

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

- SO 1:** Als Art baulicher Nutzung ist "Sonstiges Sondergebiet" (SO1) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ambulante Rehabilitationseinrichtung“ festgesetzt.
- SO 2:** Als Art baulicher Nutzung ist "Sonstiges Sondergebiet" (SO2) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bewegungs- und Sportkindergarten“ festgesetzt.
- SO 3:** Als Art baulicher Nutzung ist "Sonstiges Sondergebiet" (SO3) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bewegungs- und Sportkindergarten“ festgesetzt.
- Gemäß § 16 (3) BauNVO darf eine Gebäudeoberkante (Gesamtgebäudehöhe) von 74,00 m über NHN nicht überschritten werden.
- Gemäß § 16 (3) BauNVO darf eine Gebäudeoberkante (Gesamtgebäudehöhe) von 71,00 m über NHN nicht überschritten werden.

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

- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (§ 22 (4) BauNVO).
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine Baufeldräumung (vorbereitende Bodenarbeiten) nicht innerhalb des Brutzeitraumes von im Umfeld des Geltungsbereiches vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten (d.h. vom 14. April bis zum 30. Juli) durchgeführt werden. Eine Fällung von Gehölzen ist zudem im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.

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

- In den zu potentiellen Lärmquellen (Jahnstadion, Tennisanlage) hin orientierten Ostfassaden von Gebäuden sind Fenster zu gemäß DIN 4109 schützbedürftigen Räumen nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit schalldämmten Lüftungssystemen ausgestattet sind oder die Belüftung der Räumlichkeiten über eine lärm-abgewandte Fassadenseite sichergestellt wird. Davon kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungsgrundlagen ergeben.

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

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

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

Bedingte Festsetzung (§ 9 (2) Ziffer 2 BauGB) i.V.m. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

- Eine Bebauung im Bereich des festgesetzten "Sonstiges Sondergebietes" (SO2) ist erst dann zulässig, wenn im Bereich der festgesetzten Bauflächen des "Sonstigen Sondergebietes" (SO1) Baukörper errichtet worden sind, die unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens eine ausreichende lärm-abschirmende Wirkung gegenüber potentiellen Lärmquellen (Jahnstadion, Tennisanlage) entfalten. Die immissionschutzrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens in jedem Falle entsprechend schallgutachterlich nachzuweisen.

Ausnahme: Eine Bebauung im Bereich des festgesetzten "Sonstiges Sondergebietes" (SO2) ist dann ohne Berücksichtigung der o.g. Bedingungen zulässig, wenn sie ausschließlich im Sinne einer ambulanten Rehabilitationseinrichtung (vergleiche Textfestsetzung Nr. 1) genutzt wird, d.h. wenn sie keine Räumlichkeiten aufweist, die zugunsten einer stationären Rehabilitation genutzt werden.

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

- Müllbehälter:** Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der direkten Einsicht (z.B. durch Begrünungsmaßnahmen) zu entziehen.
- 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, Einzelfunde 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: 02671/2466) 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 die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Im Falle der Durchführung von tieferliegenden Erdbauarbeiten (ab 4 m Tiefe) ist der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) mindestens 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme zu benachrichtigen.
- Kampfmittel:** Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Falle einer Bebauung Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe erforderlich (Oberflächendetektionen von Bauflächen und Baugrubensohlen, ggf. Bohrlochdetektionen im Zusammenhang mit Hamm- und Bohrarbeiten). Art und Umfang dieser Überprüfungen können konkret erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden). Bei allen Baugrubeneingriffen ist erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdbauarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdbereichs 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.

Altlasten und Baugrund: Seitens des Büros GUCH Geologie+Umwelt Consulting Hamm wurde mit Datum vom 24.08.2009 ein Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung einschließlich einer orientierenden Baugrubenurteilung erstellt, das der Verfahrensakte zum Bebauungsplan beigelegt ist. Dieses ist im Rahmen der Planung und der Ausführung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beachten. Der Beginn von Aushubarbeiten ist dem Umweltamt der Stadt Hamm - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - vorher schriftlich oder telefonisch (Tel. 02381/17-7101 bzw. 17-7145 oder 17-7148) anzuzeigen. Sämtliche Aushubarbeiten sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchzuführen zu lassen. Im Zuge der Baubarbeiten ist vorsorglich auf Bodenverunreinigungen, insbesondere auf Schlackenteile zu achten. Für größere Einzelbauvorhaben ist eine auf das Bauobjekt abgestimmte gutachterliche Erkundung durchzuführen. Dies soll auch im Hinblick auf die Frage zur Entsorgung oder Verwertung des möglicherweise belasteten Bodenaushubs geschehen. Sollten im Verlauf von Bodenarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. siehe oben) unverzüglich zu benachrichtigen.

Grundwasser: Aufgrund geringer Flurabstände des Grundwassers wird dringend 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 im Gutachten vom 22.09.2011 in der Akte zum Bebauungsplan.

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.

Zeichenerklärung

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

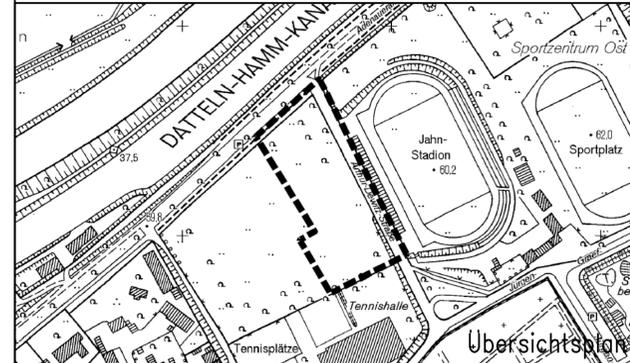
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches S9(7)BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung S9(1)BauGB (Die Zahlenwerte sind Beispiele)
- SO 2** Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S11BauNVO
 - II zwingend } Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
 - II Höchstgrenze
 - II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- 0,8 Geschöpfflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- TH Traufhöhe } Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B.S1(4), S16(5)BauNVO
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen S9(1)2BauGB
 - a abweichende Bauweise S22(4)BauNVO
 - Baugrenze S23BauNVO
- Verkehrsfläche S9(1)11BauGB
 - Straßenverkehrsfläche S9(1)11BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
- Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH
- Leitung (unterirdisch)

Bestand

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

Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 (6) BauGB

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um. Auch nach Beendigung des Kohleabbaus muß mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.



Stadt Hamm
Gemarkung Hamm
Flur 14
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr.01.136 - Am Jahnstadion -

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 –
Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58)

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 13.03.2012 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 21.03.2012 in Kraft getreten.

Die Planunterlage (Stand: 09.2011) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung 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 29.06.2011 als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 14.09.2011 am 18.10.2011 beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 06.03.2012 als Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.
Hamm, 05.09.2011 gez. Deißler Städt. Vermessungsdirektor	Hamm, 05.09.2011 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 24.10.2011 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 24.10.2011 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 15.03.2012 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 05.09.2011 gez. Schulze Böing Stadtbaudirektorin	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 18.10.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.10.2011.	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossenen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 14.09.2011 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 21.10.2011 in der Zeit vom 04.11.2011 bis einschließlich 05.12.2011 öffentlich ausgelegt.	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 21.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor gez. Dersen Bauberrat	Hamm, 24.10.2011 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 20.12.2011 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 22.03.2012 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor