



Die Planunterlage (Stand:08.2015) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.	Der Öffentlichkeit wurde nach § 13 a (3) BauGB vom 18.05.2015 bis einschließlich 29.05.2015 die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich hierzu zu äußern.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 10.03.2016 am 10.05.2016 beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 (3) BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 27.09.2016 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.
Hamm, 08.12.2016 gez. Leistner Städt. Vermessungsoberrat	Hamm, 04.04.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor	Hamm, 04.04.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor	Hamm, 11.07.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor	Hamm, 30.09.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 04.04.2016 gez. Schulze Böing Stadtbaurätin gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor gez. Dersen Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 16.09.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13 a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.10.2014.	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 10.03.2016 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 21.05.2016 in der Zeit vom 31.05.2016 bis einschließlich 01.07.2016 öffentlich ausgelegt.	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 27.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.
	Hamm, 04.04.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor	Hamm, 11.07.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor	Hamm, 28.10.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor	

II. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) i.V.m. BauNVO

1. Als Art der baulichen Nutzung sind für alle Wohnbauflächen im Geltungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die in § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

2.1. Im Gebiet WA2 darf gemäß § 16 (3) BauNVO die maximale Gebäudehöhe (OK) von 7,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschritten werden.

2.2. Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhe des Kanaldeckels des Schachts 44847 mit der Höhe D 67,43 m über NHN in der Michaelstraße.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

3.2. Im Gebiet WA1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.3. Im Gebiet WA2 sind Einzelhäuser zulässig.

3.4. Eine Überschreitung von Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Balkone, Erker, Tür- und Fenstervorbauten kann als Ausnahme bis zu 2 m zugelassen werden.
Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen gem. § 6 BauO NRW bleiben hierdurch unberührt.

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

4. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB IV: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausg. Nov. 1989 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

Lärmpegelbereich "Maßgeblicher Außenlärmpegel" (dB(A) nach Raumarten

erf. Schalldämmmaß (R'w)res des Außenbauteils in dB

		Raumarten			
Lärm- pegel bereich	"Maßgeblicher Außenlärm- pegel"		Bettenräume	Aufenthaltsräume	Büroräume 1)
			in Kranken-	in Wohnungen,	und ähnliches
			anstalten und	Übernachtungsräume in	
			Sanatorien	Beherbergungsstätten,	Unterrichtsräume und
				ähnliches	ähnliches
		erf. Schalldämmmaß (R'w) des Außenbauteils in dB			
	66 bis 70		45	40	35

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der endgültige Außenlärmpegel aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

5.1. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rolllädenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß 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 gem. DIN 4109 (u. 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.

5.2. Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäuseite angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lüftungsgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

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

5.4. Hinweis: Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6. Die Anpflanzungen im Rahmen des Pflanzgebots sind nur in Form von standorttypischen, einheimischen oder eingebürgerten Laubholz-Heckenpflanzungen (Beispiele siehe nachfolgende Pflanzenarten-Liste) zulässig und dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Abweichend hiervon sind im Bereich von Hausgärten Anpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) und (4) BauO NRW

Dachgestaltung

- 7.1. Die in den Baugebieten angegebenen Planzeichen über Dachformen (SD, PD, FD) sind Bestandteil dieser Satzung.
- 7.2. Die Dacheindeckung darf mit Dachziegeln nicht in glänzender oder reflektierender Form und nur in den Farben Schwarz, Grau, Rot oder Braun ausgeführt werden.
- 7.3. Die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper (Doppelhäuser) sind in Farbe, Material und Struktur einheitlich auszuführen. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind bei Hauptgebäuden die Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu erstellen.
- 7.4. Dachflächen mit einer Dachneigung von max. 20 Grad sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen oder mit rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

Müllbehälter

- 7.5. Standplätze für Abfallbehälter sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen und mit Hecken einzufassen oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Die Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten

- 7.6. Die Befestigung von Stellplätzen, deren Zufahrten und sonstigen privaten Verkehrsflächen ist nur in luft- und wasserdruckstarrer Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zulässig.

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke:

- 7.7. Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegfläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

III. Anlage - Pflanzenarten-Liste

Bei der Gestaltung der Grünflächen bzw. der Hecken zum öffentlichen Raum kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - "Artenreier Stiermieren-Eichen-Hainbuchenwald", nach E. Burrichter [1973]) ausgewählt werden. Alternativ können auch eingebürgerte standortgerechte Sträucher und Heckenpflanzen - wie nachstehend aufgelistet - gewählt werden.

Standortgerechte großkronige Bäume für den Straßenraum, innerorts

Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Standortgerechte kleinkronige Bäume für den Straßenraum und Stellplatzanlagen, innerorts

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Standortgerechte Sträucher für den Siedlungsbereich und den Übergangsbereich Landschaft / Siedlungsrand

Carpinus betulus	Hainbuche (als Strauch gezogen)
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna et	Ein- und Zweiflügeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea (Str.)	Salweide (als Strauch gezogen)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Standortgerechte Heckenpflanzen

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus oxyacantha	Zweiflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ilex aquifolium	Hölse / Stechpalme; Immergrüne Heckenpflanze
Fagus sylvatica	Buche

IV. Hinweise

Denkmalschutz

Wegen Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzeltunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzumelden und die Entdeckungsstätte 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 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Rammp- oder Bohrräumen). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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 Erdraushub auf außergewöhnliche Verfallung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm (Telefon: 02381/903-0, -250, Notruf 112) oder die Polizei (916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

Artenschutz

Eine vom Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung - Wittenberg erarbeitete artenschutzrechtliche Prüfung vom Oktober 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Belange des Artenschutzes berührt werden.

Rodungsverbot

Bei der Umsetzung der Planung ist das allgemeine Rodungsverbot außerhalb von Wald- und Gartenflächen zur Brutzeit (zwischen dem 01.03. und 30.09.) gemäß § 39 (5) Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz einzuhalten.

Methanausgasungen (Bereich III)

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abtichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchreißt 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 eingeholt werden.

DIN-Normen und sonstige Quellen

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstigen Quellen können im Bautechnischen Büroamt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Kontaktdaten

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten, (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand vom November 2014.

Zeichenerklärung

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

—	Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches	S9(7)BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	S4BauNVO
II	zwingend	Zahl der Vollgeschosse
II	Höchstgrenze	S16(2)BauNVO
II-III	Mindestgrenze-Höchstgrenze	
0,4	Grundflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
0,8	Geschosflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
TH	Traufhöhe	Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze
FH	Firsthöhe	SS16(4),18BauNVO
OK	Oberkante	
→	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	z.B.S1(4), S16(5)BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen

- o offene Bauweise S22(1)BauNVO
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze S23BauNVO

Verkehrsfläche

MI	Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsgräben (L) zu belastende Flächen (Begrünte siehe Einschieb)	S9(1)11BauGB
a)	der Stadt Hamm zugunsten	S9(1)21BauGB
b)	der Stadt Hamm zugunsten	
c)	der Allgemeinheit zugunsten	
d)	der Stadtwerke zugunsten	

Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen S9(1)20 und S25BauGB
- o S9(1)25aBauGB

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

Örtliche Bauvorschriften S86(1)BauONW

FD	Flachdach
SD	Satteldach
PD	Pultdach

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Bestand

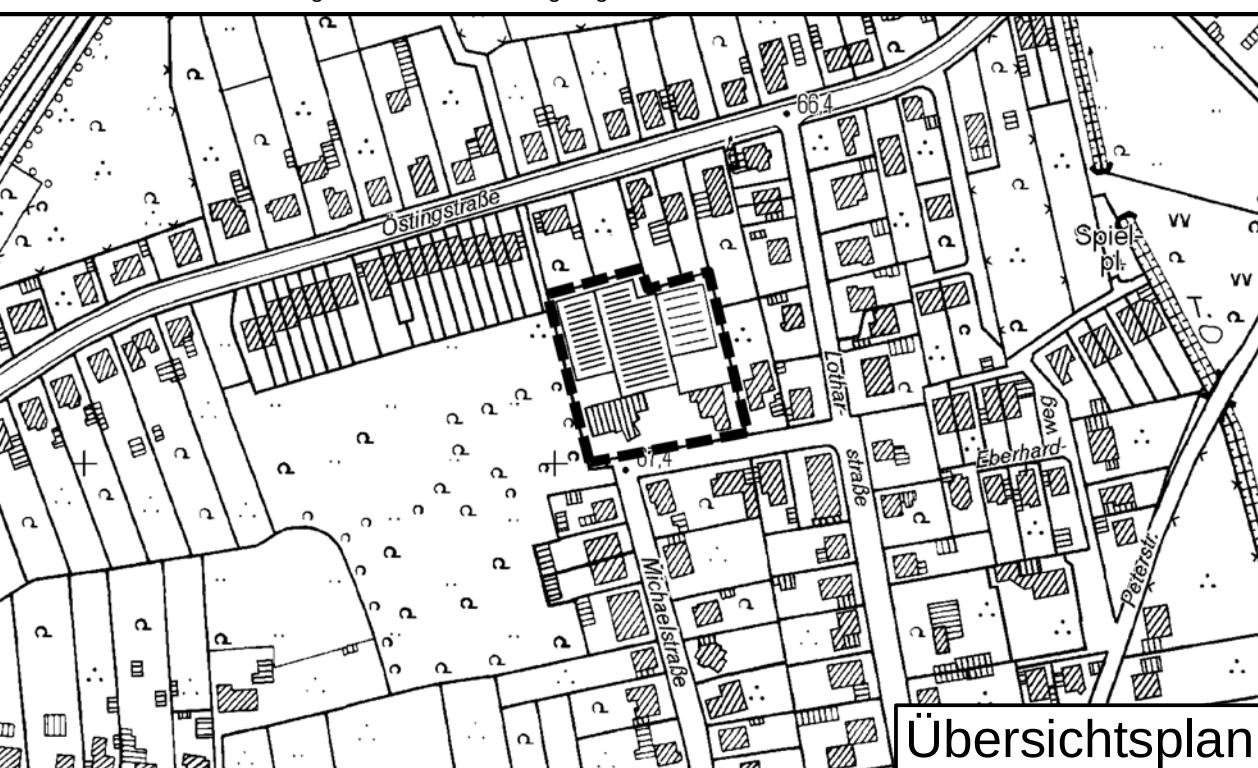
14	Wohngebäude
X	Wirtschaftsgebäude oder Garagen

II Zahl der Vollgeschosse

+62,14 Höhenangabe über NHN

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.



Stadt Hamm
Gemarkung Wiescherhöfen
Flur 6
Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr.04.071 - Nördlich Michaelstraße -

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 21.10.2016 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 27.10.2016 in Kraft getreten.