



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

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	S9(7)BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele)	S9(1)1BauGB	
WA	Allgemeines Wohngebiet	S4BauNVO
	Höchstgrenze	Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
0,8	Geschöpfflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen	S9(1)2BauGB	
—	Baugrenze	S23BauNVO
o	offene Bauweise	S22(1)BauNVO
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	

Bestand

□	Wohngebäude
x	Wirtschaftsgebäude oder Garagen
	Zahl der Vollgeschosse
+62,14	Höhenangabe über NHN
Q	Baum

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

- Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die jeweils festgesetzten Traufhöhen (TH, Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachhaut) von mindestens 5,50 m nicht unterschritten und von max. 7,50 m nicht überschritten werden. Des Weiteren darf eine max. Firsthöhe von 10 m über Höhe fertiger erschließender Verkehrsfläche nicht überschritten werden.
- Die übrigen textlichen Festsetzungen der 11. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.033 werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.033 bzw. der 6. Änderung übernommen. Da allerdings nicht alle textlichen Festsetzungen für den Bereich der 11. (vereinfachten) Änderung gelten, werden die gültigen Festsetzungen im Folgenden aufgeführt.
- Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5,0 m betragen, wenn die Garagenöffnungen der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind (§ 12 Abs. 6 BauGB).
- Der Grundstücksfläche i.S.d. § 19 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB bis zur Größe notwendiger Stellplätze ausnahmsweise hinzugerechnet werden.

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

Entsprechend der bei der Nachbarbebauung am Langewannweg und südlich des Waldorfwegs vorherrschenden Dachform sollen die künftigen baulichen Anlagen mit Satteldächern errichtet werden.

Hinweise:

Denkmalschutz:

Im Bereich des Eckgrundstückes Langewannweg/Waldorfweg lag bereits in mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Zeit der Hof Tiebus. Dieser ist auch in der der Preußischen Uraufnahme eingezeichnet. Es können sich durchaus noch Reste dieser alten Hofanlage (z.B. Nebengebäude, oder auch Vorgängerbauten o.ä.) im Boden erhalten haben und bei den geplanten Erdarbeiten aufgedeckt werden. Aus diesem Grunde sind der Beginn der Bodeneingriffe - im Rahmen des Abbruchs der bestehenden Gebäude und Bodeneingriffe im Rahmen der Errichtung des Wohnhauses - frühzeitig (mindestens 4 Wochen vorher) der Behörde mitzuteilen. Mitarbeiter der Behörde werden die Bodeneingriffe dann begleitet und auftretende Befunde bauplanmäßig beschriften/dokumentieren. (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel. 02761/93750, Fax: 02671/937520) 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:

Im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Nähe existiert eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle. Bodeneingriffe jeglicher Art sind deshalb im Gefahrenbereich des Blindgängerverdachtspunktes (Radius von 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und einer anschließenden Freigabe durch das entsprechende Fachamt durchgeführt werden. Wegen erkennbarer Kreisbeeinflussung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise ergänzende Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich (Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramme- und Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt auf den Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Bei allen Baugrundergriffen ist erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln kann 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.

Methangas/Bodenluftdränung bei nicht unterkellerten Gebäuden:

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. C. Oetowey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.033 in einem 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 durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdränage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rippen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden. Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzeptarbeit von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

Artenschutz:

Zum Schutz von Vorkommen von FFH-Anhang-IV-Arten (Gebäudefleddermäuse) oder europäischen Vogelarten ist die folgende Vermeidungsmaßnahme zwingend einzuhalten:

Vermeidungsmaßnahme

Die Abrissmaßnahmen sind im Zeitraum Mitte Oktober bis Anfang März durchzuführen. Bei einem geplanten Abriss im Zeitraum zwischen Anfang bis Ende März oder im Zeitraum zwischen September bis Mitte Oktober ist vorher der Artenschutzgutachter zwecks Überprüfung einzuschalten. Ein Abriss ist in diesen Zeiträumen nur nach Freigabe durch den Artenschutzgutachter möglich. Ein Abriss im Zeitraum April bis Ende August ist nicht zulässig.

Zum Schutz und Erhalt von Vorkommen von FFH-Anhang-IV-Arten (Gebäudefleddermäuse) oder europäischen Vogelarten ist folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festzusetzen / zwingend durchzuführen:

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

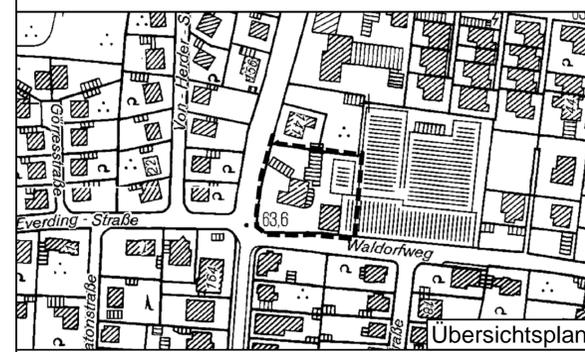
Es sind Fledermaus-Ersatzquartiere an der Fassade oder im Umfeld (ab ca. 3 m Höhe) in unterschiedlichen Expositionen anzubringen. Es sind wartungsfreie Quartiere mit folgender Anzahl wie z.B. Fledermaus Wandschale 2 FE (2 Einheiten zu je 2 Quartieren = 4 Wandschalen), Fassadenuartiere 1 FQ (1-2 Stück), ein Universalquartier 1 FTU (1 Stück) oder adäquate Produkte zu verwenden. Die Auswahl, Positionierung und Ausführung ist durch den Artenschutzgutachter zu betreiben.

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 Januar 2015.



Stadt Hamm
Gemarkung Hamm
Flur 26
Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr.01.033
- Im Ried -
11. (vereinfachte) Änderung

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)
Diese Satzung der Stadt Hamm vom 13.04.2015 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 16.04.2015 in Kraft getreten.

Die Planunterlagen (Stand: 05.2014) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 08.05.2015

gez. Leistner
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:
Hamm, 06.2014

gez. Schulze Böbing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

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

Hamm, 06.2014

Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. 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 15.09.2014 bis einschließlich 13.10.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hamm, 14.10.2014

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

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 10.02.2015 am 24.03.2015 als Sitzung beschlossen.

Hamm, 01.04.2015

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

Die Bekanntmachung dieser (vereinfachten) Änderung und ihre Bereithaltung zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 21.04.2015

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