erneute öffentliche Auslegung

Stand: erste öffentliche Auslegung

Die Planunterlage (Stand: 05.2014) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Hamm, 24.05.2016 gez. Leistner Städt. Vermessungsoberrat	Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus zwei Blatt Zeichnung. Hamm, 18.01.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Der Öffentlichkeit wurde nach § 13 a (3) BauGB am 11.03.2015 die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich hierzu zu äußern. Hamm, 19.05.2015 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 13.05.2015 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 01.09.2015 in der Zeit vom 09.09.2015 bis einschließlich 09.10.2015 öffentlich ausgelegen. Hamm, 19.10.2015 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 15.03.2016 als Satzung beschlossen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses. Hamm, 04.04.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 23.02.2015 gez. Schulze Böing Stadtbaurätin gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor gez. Dersen Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 10.02.2015 die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.03.2015. Hamm, 19.03.2015 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung vom 13.05.2015 am 23.06.2015 beschlossen. Hamm, 01.07.2015 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Nach einer Überarbeitung der Planung hat der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 4a (3) BauGB mit der Begründung vom 08.12.2015 nach erfolgter Bekanntmachung am 03.12.2015 in der Zeit vom 11.12.2015 bis einschließlich 11.01.2016 erneut öffentlich ausgelegen. Hamm, 18.01.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Die Bereithaltung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Hamm, 20.04.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO wird zeichnerisch in die Teilflächen WA1 und WA2 gegliedert.

WA1 -Gebiet:

1.2 Im WA1 - Gebiet ist nur die Errichtung eines max. dreigeschossigen Wohngebäudes zulässig, wobei das 2. OG nur als echtes oder unechtes (nicht allseitig zurückspringend) Staffelgeschoss ausgeführt werden darf.

1.3 Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im WA1 - Gebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

WA2-Gebiet:

1.4 Im WA2 -Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 unzulässig. Zulässig sind nur Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe im WA2-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.6 Im WA2-Gebiet darf die Traufhöhe (TH, Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachhaut) gemäß § 16 (3) BauNVO bei max. 92,00 m über Normalhöhe Null (NHN) liegen und darf die Firsthöhe von maximal 97,00 m NHN nicht überschritten werden.

2. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

2.1 Im WA1-Gebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den dafür räumlich definierten Grundstücksflächen oder in daran direkt angrenzenden Flächen zulässig.

2.2 Im WA2-Gebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und/oder im seitlichen Grenzabstand sowie in den dafür räumlich definierten Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Im WA2-Gebiet ist vor Garagen und Carports ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten.

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

Gestaltung unbebauter Flächen
Die von der öffentlichen Verkehrsfläche einzusehenden Flächen zur Lagerung von Müllbehältern sind sichtgeschützt zu gestalten und / oder einzugrünen.

Dachgestaltung
a) Im WA2-Gebiet sind ausschließlich Satteldächer als Dachform zulässig.
b) Die zulässige Dachneigung im WA2-Gebiet muss zwischen 30° und 48° liegen. Die Dacheindeckung darf nicht in glänzender oder reflektierender Form ausgeführt werden.
c) Die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dacheinschnitten beträgt im WA2-Gebiet 3,00 m. Zur seitlichen Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gauben- oder Dacheinschnittaußenseite und Außenkante aufsteigendem Mauerwerk einzuhalten.

III Hinweise

Artenschutz:
Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG beachtlich. Für einige Fledermausarten (insbesondere Zwerg- und Breitflügelfledermaus) kann eine mögliche Nutzung des Bestandsgebäudes als Zwischen - oder Sommerquartier nicht vollständig ausgeschlossen werden. Somit ist im Sinne einer worst case-Betrachtung derzeit eine mögliche Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei einem Abriss des Bestandsgebäudes nicht völlig auszuschließen. Im Falle eines möglichen Abrisses des Gebäudes ist beim Abrissantrag der Nachweis zu führen, dass artenschutzrechtliche Konflikte nicht ausgelöst werden. Zur Vermeidung von Konflikten soll das Objekt in den Frühjahrs- und Sommermonaten auf mögliche Quartiere kontrolliert werden. Für eine Nutzung im Winter ergaben sich keine Anhaltspunkte. Sollten Quartiere festgestellt oder weiterhin nicht ausgeschlossen werden können, ist durch gezielte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung und/oder CEF-Maßnahmen) sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.
Die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend einzuhalten:

Zum Schutz von Vorkommen von FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten

- Darf ein Abbruch von Bestandsgebäuden nur im Zeitraum von Ende November bis Anfang April durchgeführt werden,
- Dürfen Gehölzfällungen/-rodungen/-rückschnitte nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.

Kampfmittel:
Nach Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) liegen zurzeit keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen hingegen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Runderlass d. Innenministeriums - 75-54.06.06 - u.d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - VA 3-16.21 - vom 08.05.2006). Generell ist bei allen Baugrundeingriffen 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 Feuerwehr (02381/903250, 02381/9030 oder Notruf 112) oder Polizei (02381/9160 oder Notruf 110).

Bergbau:
Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.
Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hingewiesen. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Methangas/Bodenluftdränung bei nicht unterkellerten Gebäuden:
Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.086 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 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 der Stadt Hamm eingeholt werden.

Bodendenkmalschutz:
Die Planung tangiert den mittelalterlichen Ortskern von Hövel. Somit können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Deshalb ist aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis zu beachten:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder 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 Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen 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).

Entwässerung:
Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstückskanalisationsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden. Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Lippeverband durchzuführen.

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 Mai 2015.

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß S9 (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)

WA — Allgemeines Wohngebiet — S4BauNVO

(II) zwingend
II Höchstgrenze
II–III Mindestgrenze–Höchstgrenze
} Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO

0,4 Grundflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO

(0,8) Geschoßflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO

GR 100qm Grundfläche
GF 500qm Geschoßfläche
BM 900cbm Baumasse
} S16(2)BauNVO

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
OK Oberkante
} Höhe baulicher Anlagen–Höchstgrenze SS16(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

Baugrenze — S23BauNVO

Verkehrsfläche — **S9(1)11BauGB**

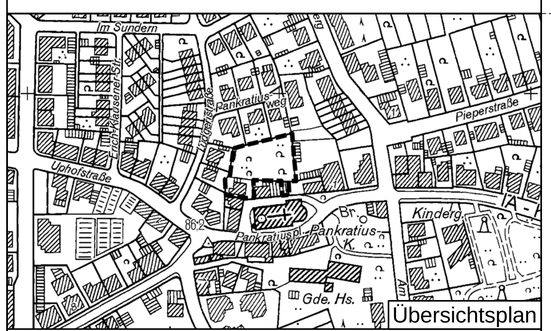
Mit Geh–(G), Fahr–(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen — S9(1)21BauGB
(Begünstigte siehe Einschrieb)
zugunsten
a) der Stadt Hamm
b) der Allgemeinheit
c) der Anlieger
d) der Stadtwerke

Bestand

+ 62.14 Höhenangabe über NHN

nachrichtliche Darstellung

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 Bockum–Hövel
Flur 17
Maßstab 1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.06.086

- An der Pankratiuskirche -

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 08.04.2016 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 14.04.2016 in Kraft getreten.

Blatt 1