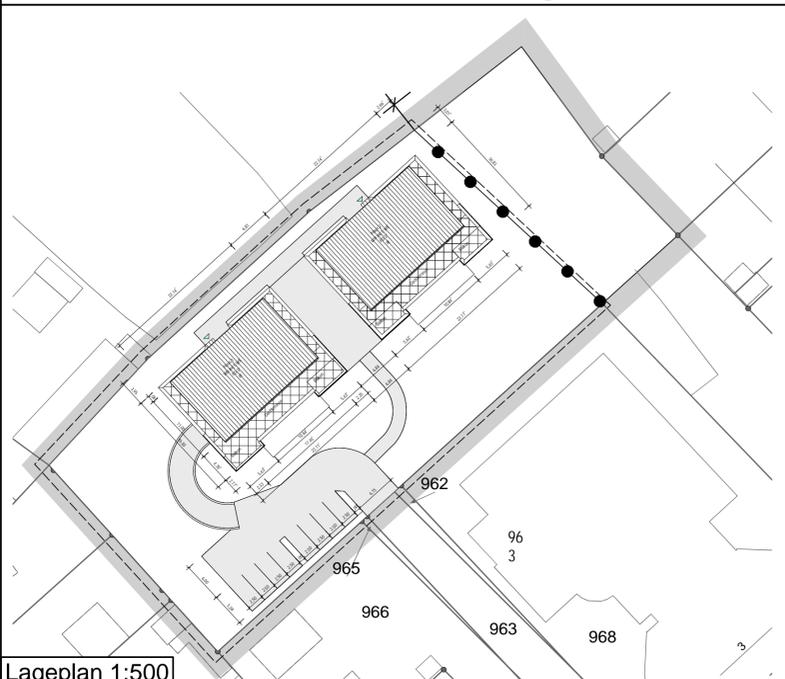
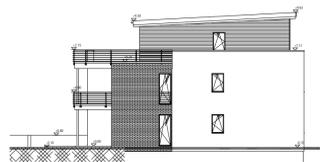


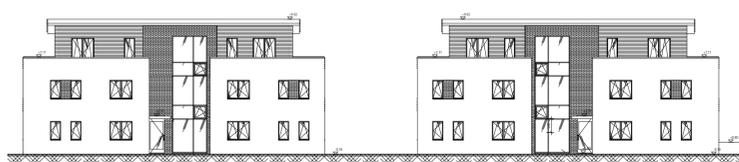
Vorhaben- und Erschließungsplan



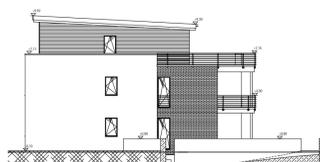
Lageplan 1:500



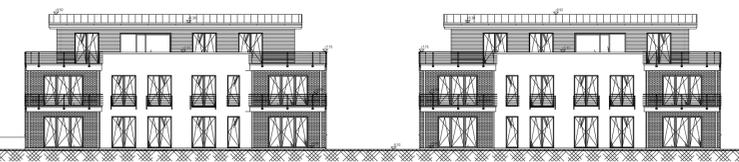
Ansicht Nordost 1:250



Ansicht Nordwest 1:250



Ansicht Südwest 1:250

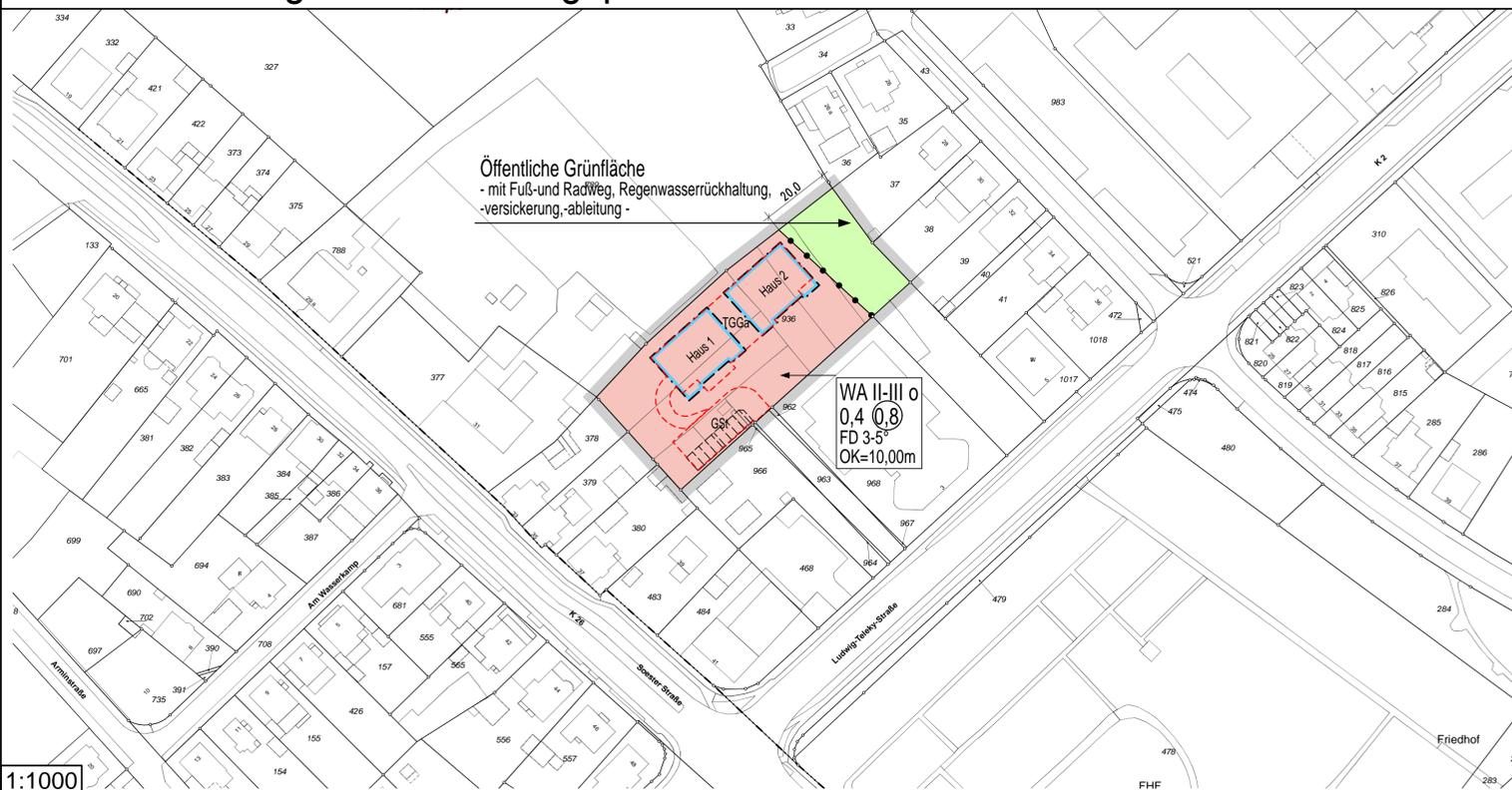


Ansicht Südost 1:250

dirkrost
architekturbüro

59065 hamm
ludwig-erhard-str. 48
telefon (0 23 81) 96 99 86-1
telefax (0 23 81) 96 99 86-3
email info@dirkrost.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



1:1000

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)BauGB (Die Zahlenwerte sind Beispiele)

WA Allgemeines Wohngebiet S4BauNVO

II zwingend II Höchstgrenze II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze

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

0,8 Geschosflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO

GR 100qm Grundfläche SF 500qm Geschosfläche

BW 500cm Baumasse TH Traufhöhe FH Firsthöhe 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

Baugrenze S23BauNVO

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einreichung) S9(1)15BauGB

Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen

Umgranzung von Flächen für Stellplätze und Garagen S9(1)14BauGB S9(1)22BauGB

Umgranzung von Flächen für Stellplätze und Garagen S9(1)14BauGB

Umgranzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen S9(1)22BauGB

CSi Gemeinschaftsstellplätze GGa Gemeinschaftsgaragen TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen TGGa+STP Tiefgemeinschaftsgaragen+ Stellplatzpalette

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

Örtliche Bauvorschriften S86(1)BauONW

FD Flachdach

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

== Aufteilung des Straßenquerschnittes

--- Vorschlag zur Grundstücksteilung

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 Kohleabbaus muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Alle Baufelder im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ein Vorhaben, das dieser Nutzungsart entspricht, ist nur dann zulässig, wenn es sich gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 um ein Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Gemäß § 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 u. § 18 BauNVO wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 10,00 m über Gelände (72,60 m über NHN) beschränkt.

2. Anzahl der Wohnungen pro Hauseinheit (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

In dem WA-Gebiet sind pro Hauseinheit (jeweils für Haus 1 und Haus 2) nur bis zu fünf Wohnungen zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB) i.V.m. BauNVO

Tiefgaragen (TGGa) und Stellplätze (GSi) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der entsprechend mit TGGa bzw. GSi festgesetzten Flächen zulässig.

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

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

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

5. Dachgestaltung

5.1. Die in dem Baugebiet angegebene zulässige Dachform (FD) sowie zulässige Dachneigungen (3-5°) sind Bestandteil dieser Satzung.

5.2. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Zinkbleche zulässig.

6. Müllbehälter

Ständplätze für Abfallbehälter sind der Ansicht von der öffentlichen Grünfläche 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.

7. Einfriedungen

Angrenzend zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von standorttypischen, einheimischen oder eingebürgerten Laubbholz-Heckenpflanzungen (Beispiele siehe nachfolgende Pflanzenarten-Liste) zulässig und dürfen zu öffentlichen Grünflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Abweichend hiervon sind im Bereich von Hausgärten Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, sofern ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Grünfläche eingehalten wird. Mauern oder Zäune können zugelassen werden, sofern sie zur öffentlichen Grünfläche dauerhaft eingegrünt werden.

8. Stellplatzflächen und ihre Zufahrten

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 Schotterterrassen) zulässig.

9. Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Vegetationsfläche 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 - "Trockene Eichen-Buchenwald" - Fago-Quercetum typicum, die Pflanzengesellschaft Nr. 5", nach E. Burrichter(1973)) ausgewählt werden. Es können auch eingebürgerte standortgerechte Sträucher und Heckenpflanzen - wie nachstehend aufgelistet - gewählt werden.

Standortgerechte Hauptbaumarten

Fagus sylvatica Buche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche

Standortgerechte Nebenbaumarten (Pionier- / Ersatzgesellschaft)

Betula pendula Sandbirke
Sorbus aucuparia Eberesche
Populus tremula Zitterpappel

Standortgerechte Sträucher

Cytisus scoparius Besenginster
Ilex aquifolium Stechpalme / Hülse
Rhamnus frangula Faulbaum
Rubus idaeus Himbeere
Salix caprea (Str.) Salweide (als Strauch gezogen)

Standortgerechte Heckenpflanzen

Ilex aquifolium Hülse / Stechpalme; Immergrüne Heckenpflanze
Fagus sylvatica Buche

Standortgerechte Bodendecker

Hedera helix Efeu (Gehölz)
Oxalis acetosella Sauerklee (Stauke)
Convallaria majalis Maiglöckchen (Stauke)
Luzula pilosa Hainsimse (Stauke)
Allyrium filifolium Frauenfarn (Farn)

Ranker / Kletterpflanzen

Lonicera periclymenum Waldgeißblatt / Jelängerjeliaber
Hedera helix Efeu

IV. Hinweise

Denkmalschutz

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

Hochwasserrisikogebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.115 befindet sich in einem als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmten Gebiet (Hochwasserrisikogebiet).

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Planbereich Stellung genommen. Dabei ist im Plangebiet eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle (Verdachtspunkt -VP- Nr. 2616) festgestellt worden. Boden eingriffe jeglicher Art sind im Gefahrenbereich des Blindgängerverdachtspunktes (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und anschließender Freigabe durch das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz durchgeführt werden.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektoren zu bebauenden Flächen, ggf. Bohrlochdetektoren vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzeilbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau 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 Umwelplanung - Wittenborg erarbeitete artenschutzrechtliche Prüfung vom Juli 2016 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 glücklicherweise Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchleuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Ablührung 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.

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.

Kontaktdaten

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

V. Erläuterungstext und Baubeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

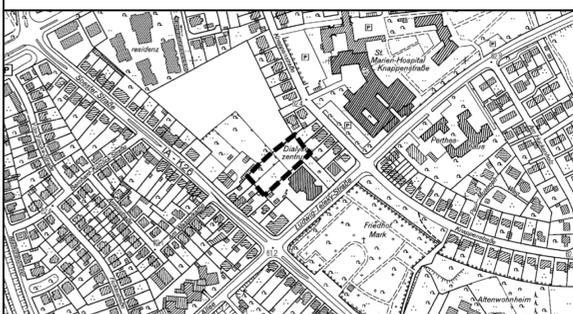
Das private Bauvorhaben entsteht auf dem Gelände im Blocklinienbereich zwischen der Soester-, der Ludwig-Teleky- und der Knappensstraße. Das Vorhaben umfasst zwei jeweils dreigeschossige Gebäude mit einem flach geneigten Dach. Insgesamt entstehen 10 Wohneinheiten, dessen Wohnungsgrößen zwischen 121 m² und 176 m² variieren.

Unter den beiden Gebäuden liegt eine Tiefgarage, die über die Treppenhäuser beider Gebäude erschlossen wird. Oberirdisch werden zusätzliche Zweit-/Besucherstellplätze realisiert.

Beschreibung der prägenden äußeren Bauelemente

Fassade: Weiß gestrichener Putz und Teilbereiche mit dunklem Klinker;
2. Obergeschoss springt teilweise zurück und erhält größtenteils eine Holzverkleidung

Dachkonstruktion: Im Bereich des 2. Obergeschosses Flachdach als Dachterrasse;
Gebäudeabschluss als flach geneigtes Flachdach mit 3° Dachneigung



Übersichtsplan 1:5000

Stadt Hamm	Hamm
Gemarkung	20
Flur	1:1000
Maßstab	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02.115 - Nördl. Ludwig-Teleky-Straße -

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 27.03.2017 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 07.04.2017 in Kraft getreten.

Die Planunterlagen (Stand:02.2016) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 08.12.2016
gez. Leistner
Städt. Vermessungsberratt

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 12.07.2016
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Öffentlichkeit wurde nach § 3 (1) BauGB vom 11.01.2016 bis einschließlich 22.01.2016 die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich hierzu zu äußern.

Hamm, 12.07.2016
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 25.07.2016 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 06.10.2016 in der Zeit vom 17.10.2016 bis 18.11.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Hamm, 24.11.2016
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 07.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 24.04.2017
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 12.07.2016
gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 23.06.2015 die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13 a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.12.2015

Hamm, 12.07.2016
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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung vom 25.07.2016 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der in roter-Farbe eingetragenen Änderungen am 14.02.2017 als Satzung beschlossen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.

Hamm, 07.04.2017
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um.

Hamm, 07.04.2017
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor