

Stand zur Offenlage incl. der rot eingetragenen Änderung gem. §4a (3) BauGB



<p>Die Planunterlagen (Stand:11.2016) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Hamm, 16.05.2018 gez. Hinkelmann Städt. Vermessungsdirektor</p> <p>Für den Entwurf: Hamm, 23.01.2017 gez. Schulte Bötting Stadtbaurätin</p> <p>Hammer, 23.01.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor</p> <p>Hamm, 23.01.2017 Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 23.01.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (S 13 a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.01.2016.</p> <p>Hamm, 23.01.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.</p> <p>Hamm, 23.01.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor</p> <p>Hamm, 23.01.2017 Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (1) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 23.01.2016 als Bürgerversammlung am 02.02.2016 stattgefunden</p> <p>Hamm, 23.01.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor</p> <p>Hamm, 23.01.2017 Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 22.02.2017 am 14.02.2017 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.01.2016.</p> <p>Hamm, 23.01.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor</p>
---	--

Stand zur erneuten Offenlage



<p>Hamm, 20.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor</p> <p>Hamm, 20.06.2017 Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 22.02.2017 am 14.02.2017 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.01.2016.</p> <p>Hamm, 20.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Hamm, 27.09.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor</p> <p>Hamm, 08.05.2018 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Lfd. Städt. Baudirektor</p>
---	---

Zeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 der BauNVO
 WA Allgemeine Wohngebiete (S 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO
 0.4 Geschosflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse
 III-III als Mindest- und 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

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 o Offene Bauweise
 nur Hausgruppen zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsräume
 § 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.)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb.)
 Öffentliche Parkfläche
 Fußgängerbereich
 Zu- und Abfahrtsverbot

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
 unterirdisch

Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb.)
 private Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb.)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
 Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 St Stellplätze
 St St
 Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 (Begründung siehe Einschrieb.)
 a) der Stadt Hamm
 b) der Allgemeinheit
 c) der Anlieger
 d) der Stadtwerke
 Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB)
 z.B. Oberkante Fahrbahn in m über NHN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften
 § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 BauO NRW
 FD Flachdach WD Walmdach
 SD Satteldach MD Mansarddach
 PD Pultdach
 Hauptfächrichtung
 weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
 Vorschlag zur Grundstücksteilung
 Bemaßung
 vorhandene Geländehöhe über NHN
 z.B. Oberkante Fahrbahn in m über NHN
Bestand
 vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)
 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
 Flurgrenze
 Gemarkungsgrenze
 Baum (Bestand)

Kennzeichnung im Textform gemäß § 9(5) BauGB
 Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen gibt der Bearbeiter u. auch nach Beendigung des Kohleabbaus mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

1. Textliche Festsetzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Allgemeine Wohngebiete 1 - 4 (WA 1 - 4) gemäß § 4 BauNVO
 Die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
 Ziffer 3: Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 Ziffer 1: Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe,
 Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen,
 Ziffer 4: Gartenbaubetriebe und
 Ziffer 5: Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 3 (WA 1 - 3) sind max. II Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschosflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.
 1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sind mind. II und max. III Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschosflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

2. Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 3 (WA 1 - 3) gelten folgende Mindestgrundstücksbreiten:
 Einzelhäuser: 16,0 m
 Doppelhäuser: 40,0 m 9,0 m
 Gebäude einer Hausgruppe: 5,0 m

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 3 (WA 1 - 3) sind in den freistehenden Einfamilienhäusern (E) nicht mehr als zwei Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig, in den Doppelhaushälften und Hausgruppen (D, H) ist nur eine Wohneinheit (WE) je Hauseinheit zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)
 4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend im rechten Winkel ein Maß von 0,50 m über dem zugewandten Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahn) nicht überschreiten.
 4.2 Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Dachneigung, der Bauweise und der Bauteile gilt die nachfolgende Tabelle 1 zugewiesenen zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

Festsetzung gem. § 9 BauGB	Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW						
	Art der Nutzung	Maß der Nutzung					
WA 1	0,4, 0,8	II	o ED	Traufhöhe (m) - max. 6,5	Firsthöhe (m) - max. 8,0	Dachform/-neigung	SD (30-45°)
				1,45 - 1,55	6,0	8,0, 8,5	PD (6-15°)
WA 2	0,4, 0,8	II	o ED	Traufhöhe (m) - max. 6,5	Firsthöhe (m) - max. 8,0	Dachform/-neigung	SD (30-45°)
				1,45 - 1,55	6,0	8,0, 8,5	PD (6-15°)
WA 3	0,4, 0,8	II	o H	Traufhöhe (m) - max. 6,5	Firsthöhe (m) - max. 8,0	Dachform/-neigung	SD (30-45°)
				1,45 - 1,55	6,0	8,0, 8,5	PD (6-15°)
WA 4	0,4, 0,8	III-III	o	Traufhöhe (m) - max. 6,5	Firsthöhe (m) - max. 8,0	Dachform/-neigung	SD (30-45°), PD (6-15°)
				1,45 - 1,55	6,0	8,0, 8,5	PD (6-15°)

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

Bezugsgrundlage für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist die Ausbauplanung für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Gemessen wird im rechten Winkel zum der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 Die Firsthöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.

Bemessung Traufhöhe bei Pultdächern
 Bemessung Firsthöhe bei Satteldächern
 Bemessung Traufhöhe bei Satteldächern
 Bemessung Firsthöhe bei Satteldächern
 Bemessung OK ausgebaute Fahrbahn

(Die Definition der Bezugspunkte der Trauf- und Firsthöhen dient der Illustration und ist keine Festsetzung)

4.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Ausbauhöhen der Planstraße, Oberkante Fahrbahn, sind bindend. Eine geringfügige Anpassung (max. 25 cm) ist im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 4 (WA 1 - 4) sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Garagen i. S. des § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und/oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.
 5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 3 - 4 (WA 3 - 4) sind Stellplätze und/oder Carports i. S. des § 12 BauNVO nur in den dafür räumlich definierten Stellflächen sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und/oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.
 5.3 Vor Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser im seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Zusätzlich dürfen Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser sowie der Hausgruppen die Flucht der zugehörigen Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
 5.4 Stellplätze und ihre Zufahrten sind in luft- und wasserdichtester Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengitterstein oder Schotterrasen) auszuführen.

6. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz 440 m²' sind mindestens 15% der Fläche mit Strauchgehölzen (vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung - Hecken und Sträucher -') fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind je 10,4 m² Fläche 5 Sträucher (vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung - Hecken und Sträucher -') mindestens 80 cm hoch, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Eingrünung muss lückentreif erfolgen.

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 Lärminderungsmaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB IV, maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind die Außenbauteile von Außenräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausbädern) schutzbedürftigen Räumen bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lüftungsgewandten Seiten der Verkehrswege Weitefelder Straße die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Schalldämmung (gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausg. Juli 2016 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

LPB IV	66 bis 70	I	45	40	35
Raumarten					
Bettenräume	Aufenthaltsräume	Büroräume 1)			
in Krankenzimmern	in Krankenzimmern	und ähnliches			
Sanatarien	Überwachungsräume in				
Sanatarien	Behandlungsstätten,				
Sanatarien	Unterrichtsräume und				
Sanatarien	ähnliches				
	erf. Schalldämmmaß (R'w res) des Außenbauteils in dB				

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 festgesetzt.

7.1 Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rollädenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschoßen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtabstand 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) die auf der zur Geräuschemission zugewandten Gebäudesseite angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch den Einbau schalldämmende Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lüftungsgewandten Fassadenbauteile) sicher gestellt werden.

7.3 Für die die die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5dB(A) gemindert werden.

7.4-7.3 Hinweis:
 Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neubearbeitung der Geräuschemissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.
Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubauten Maßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse- und gesteuerte Anordnung der Schlafräume zur lüftungsgewandten Seite der vorhandenen Lüftungseinrichtungen zu ergreifen.

Hinweis zu passiven 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 schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich (gem. Anmerkung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [1], Teil 1, Abschnitt 1). Für sonstige Räume werden schalldämmende Lüftungseinrichtungen empfohlen.

7.5-7.4 Lärmstrahlwand

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

7.6-7.5 Hinweis: Im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sind ~~wird empfohlen~~ Balkone auf die von der Weitefelder Straße lüftungsgewandten Seiten (Nord-, Ost- und Südfassade) zu legen

8. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

1. Fassaden und Dächer
 a) Die Fassaden und die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper (z.B. Doppelhäuser und Hausgruppen) sind in Farbe, Material und Struktur einheitlich auszuführen. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind die Hauptgebäude in Bezug auf die Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu erstellen.
 b) Die Fassaden der Gebäude sind in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Holz ist nur bis zu 75% der Gesamtfassadenfläche zulässig.
 c) In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 4 (WA 1 - 4) sind die zulässigen Dachformen und -neigungen: Satteldach 'SD' (30-45°) und Pultdach 'PD' (5-15°).
 d) Die Dachdeckung ist mit nicht glänzenden, blendenden bzw. reflektierenden Materialien auszuführen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) dürfen mit der Dachfläche integriert werden. Als Dachfarbe ist grau, schwarz, rot oder braun zulässig. Bei fachgerechten Dächern sind auch andere geeignete Materialien, z.B. Zinkblech, zulässig.
 e) Maßnahmen zur Dachbegrünung sind zulässig.
 f) Bei Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachgauben und Dachschneisen nur bis zu einer Länge von max. 3 m zulässig und dürfen in der Summe nicht mehr als 30% der Gebäudehöhe betragen. Dachschneisen müssen einen Abstand von mind. 2,0 m bis zur Giebelwand einhalten.

2. Einfriedungen und Begrünung
 a) Innerhalb des Straßenraums der öffentlichen Planstraße ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbau (vgl. Pflanzliste 'Großkronige Bäume für den Straßenraum, innerorts') in der Mindestqualität von 16/18 cm Stammumfang - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust, je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Bäume sind mit fachgerecht bedeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind. (Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 sind zu beachten.)
 b) Zur gestalterischen Aufwertung und Gliederung der Stellplatzanlagen innerhalb der WA3- und WA4-Gebiete ist je angefangene 6 Stellplätze eine Stellplatzanlage ein großkroniger, heimischer Laubbau (vgl. Pflanzliste 'Großkronige Bäume für den Straßenraum, innerorts') in der Mindestqualität von 16/18 cm Stammumfang - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust, je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Bäume sind mit fachgerecht bedeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind. (Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 sind zu beachten.)
 c) Für die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen, die sich zur öffentlichen Erschließungsflächen orientieren, sind als Einfriedung nur standorttypische, einheimische Laubgehölz-Heckenpflanzungen (vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung - Hecken und Sträucher -') oder begrünte Holz-/Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zäune sind min. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und zu begrünen.
 d) Einfriedungen und sonstige Sichtbehinderungen sind für Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig. Vorgärten sind die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudemitte gelegenen Flächen.
 e) Müllbehälter sind mit standorttypischen, einheimischen Laubgehölz-Heckenpflanzungen (vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung - Hecken und Sträucher -') einzugrünen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.
 f) Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegelände oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

III. Hinweis

Denkmäler/Bodendenkmäler
 Bei Bodengriffen 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 menschlicher und/oder pflanzlicher 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 Entdeckungssituation mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 5 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 liegt im Bereich von bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zweifelsfrei, notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBodG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Berga, 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 Rechtsinhaber 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 abtichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchtrocknet 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 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. Konkretisiert diese Untersuchung ein Gefahrenpotential, sollte das Umweltamt informiert werden.

Kampfmittel
 Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. Generell ist bei allen Baugrundergriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdbarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden ist eine außergewöhnliche Verdachtsmeldung zu machen. Sie sollte 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 LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz) sind Bauherren und Bauherinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen, die bei der Baumaßnahme, Baugrundergriffen oder ähnlichen Arbeiten in dem Boden und dem Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollen daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381 / 17-7011, Fax 02381 / 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Bodenarbeiten
 Schutz des Mutterbodens nach § 20 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 bei vegetationstechnische Zwecke) ist humoser oberer Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Verwendung zu lagern. Die oberste Bodenschicht des Mutterbodens ist zu erhalten. Die Entwertung des Oberbodens sollte während einer trockenen Witterungsperiode erfolgen um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Belahren und Umlagerung zu vermeiden (vorsorgender Bodenschutz).

Entwässerung
 Unterschmittige 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 Regenwassers 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. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung des Kellerbereichs Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwasserersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

7.3 Für die die die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5dB(A) gemindert werden.

Sicherungsmaßnahmen
 Vor Baubeginn sind in den gekennzeichneten Bereichen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB Schutz- und Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 an Einzelbäumen und Gehölzen vorzunehmen. Die Schutzmaßnahmen umfassen neben dem mechanischen Baumschutz auch eine ausreichende Bewässerung der Gehölze.

Artenschutz
 Zu diesem Bebauungsplan gehört eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stand April 2016). Bauherren sind für die Einhaltung der Vorschriften zum Artenschutz nach BNatSchG verantwortlich.

Vermeidungsmaßnahmen:
 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

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

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

Anlage - "Pflanzenarten-Liste"
 Die Pflanzenlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt. Bei der Gestaltung von Garten- und Grünflächen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Pflanzarten ausgewählt werden.

Pflanzenarten-Liste: Großkronige Bäume für den Straßenraum, innerorts
 (Stellplätze/Planstraßen, Bankette)
 Acer platanoides 'Emerald Queen' Spitzahorn, kegelförmig
 Acer saccharinum Silber-Ahorn
 Fraxinus excelsior 'Westhof's s Glorie' Esche, Sorte "Westhof's Glorie"; nicht fruchtend
 Fraxinus excelsior 'Atlas' Esche, Sorte "Atlas"
 Ulmus glaberrimus Berg-Ulm
 Alnus glutinosa Schwarzerle
 Quercus robur Stieleiche
 Betula pendula Sandbirke
 Prunus avium Vogelkirsche

Pflanzgröße: Bäume: Hochstamm, mind. 3 verschult, STU 16-18; Pflanzsicherung an Doppelreihe; offene Bodenfläche von mind. 6 m² und Beachtung der FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2; Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgrößen und Wurzelraumverteilung, 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 Anfahrtschutz ist zu verzichten.

Pflanzenarten-Liste: Bepflanzung - Hecken und Sträucher -
 (heimische, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)
 Carpinus betulus Hainbuche
 Crataegus oxyacantha Eingriffeliger Weißdorn
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Ilex aquifolium Hulse / Stechpalme; strauchartig
 Prunus avium Vogelkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus frangula Faulbaum

(eingebürgerte, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten; bevorzugt im Vorgartenbereich)
 Ligustrum vulgare 'Atrovirens' Immergrüner Liguster; Immergrüne Heckenpflanze
 Rosa rugosa (i.S.) Aepfelrose (in Sorten)
 Spiraea spec. (i.S.) Spierstrauch (in Sorten)

Der zukünftige Nutzer des Bestandes ist zum Erhalt und erforderlichen Pflege der Gehölze zu verpflichten.

1) Die Dachdeckung 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 braun zulässig. Bei fachgerechten Dächern sind auch andere geeignete Materialien, z.B. Zinkblech, zulässig.
 2) Maßnahmen zur Dachbegrünung sind zulässig. Werden Garagen, Carports oder sonstige Nebengebäude mit Flachdächern (FD) errichtet, so sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

6.2 In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen ist eine dreireihige freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen, alternativ eine mindestens 0,50 m breite und mindestens 1,20 m hohe beschrittene 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 Pflanzbestand 1,50 m. Die Eingrünung muss lückentreif erfolgen.

Stadt Hamm	Pelkum
Gemarkung	21
Flur	1:1000
Maßstab	

Bebauungsplan Nr.04.074 - Wohnquartier Weitefelder 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 24.04.2018 ist am Tage der örtlichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 28.04.2018 in Kraft getreten.

Übersichtsplan

