauGB
  - St Stellplatz
  - Ga Garage
  - TGa Tiefgarage

Immissionsschutzfläche — S9(1)24BauGB

- Umgrenzung der von der Bebau–ung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)24BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — S9(1)24BauGB

- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente

aktiv

- Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)10BauGB

Bezeichnung gemäß — S172(1)BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)

Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß S 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften — S86(1)BauONW

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

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Regelungen nach — S6(4)DSchG

- Umgrenzung eines Denkmalbereiches

Nachrichtliche Übernahme gemäß S9(6)BauGB

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — S5(3),5und (4)BauGB
- BD Einzelanlagen, die in der Denkmalliste eingetragen sind
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes — S142(3)BauGB
- planfestgestellte Bahnanlage

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

- Aufteilung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsgrün
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Baumpflanzungen (Vorschlag)
- Fuß– und Radweg
- Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen

Bestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- II Zahl der Vollgeschosse
- 62,14 Höhenangabe über NHN
- Baum

Kennzeichnung in Textform

gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

Hinweise

Denkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur– und 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 Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt Hamm als Untere Denkmalbehörde (Telefon: 02381/17451, -62, Fax: 02381/172920) und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außerstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 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 Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Kampfmittel/ Bodenverunreinigungen
Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. Luftbildauswertungen aus dem Zweiten Weltkrieg können bei der Stadt Hamm, Vermessungs– und Katasteramt, Gustav–Heinemann–Straße 10, 59065 Hamm, eingesehen werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände bestbachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm (Telefon: 02381/603-0, -341, Notruf 112) ist zu verständigen.

Altlasten
Für eine Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aufgrund der historischen gewerblichen Nutzung (verfüllte Tongrube der ehemaligen Ziegelei Daberg) der Verdacht auf Altlasten. Eine orientierende Altlastenuntersuchung wurde bereits im Jahre 1993 beprobt und untersucht. Im Jahre 2005 wurde erneut Beprobungen durchgeführt und untersucht. Bei der Umnutzung der Fläche als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist es aufgrund der oberflächennahen PAK-Belastung erforderlich den Bereich zu kennzeichnen und gemäß § 12 Bundes-Bodenschutz– und Altlastenverordnung (BBodSchV) Anordnung an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden" festzusetzen, dass geeignetes Bodenmaterial mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm aufzubringen ist. Das Umweltamt der Stadt Hamm ist im Rahmen der Genehmigung und Durchführung von Bauvorhaben zu beteiligen.

Sicherungsmaßnahmen
Vor Baubeginn sind in den gekennzeichneten Bereichen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 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.

Entwässerung
Gem. § 51 a des Landeswassergesetzes ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Aufgrund der geringen Flurabstände des Grundwassers müssen Keller zur Vermeidung von Wasserschäden wasserdicht ausgebildet werden (weiße oder schwarze Wannen). Dränagen dürfen nach der städtischen Abwassersatzung grundsätzlich nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

I. Textliche Festsetzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete 1 - 10 (WA 1 - 10) gemäß § 4 BauNVO
Die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung
Ziffer 2: Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen.
Ziffer 4: Gartenbaubetriebe und
Ziffer 5: Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 7 (WA 1 - 7) gelten folgende Mindestgrundstücksbreiten:
Einzelhäuser: 16,0 m
Doppelhäuser: 10,0 m
Gebäude einer Hausgruppe: 5,0 m

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Reinen Wohngebiet ist maximal eine Wohneinheit (WE) je Wohngebäude zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 7 (WA 1 - 7) sind in den freistehenden Einfamilienhäusern (E) nicht mehr als zwei Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig, in den Doppelhaushälften und Hausgruppen (D,H) ist nur eine Wohneinheit (WE) je Hauseinheit zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)
4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens der baulichen Anlagen darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend im rechten Winkel, ein Maß von 0,50 m über dem zugewandten Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahn) nicht überschreiten.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der zukünftigen Verkehrsfläche (Planstraßen), Oberkante Fahrbahn, sind bindend. Eine geringfügige Anpassung (max. 25 cm) ist im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig.

4.2 Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Dachneigung, der Bauweise und der Baufelle gelten die in oben aufgeführter Tabelle 1 zugewiesenen zulässige Trauf- und Firsthöhen. Die Traufhöhe wird bemessen aus der Höhe des aufgehenden Mauerwerks des Gebäudes über Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahn) bis Schnittkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut.

Bezugsgrundlage für die Bemessung der Erdgeschoßrohfußboden - Trauf- und Firsthöhen ist die Ausbaubreite für die öffentlichen und privaten Erschließungsflächen. Gemessen wird im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand. *(vgl. Grafik)* Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
5.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und/oder im seitlichen Grenzabstand sowie in den dafür räumlich definierten Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Vor Garagen und Carports der Einzel– und Doppelhäuser in seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Zusätzlich dürfen Garagen und Carports der Einzel– und Doppelhäuser sowie der Hausgruppen die Flucht der zugehörigen Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

5.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sind in luft– und wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen.

6. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
6.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Anlage und Einrichtungen für kirchliche und religiöse Zwecke sowie Anlage und Einrichtungen für soziale Zwecke - Einrichtungen für Kinder - ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

6.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Anlage und Einrichtungen für kirchliche und religiöse Zwecke sowie Anlage und Einrichtungen für soziale Zwecke - Einrichtungen für Kinder - sind auch Wohnungen für Bedienstete zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen
7.1 Die Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken, offene Grabenstruktur) innerhalb der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage mit Fuß– und Radweg, Regenrückhaltung", „Grünanlage, Regenrückhaltung" sowie „naturnahe Grünanlage, extensiv gepflegt, Regenrückhaltung" ist naturnah zu gestalten und funktionsund standortgerecht mit heimischen Stauden, Gräsern und Gehölzen *(vgl. Pflanzliste „Bepflanzung an Versickerungsmulden - Bäume und Sträucher -)* fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Die bestehende Vegetation und insbesondere der Gehölzstrand entlang der vorhandenen Grabenstrukturen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage mit Fuß– und Radweg, Regenrückhaltung" sowie „naturnahe Grünanlage, extensiv gepflegt, Regenrückhaltung" ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Ergänzungspflanzungen mit bodenständigen, einheimischen Arten, insbesondere die der potentiell natürlichen Vegetation, sind zulässig.

7.3 An geeigneten Stellen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünanlage, extensiv gepflegt, Regenrückhaltung" sind Kleingewässer anzulegen.

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
8.1 Die festgesetzte Immissionsschutzfläche (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall") ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit heimischen, standortgerechten Sträuchern *(vgl. Pflanzliste)* zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Innerhalb des Straßenraums der öffentlichen Verkehrsfläche ist je angefangene 5 Stellplätze einer Stellplatzanlage 1 großkroniger heimischer Laubbaum *(vgl. Pflanzliste „Großkronige Bäume für den Straßenraum", innerorts)* in der Mindestqualität von 16/18 cm Stammumfang - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 10 m² vorzusehen, offen zu halten und durch geeignete Mittel vor Überfahrung zu schützen. Für alle im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen sind.

8.3 Im Bereich der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatzanlage" im Südwesten des Gebietes ist entlang des Weges „Auf dem Daberg" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB eine Reihe aus heimischen Stiel-Eichen in der Mindestqualität von 16/18 cm Stammumfang - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden - zu pflanzen (Abstand 10 m) und dauerhaft zu erhalten. Diese Bepflanzung ergänzt die auf der Westseite des Weges vorhandene Eichenreihen *(GLB gem. Landschaftsplan)*. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.4 Der Bereich der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichs– und Ersatzmaßnahmen" im Westen (zwischen der Trainingsfläche und der Gebietsgrenze, südlich des Lärmschutzwalles) ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit heimischen, standortgerechten Baum– und Straucharten *(vgl. Pflanzliste)* zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Bepflanzung begrenzt das Gebiet zur freien Landschaft hin.

8.5 Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist die vorhandene Grünstruktur im Bereich der öffentlichen Grünfläche *„geschlossener Gehölzstreifen, z.T. mit Einzelbäumen"* (geschützter Landschaftsbestandteil *(LSB* gem. Landschaftsplan) auf der Westseite des Weges „Auf dem Daberg" dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.6 Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist die vorhandene Grünstruktur im Bereich der privaten Grünfläche „Tennisanlage" dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.7 Der Erhalt des nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB geschützten Altbaumbestand entlang des Liboriusweges ist langfristig zu gewährleisten. An den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind vor Realisierung der Baumaßnahmen zur vorbeugenden Anpassung an die neuen zu erwartenden Standortverhältnisse sowie aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht (Baum-) Kronenpflegeschnitte durchzuführen. *(vgl. Hinweis Schirungsmaßnahmen)*

8.8 Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Grünanlage mit Fuß– und Radweg, Regenrückhaltung" dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Im Rahmen des Ausgleichs werden innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die nötige Kompensationsmaßnahmen aufnehmen. Die zu entwickelnden Pflanzstrukturen werden der potentiellen natürlichen Vegetation nachempfunden.

9.2 Die Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bildet eine wichtige Kompensationsmaßnahme im Rahmen des Ausgleichsflächenkonzeptes und dient der Entwicklung eines Feldgehölzes / Wald (etwa 9.100 m²) sowie einer südlich anschließenden Obstwiese (etwa 6.200m²).
Die Auftorstungsfläche ist gemäß der Pflanzliste mit heimischen standortgerechten Baum– und Strauchartenfrei *(Pflanzliste)* zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zur Obstwiese hin soll ein reich gegliederter und vielstufig aufgebauter Waldsaum aus Strauchanten angelegt werden. Pflegeeingriffe sind auf das erforderliche Maß zu beschränken.
Die südlich angrenzende Obstwiese soll vorzugsweise mit standortgerechten einheimischen Obstbaumarten wie z.B. Äpfel, Birnen, Pflaumen u.ä*(vgl. Pflanzliste)* als Hochstämmen in Raster ca. 10 x 10 m bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.3 An geeigneten Stellen innerhalb dieser Ausgleichsfläche sind Kleingewässer anzulegen.

9.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die notwendigen Anlagen zur Regenwasserversickerung zulässig.

10. Baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG)
10.1 Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Verkehrslärmemissionen der Lohausenholzstraße sind Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmgrenzbereiche (z.B. II. maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubauma0nahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten der Lohausenholzstraße die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109) einzuhalten.

Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A))	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen		Büroräume und ähnliches		Erforderliches R'w,res des Außenbauteils (in dB(A))
		Außenwand	Fenster	Außenwand	Fenster	
II	56 bis 60	35	30	30	25	2
III	61 bis 65	40	35	30	30	3

Entspricht der Schallschutzklasse für Fenster gem. VDI-Richtlinie 2719 für Wohnungen

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res zu berücksichtigen.

10.2 Schlafräume, die den Straßenlärmquellen zugewandt sind, sind mit zusätzlichen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mind. 32 dB(A) erreichen. 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. Darüber hinaus ist im Rahmen von Neubauma0nahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

10.3 Abweichungen durch Einzelfallnachweis
Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhaben andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

11. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Bereiche mit der Kennzeichnung des Geh–, Fahr– und Leitungsrechts zu Gunsten der Stadtwerke Hamm GmbH sind aufgrund der geringen Überdeckung von Leitungen mit Einbauten, eine Bepflanzung mit Sträuchern *(vgl. Pflanzliste)* ist möglich.

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

13. Zweitliche Bindung für bestimmte bauliche Nutzungen (§9 Abs. 2 BauGB)
Die WA 2, 4 und 5 Gebiete liegen im Einwirkungsbereich des vorhandenen Sportplatzes (Bergkamptbahn). Erst nach Aufgabe der Sportnutzung an diesem Standort oder einem durch Emissionsschutz bzw. durch Einschränkung des Spielbetriebs (keine Lage-Spiele während der Ruhezeiten an Sonn– und Feiertagen) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. § 2 der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18.BImSchV (vom 18.07.1991, BGBl. I S.1588, berichtigt BGBl I S.1790, geändert durch VO vom 09.02.2006, BGBl. I S. 324) nachgewiesen wird, sind Wohnnutzungen in den WA 2, 4 und 5 Gebieten zulässig.

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

1. Fassaden und Dächer
a) Die Fassaden baulich zusammenhängender Gebäude und Bauköper (z.B. Doppelhäuser und Hausgruppen) sind in Material einheitlich auszuführen. Als Fassadenmaterialist sind zulässig Klinker sowie Putzfassaden. Holz ist nur bis zu 75% der Gesamtfassadenfläche zulässig.

b) In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 7 (WA 1 - 7) sind die zulässigen Dachformen und -neigungen: Satteldach *SD* (30-45°) und Pultdach *PD* (5-15°). In dem Reinen Wohngebiet (WR) ist die zulässige Dachform das Flachdach (FD).

c) Die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude und Bauköper (z.B. Doppelhäuser und Hausgruppen) sind in Farbe, Material und Struktur einheitlich auszuführen. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind die Hauptgiebelseite in Bezug auf die Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu erstellen.

d) Die Dacheindeckung von Satteldächern ist mit unglasierten und nichtblendenden Dachmaterialien in grauen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Farbtönungen auszuführen. Bei flachgeneigten Dächern sind auch andere geeignete Materialien - z.B. Zinkblech - zulässig.

e) Bei Pultdächern befindet sich die Traufe an der jeweiligen Nordseite und/oder an der der erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Traufe wird die niedrigere der beiden Dachkanten (Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut) eines Pultdachs definiert. *(vgl. Grafik)*

f) Bei Einzel– und Doppelhäusern sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur bis zu einer Länge von max. 3 m zulässig und dürfen in der Summe nicht mehr als 30 % der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m bis zur Giebelwand einhalten.

2. Einfriedungen
a