



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (BauGB)
Auszug aus der Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

SO Sondergebiete
(§ 10 oder § 11 BauNVO)

VKF Verkaufsfläche

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

0,6 Geschosflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen in ___ m über einem Bezugspunkt

TH Traufhöhe, z.B. 116,0 m über NHN

FH Firsthöhe, z.B. 124,5 m über NHN

OK Oberkante, z.B. 120,5 m über NHN

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

— Baugrenze

6. Verkehrsrflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie
(Auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

▼ ▲ Einfahrt / Ausfahrt

▼ ▲ Einfahrts- / Ausfahrtsbereich

→ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

→ oberirdisch

→ unterirdisch

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

— private Grünflächen
(Zweckbestimmung siehe Eintragsblatt)

13. 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)

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

— Anpflanzen Bäume

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

15. Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

st Stellplätze

— Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
(Begrünung siehe Eintragsblatt)

a) der Stadt Hamm
b) der Allgemeinheit
c) der Anlieger
d) der Stadtwerke

— Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

16. Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 BauO NRW)

FD Flachdach

SD Satteldach

PD Pultdach

— Dachneigung, z.B. 30°

— Hauptfirstrichtung

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften im Textform

17. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

— Aufteilung Straßenquerschnitt

— Verkehrsgrün

— Vorschlag zur Grundstücksteilung

— Baumpflanzung (Vorschlag)

— Fuß- und Radweg

— Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen

— Bemaßung

— vorhandene Geländehöhe über NHN
z.B. Oberkante Fahrbahn in m über NHN

— vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)

— Flurstücksnummer

— Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

— Flurgrenze

— Gemarkungsgrenze

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.

Anlage - "Pflanzenarten-Liste"

Bei der Gestaltung des Straßenraumes und der Grünflächen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - "Flattergras-Buchenwald", nach E. Burrichter [1973]) ausgewählt werden.

Standortgerechte großkronige Bäume für den Straßenraum (Stellplätze, Bankette)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Alnus glutinosa	Schwarzerie
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzengröße: mind. als Hochstamm 3x verschult, STU 14-16, Pflanzsicherung an Doppelpflahl

Standortgerechte Heckenpflanzen
(heimische, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus oxyacantha	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Ilex aquifolium	Hülse / Stechpalme; strauchartig
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum

I. Textliche Festsetzung

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

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO-Gebiet) "Lebensmittel-Einzelhandel / maximale Verkaufsfläche 1.200 m²" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO sind in dem SO-Gebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

1.3 Im SO-Gebiet sind alle der Hauptnutzung unmittelbar zugeordneten bzw. dienenden Nutzungen, Gebäude und Anlagen, Verwaltung, Lagerräume und -flächen, Stellplätze und technische Infrastrukturen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (Rigolen etc.) zulässig.

1.4 Innerhalb des SO-Gebietes ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Lebensmittel mit integriertem Backshop, einer Metzgerei und/oder einem sonstigen integrierten Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 800 m² und maximal 1.200 m² zulässig. Es ist nur folgendes Sortimentsangebot gemäß Klassifizierung der Wirtschaftsgebiete (WZ 2008), Herausgeber Statistisches Bundesamt Wiesbaden, mit der jeweils entsprechend angegebenen maximalen Verkaufsfläche innerhalb der genannten Betriebe / Nutzungen zulässig:

Lebensmittel - Einzelhandelsbetrieb (Discounter)

a) Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m²:

- Waren der Wirtschaftszweige 47.2 und 47.76.2: Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung).
- Waren des Wirtschaftszweiges 47.75: Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegeartikel, Kosmetika.
- b) Zentrenrelevantes Sortiment.
- Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. Randsortiment ist auf einer Fläche von max. 10% dieser Verkaufsfläche zulässig.

Integrierte Einzelhandelsbetriebe

c) Die Verkaufsfläche der integrierten Einzelhandelsbetriebe (z.B. integrierter Backshop, Metzgerei und/oder sonstiger integrierter Einzelhandelsbetrieb) dürfen eine Fläche von insgesamt 150 m² nicht überschreiten.

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

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet (SO-Gebiet) "Lebensmittel-Einzelhandel / maximale Verkaufsfläche 1.200 m²" eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (insbesondere Stellplätze) bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Für das SO-Gebiet wird weiterhin eine zulässige GFZ von 0,6 festgesetzt.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude (Bezugspunkt Weefelder Straße: 69,00 m ü NHN) wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m mit 76,00 m ü NHN festgesetzt. Die Oberkante des Gebäudes ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut bei einem Dach ohne Attika.

Untergeordnete Dachaufbauten (Bezugspunkt Weefelder Straße: 69,00 m ü NHN) werden mit einer maximalen Höhe von 2,0 m mit 78,00 m ü NHN zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Innerhalb des Sondergebietes (SO-Gebiet) ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind zusätzlich zur offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auch Einzelhäuser mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sind Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Ladeeinrichtungen, Rampen der Anlieferung und deren Einhausung ist ausnahmsweise auf einer Fläche von insgesamt maximal 50 m² zulässig.

4. Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Löschwassermengen sowie Gas-, Wasser- und Stromversorgung zulässig.

4.2 Private Verkehrswege sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

4.3 Garagen und Parkdecks (Parkpaletten) bzw. Parkhäuser sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Pflanzgebot und Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind je 10 m² Fläche 5 Sträucher (siehe Pflanzliste in der Anlage) mindestens 80 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Eingrünung muss lückenlos erfolgen.

5.2 Die Feldgehölze und Hecken innerhalb der Privaten Grünfläche - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB - sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Ergänzungspflanzungen mit bodenständigen, einheimischen Arten, insbesondere die der potentiell natürlichen Vegetation, sind zulässig. (siehe Pflanzliste in der Anlage)

6. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen wie Gas, Wasser und Abwasser sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Im Bereich des Schutzstreifens der Trinkwasserleitung DN 300 - mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Hamm) belastet - dürfen keine Bauwerke errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, welche den Bestand, die Zugänglichkeit und Betriebssicherheit der Versorgungsleitung behindern oder beeinträchtigen würden. Insbesondere ist die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Armaturen dauerhaft zu gewährleisten.

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

1. Dachformen, Dachneigung, Dachbegrenzung

Dächer sind als Flachdächer sowie als Satteldächer oder Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf Dächern im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Die Dacheindeckung der Satteldächer und Pultdächer sind mit nicht glasierten Dachziegeln vorzunehmen. Die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

2. Stellplatzanlagen und Begrünung

Zur gestalterischen Aufwertung und Gliederung der Stellplatzanlagen innerhalb des Bebauungsplanes ist je 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste in der Anlage) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit flächig bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten sind und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind.

In dem SO-Gebiet ist pro 200 m² versiegelter Grundstücksfläche (überbaute Flächen, jedoch ohne Stellplatzanlagen) 1 großkroniger heimischer Laubbaum zu (siehe Pflanzliste in der Anlage), Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, auf den un bebauten Flächen des bebauten Grundstücks zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Pflanzflächen sind dauerhaft vor Überfahren und Betreten, d. h. vor Verdichtung, zu schützen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind allgemein nur an den Gebäudefassaden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in dem SO-Gebiet an baulichen Anlagen zulässig und dürfen deren maximale Gebäudehöhe bzw. maximale Bauhöhe nicht überschreiten. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden. Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Frei stehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur in dem SO-Gebiet zulässig. Sie dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m mit 75,00 m ü NHN (Bezugspunkt ist die Weefelder Straße mit 69,00 m ü NHN) nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind allgemein unzulässig.

4. Einfriedung

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig und mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

III. Hinweise

Denkmäler/Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde 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 Hamm als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oelde, Tel.: 023761/93750; Fax: 023761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

Bergbau

Das Plangebiet lag im Bereich von bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergB) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Bergrechte und Erlaubnisfelder

Die vorliegenden Informationen sind der Begründung zu entnehmen. Für weitergehende Auskünfte ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund - oder der jeweilige Rechteinhaber zuständig.

Methanausgasungen im Bereich III gemäß Methan-Potentialkarte der Stadt Hamm

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenstoffgasen auftreten können. Eine Freisetzung von Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abtiefenden Schichten des Quartär sowie des Ermscher-Mergels durchstößt 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 Konzeptverordnungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert diese Untersuchung ein Gefahrenpotential, sollte das Umweltamt informiert werden.

Kampfmittel

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. Generell ist bei allen Baugründungen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an die Feuerwehr (Telefon 02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Telefon 02381/916-0 oder Notruf 110).

Bodenverunreinigungen

Nach § 2 LBodSchV (LandesBodenSchutzGebiet) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen, die bei der Baumaßnahme, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten im Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381 / 17-104, Fax 02381 / 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Bodenarbeiten

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915: Das Bauland ist Grünland. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser oberer Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Die Entfernung des Oberbodens sollte während einer trockenen Witterungsperiode erfolgen um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Befahren und Umlagerung zu vermeiden (vorsorgender Bodenschutz).

Artenschutz

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 29.01.2016. Bauherren sind für die Einhaltung der Vorschriften zum Artenschutz nach BNatSchG verantwortlich.

DIN-Normen

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

Kontaktangaben

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten, (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von Januar 2016.

**Stadt Hamm
Gemarkung Pelkum
Flur 21
Maßstab 1:1000**

Bebauungsplan Nr. 04.073 - Nahversorgung Selmigerheide -

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 06.10.2016 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 15.10.2016 in Kraft getreten.