Die Planunterlage (Stand: 11.2015) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm,

Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 06.03.2018

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 24.03.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.04.2015.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Bürgerversammlung am 17.01.2018 stattgefunden.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3(2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 18.05.2018 am 10.07.2018 beschlossen.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

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

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit der Begründung vom _____ einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am _____ als Satzung beschlossen.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Bebauungsplan

Maßstab 1:500

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Als Art der baulichen Nutzung ist ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig

1.3 Gemäß § 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 u. 18 BauNVO wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:
Die Oberkanten der Gebäude sind auf eine max. Höhe von 71,20 m NHN zu beschränken:

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind zusätzlich zur offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auch Einzelhäuser mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

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

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

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind in den schützenswerten Räumlichkeiten (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer) öffenbare Fenster nur an der von der Seeburger Straße abgewandten Fassadenseite (Süd-/Ostfassade) zulässig.

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.

Dächer
Dachbegrünungen sind zulässig.

III Hinweise

Kampfmittel:
Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter dem Aktenzeichen 5/37873 Stellung genommen. Demnach liegen nach heutigem Stand keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte auf dem Baugrundstück vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind aber folgende vom KBD-WL geforderte Sicherheitsüberprüfungen erforderlich:
Oberflächendetektion der Baufläche(n), Sondieren von (Keller-)Baugruben (sofern vorhanden). Ausführliche Informationen dazu sind in der Begründung des Bebauungsplans enthalten. 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 Bauungsplans Nr. 07.101 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:
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).

Artenschutz
Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG beachtlich. Durch das Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung wurde durch Herrn Wittenborg ein Artenschutzgutachten erstellt. Daraus ist folgender Hinweis beachtlich: Fällarbeiten sind grundsätzlich innerhalb der entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gemäß der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeiträume (30.09.bis 01.03.) in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Dies minimiert die Beeinträchtigungen / Störungen auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten. Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von Allerweltsarten, die vermutlich im Gebiet brüten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

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 Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

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

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 April 2018.

Zeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 der BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

- 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse

- II — als Höchstmaß
- GH — max. Gebäudehöhe über NHN

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

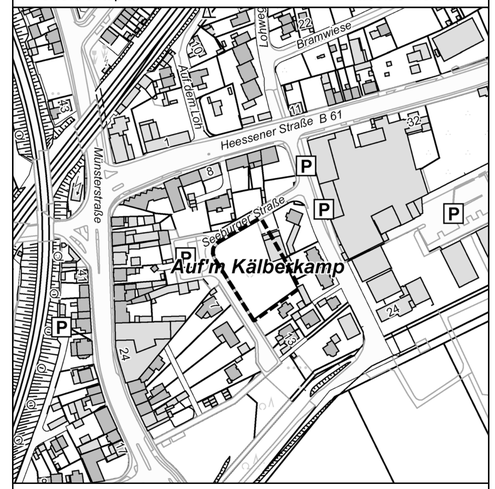
Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- 59,80 — Bemaßung
- 69,00 — vorhandene Geländehöhe über NHN
- z.B. Oberkante Fahrbahn in m über NHN
- vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)
- 122 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze

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.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Stadt Hamm

Gemarkung Hamm
Flur 12

Bebauungsplan Nr. 07.101
- Seeburger Straße -

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Diese Satzung der Stadt Hamm vom __.__.____ ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.