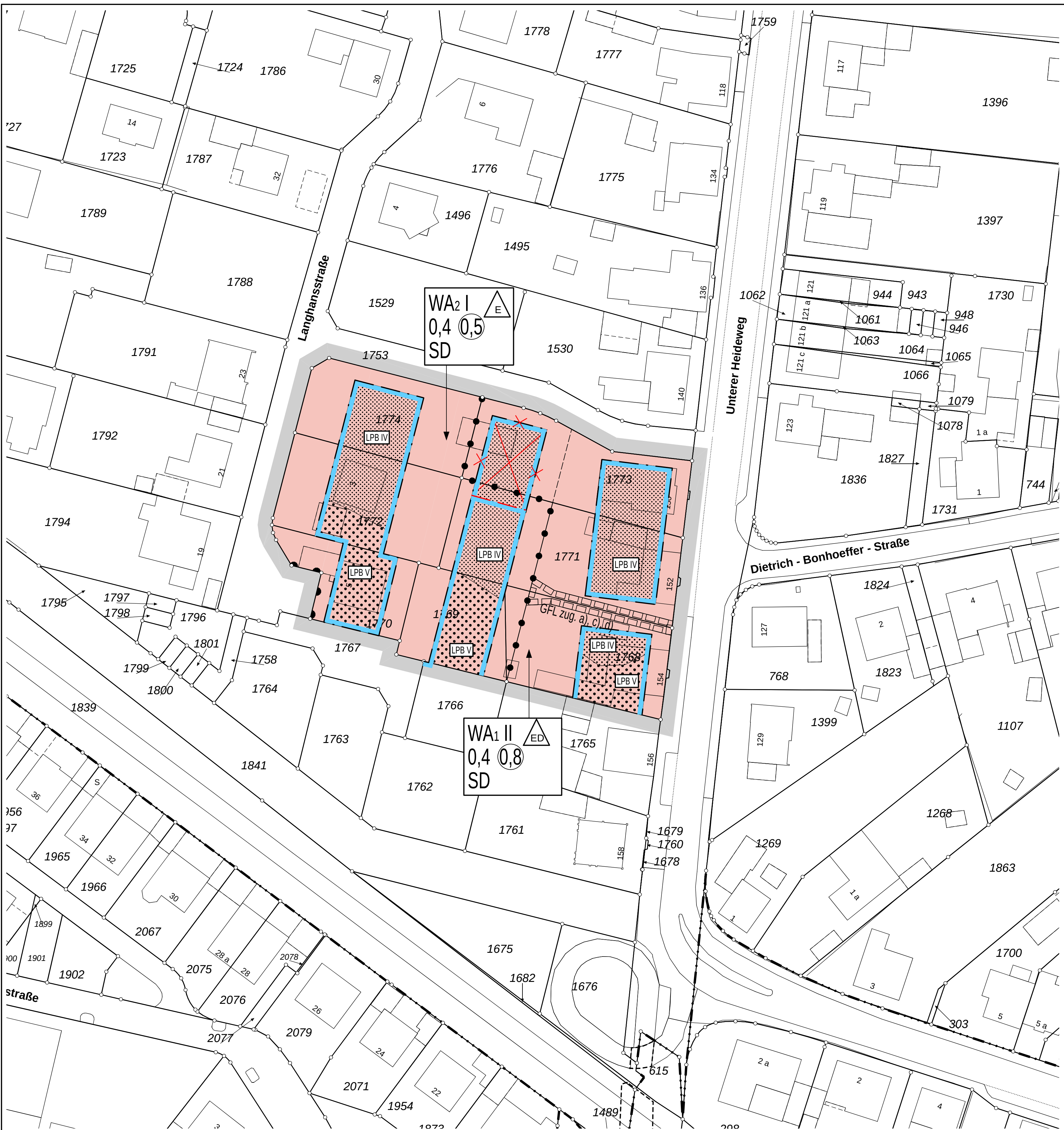




Zeichenerklärung

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)1BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet

S4BauNVO

II

zwingend

II

Höchstgrenze

II-III

Mindestgrenze-Höchstgrenze

0,4

Grundflächenzahl

SS16(2),17(1)und(2)BauNVO

0,8

Geschoßflächenzahl

SS16(2),17(1)und(2)BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B.S1(4), S16(5)BauNVO

S9(1)2BauGB

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen

E

nur Einzelhäuser zulässig

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

S23BauNVO

Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belasteten Flächen (Begünstigte siehe Einschriebe)

S9(1)21BauGB

1) der Stadt Hamm

2) der Allgemeinheit

3) der Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

S9(1)4und11BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

S9(1)4und11BauGB

Örtliche Bauvorschriften

S86(1)BauO NRW

SD

Satteldach

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

Bestand

+62,14 Höhenangabe über NHN

I. 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 "Allgemeine Wohngebiete" (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.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
2.1. Im Gebiet WA1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

2.2. Im Gebiet WA2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
3. 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)
4. 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 den lärmzugewandten Seiten die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausg. Nov. 1989 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

Lärmpegelbereich		Raumarten	
Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	erf. Schalldämmmaß (R'w, res) des Außenbauteils in dB	
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
LPB IV	66 bis 70	45	40
LPB V	71 bis 75	50	45

4.1. 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 Gesamtbau teil 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.

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

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

4.4. 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.

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

Dachgestaltung
5.1. Das in den Baugebieten angegebene Planzeichen über die Dachform (SD) ist Bestandteil dieser Satzung.

5.2. Die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper (Doppelhäuser) sind in Farbe, Material und Struktur einheitlich auszuführen. Bei gemeinsamer Grenzbebauung ist bei Hauptgebäuden die Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu erstellen.

5.3. Für eingeschossige Anbauten und Garagen können Flachdächer zugelassen werden. Werden Garagen und sonstige Nebengebäude mit Flachdach errichtet, so ist dieses mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Carports sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

Müllbehälter
5.4. 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 abzufpflanzen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

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

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
5.6. Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Einfriedungen
5.7. Im Bereich von Wendeanlagen dürfen die Bepflanzungen nur in einem Abstand von 1,50 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden.

Die Planunterlage (Stand: 08.2015) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Hamm, 07.12.2016 gez. Leistner Städt. Vermessungsoberrat	Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung. Hamm, 05.07.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Der Öffentlichkeit wurde nach § 13 a (3) BauGB vom 09.05.2016 bis einschließlich 20.05.2016 die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich hierzu zu äußern. Hamm, 05.07.2016 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 Bebauungsplanes mit der Begründung vom 21.07.2016 am 27.09.2016 beschlossen. Hamm, 24.11.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 14.02.2017 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses. Hamm, 01.03.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 05.07.2016 gez. Schulze Böing Stadtbaurätin gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor gez. Dersen Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 22.09.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13 a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.04.2016 Hamm, 05.07.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossenen, einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 14.02.2017 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses. Hamm, 05.07.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 21.07.2016 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 06.10.2016 in der Zeit vom 17.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 öffentlich ausgelegt. Hamm, 24.11.2016 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Hamm, 15.03.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor

III. Hinweise

Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfürgungen 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 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).

Altlasten
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt auf den Flurstücken 1773 und 1774 eine Eintragung im Altlastenkataster vor: Fläche G 315, ehem. Kfz-Rep.-Werkstatt (1946-1983) nebst Tankstellenbereich. Der derzeitige Gefährdungsgrad ist eine "sanierte Fläche ohne Überwachung". Der Tankstellenbereich befand sich im östlichen Bereich des Flurstücks 1773, die ehemalige Kfz-Reparaturwerkstatt erstreckte sich bis auf das Flurstück 1774. Der Bereich der ehemaligen Tankstelle auf dem Flurstück 1753 (Langhansstraße) ist im Jahre 2006 im Rahmen einer kanalbaumaßnahme untersucht und saniert worden. Außerhalb des Auskofferungsbereichs kann aber durchaus noch organoleptisch auffälliges Bodenmaterial mit vermutlich geringen Schadstoffgehalten angetroffen werden. Kleinstmögliche Verunreinigungen können folglich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Daher sind Eingriffe in den Untergrund in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu begleiten. Bei Auffinden ist verunreinigtes Bodenmaterial gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung 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, 750, Notruf 112) oder die Polizei (916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

Artenschutz
Im Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, gemäß derer keine Belange des Artenschutzes berührt werden.

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.

Kontaktangaben
Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten, (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand vom September 2015.

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	Westtünnen
Gemarkung	
Flur	1
Maßstab	1:500

Bebauungsplan Nr.03.039
- Heideweg -
7. 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 01.03.2017 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 11.03.2017 in Kraft getreten.