

Erläuterung zur Änderung

(gemäß § 4a (3) BauGB)

Bebauungsplan Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße – der Stadt Hamm

Bedingt durch Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB, welche parallel zur öffentlichen Auslegung stattgefunden hat wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 04.074 eine Änderung vor Satzungsbeschluss gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt. Mit dieser Änderung erfolgt eine erneute Offenlage in verkürzter Dauer. Stellungnahmen sind nur zu den geänderten Festsetzungen möglich.

Die vereinfachte Änderung hat folgende Inhalte:

Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Örtliche Bauvorschriften

- Eine geringfügige Vergrößerung des Baufensters im WA4-Gebiet. Es handelt sich dabei um eine Erweiterung der südlichen Baugrenze um ca. 3,50 Meter.
- Veränderung des südlichen Baufensters im WA2-Gebiet. Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL zug. a), c) und d)) innerhalb des WA2-Gebietes wird um ca. 7,50 Meter nach Norden verschoben und mit einer Breite von 3,50 m dargestellt. Das nördliche Baufenster im WA2-Gebiet wird bis zum GFL gekürzt. Dafür wird das südlichen Baufensters im WA2-Gebiet entsprechend dem nördliche Baufenster gedreht.
- Entlang der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' und somit parallel zur Weetfelder Straße erfolgt aus verkehrlicher Sicht ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot. Die Weetfelder Straße verläuft in diesem Bereich als freie Strecke und ist anbaufrei. Dies soll auch zukünftig beibehalten werden.
- Unter **Punkt 2 der textlichen Festsetzungen** werden die Mindestgrundstücksbreiten definiert. Durch die Anpassungen im Bereich des WA2-Gebietes wird die Mindestgrundstücksbreite für Doppelhäuser auf 9,0 Meter innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA 1 - 3) angepasst.
- Der **Punkt 4.2 der textlichen Festsetzungen** umfasst die Vorgaben für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Zusammenhang mit Dachform und –neigung. Die ursprünglich unterschiedliche festgesetzten Trauf- und Firsthöhen innerhalb der WA-Gebiete werden nunmehr einheitlich angepasst. Es ergibt sich folgende Tabelle (neue Angaben sind dick markiert):

Festsetzung gem. § 9 BauGB					Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW		
Art der Nutzung	Maß der Nutzung		Geschossigkeit	Bauweise	Traufhöhe (min. - max. in m)	Firsthöhe (min. - max. in m)	Dachform/- neigung
	GRZ	GFZ					
WA 1	0,4	0,8	II	o ED	4,5 - 6,5 4,5 - 6,0	8,0 - 10,5 6,0 - 8,5	SD (30-45°) PD (5-15°)
WA 2	0,4	0,8	II	o ED	4,5 - 6,5 4,5 - 6,0	8,0 - 10,5 6,0 - 8,5	SD (30-45°) PD (5-15°)
WA 3	0,4	0,8	II	o H	4,5 - 6,5 4,5 - 6,0	8,0 - 10,5 6,0 - 8,5	SD (30-45°) PD (5-15°)
WA 4	0,4	0,8	II-III	o	6,0 - 8,5	9,0 - 11,0	SD (30-45°), PD (5-15°)

(Tabelle 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung i. V. m textlicher Festsetzung Nr. 4)

- Unter **Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen** werden "Nebenanlagen" gestrichen. Die neue textliche Festsetzung lautet nunmehr:

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 4 (WA 2 - 4) sind Garagen i. S. des § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und/oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.

- Unter **Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen** erfolgt eine Konkretisierung der Ausführung des festgesetzten Pflanzstreifens. Hier soll eine dreireihige Hecke gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die textliche Festsetzung lautet nunmehr:

6.2 In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen ist eine dreireihige freiwachsende Hecke aus heimische standortgerechten Laubgehölzen, alternativ eine mindestens 0,50 m breite und mindestens 1,20 m hohe beschnittene Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung - Hecken und Sträucher -') Wird eine Schnitthecke gesetzt, so sind die restlichen Pflanzflächen mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu begrünen. Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,50 m. Die Eingrünung muss lückenlos erfolgen.

- Der **Punkt 7 'Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)'** mit den **Punkten 7.1 bis 7.6 der textlichen Festsetzungen** werden zur Klarstellung und im Sinne des Lärmgutachtens geringfügig korrigiert und neu nummeriert und lauten nunmehr wie folgt:

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

Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB IV: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteil-

le von schutzbedürftigen Räumen bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausg. Juli 2016 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

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

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

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

7.1 Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rollladenkästen, 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.

7.2 Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen, Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand durch den Einbau schallgedämmter Lüftungssysteme sichergestellt werden.

7.3 Hinweise:

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

Hinweis in Bezug auf 'passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster)': Der erforderliche Schallschutz stellt sich nur bei geschlossenen Fenstern ein. Für eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume ist zu sorgen. Für besonders schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, werden daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich (gem. Anmerkung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [1], Teil 1, Abschnitt 1). Für sonstige Räume werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen.

7.4 Lärmschutzwand

Zum Schutz der Außenbereiche der Wohnbebauung wird im Bereich entlang der Weetfelder Straße eine nicht unterbrochene Lärmschutzwand mit einer Höhe mind. 1,80 m über Oberkante der Weetfelder Straße entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt.

7.5 Im Allgemeinen Wohngebiete 4 (WA 4) wird empfohlen Balkone auf die von der Weetfelder Straße lärmabgewandten Seiten (Nord-, Ost- und Südfassade) zu legen.

- In den **Örtlichen Bauvorschriften** werden unter **Punkt 1** die Materialien der Dacheindeckung noch einmal konkretisiert und das Thema 'Begrünung von Flachdächern' ergänzt. Hier lautet es nun:

d) Die Dacheindeckung ist mit nicht glänzenden, nicht blendenden bzw. nicht reflektierenden Materialien auszuführen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) dürfen in die Dachflächen integriert werden. Als Dachfarbe ist grau, schwarz, rot oder rotbraun zulässig. Bei flachgeneigten Dächern sind auch andere geeignete Materialien - z.B. Zinkblech - zulässig.

e) Maßnahmen zur Dachbegrünung sind zulässig. Werden Garagen, Carports oder sonstige Nebengebäude mit Flachdächern (FD) errichtet, so sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

- Unter **Punkt 2** 'Einfriedungen und Begrünung' der **Örtlichen Bauvorschriften** wird jeweils in den Unterpunkten a) und b) folgender Hinweis ergänzt:

Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 sind zu beachten.

- Weiterhin erfolgt in der Anlage – 'Pflanzenarten-Liste' unter dem Punkt 'Pflanzenarten-Liste: Großkronige Bäume für den Straßenraum, innerorts' eine Ergänzung zur Pflanzgröße.

[...] offene Bodenfläche von mind. 6 m² und Beachtung der FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate (Quelle: FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)

Hinweis: Schutz vor Befahren über Hochborde sicherstellen. Auf dem Einbau von Bügeln oder Pollern als Anfahrschutz ist zu verzichten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 04.074

- Entsprechend den oben genannten Änderungen in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erfolgt eine Korrektur in der Begründung zum Bebauungsplan. Im Einzelnen betrifft das im Wesentlichen die Punkte:
 - Pkt. 5.2 'Art und Maß der baulichen Nutzung' – hier die Tabelle
 - Pkt. 5.3 'Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen' – Festsetzungen der Höhenentwicklung entsprechend der Tabelle unter Pkt. 5.2 sowie die Mindestgrundstücksbreite für eine Doppelhausbebauung
 - Pkt. 5.4 'Erschließung / ruhender Verkehr' – Hinweis auf das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Weetfelder Straße
 - Pkt. 5.5 'Grünflächen und Pflanzgebote' – Neuformulierung der gem. § 9 (1) Nr. 25a festgesetzten Fläche zum Anpflanzen
- Grundsätzlich wird die Begründung nur redaktionell überarbeitet und entsprechend der geänderten Planung angepasst. Die Tabellarische Zusammenfassung im Anhang wird um die einzelnen Verfahrensschritte ergänzt. Die Begründung wird neudatiert.