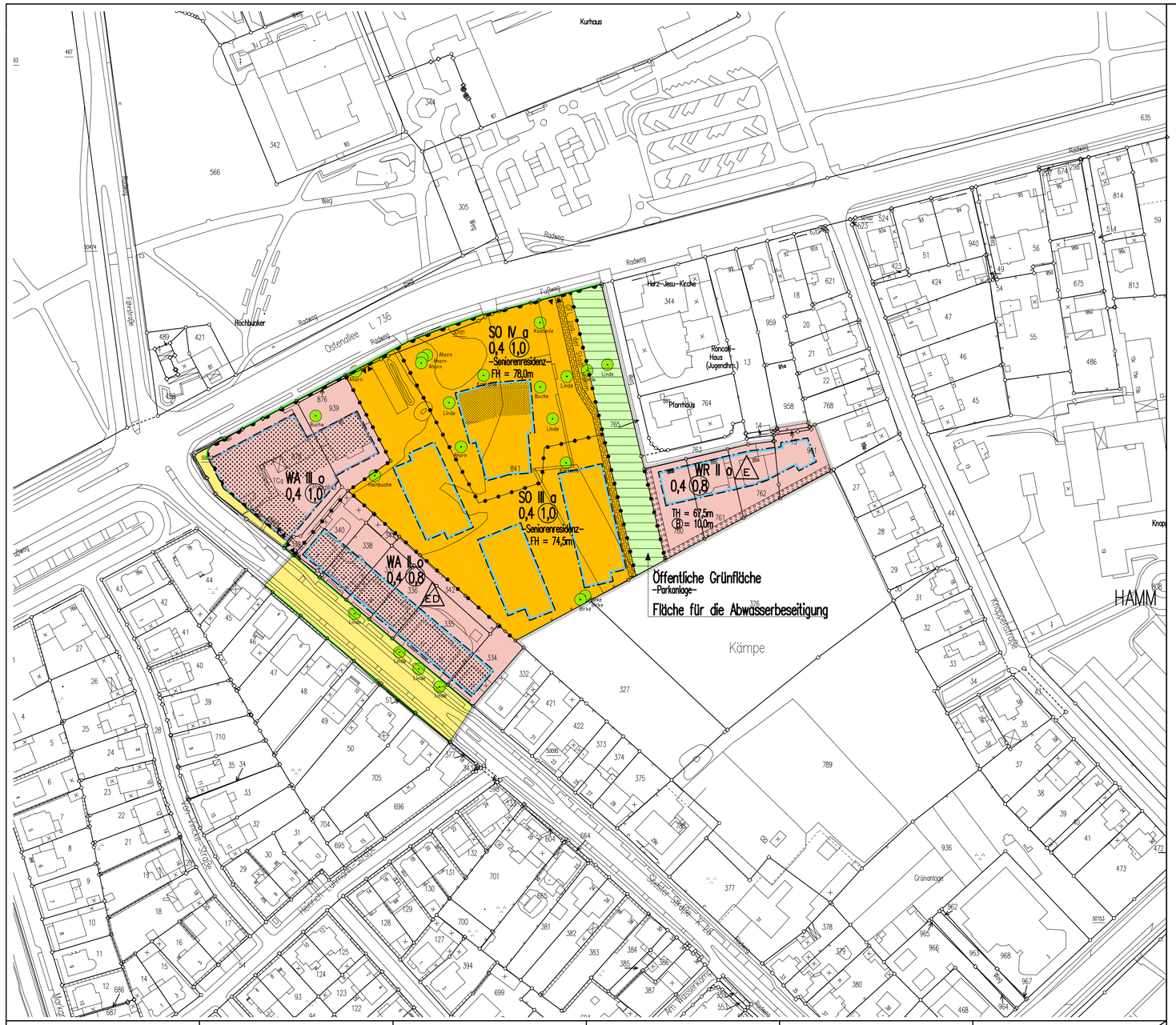

Die Planunterlage (Stand:10.2000) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 05.01.2001

gez. Seydich
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 08.01.2001
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Westphal
Dipl.– Geograph

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 22.11.2000 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Hamm, 08.01.2001
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Westphal
Dipl.– Geograph

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 08.01.2001 am 06.02.2001 beschlossen.

Hamm, 28.02.2001
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Oehm
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 03.07.2001 als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.

Hamm, 14.11.2001
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Oehm
Städt. Baudirektor

Die in der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom enthaltenen Nebenbestimmungen sind in roter Farbe eingetragen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluß vom beigetreten.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 08.01.2001

gez. Möller
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 08.09.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.11.2000.

Hamm, 08.01.2001
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Westphal
Dipl.– Geograph

Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 08.01.2001 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 26.02.2001 in der Zeit vom 06.03.2001 bis einschließlich 06.04.2001 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 14.11.2001
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Oehm
Städt. Baudirektor

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10(2) BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 14.11.2001
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Oehm
Städt. Baudirektor

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß S9 (1) bis (3) und (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — S9(7)BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele) — **S9(1)11BauNVO**

- WR Reines Wohngebiet — S3BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet — S4BauNVO
- WB Besonderes Wohngebiet — S4aBauNVO
- MD Dorfgebiet — S5BauNVO
- MI Mischgebiet — S6BauNVO
- MK Kerngebiet — S7BauNVO
- GE Gewerbegebiet — S8BauNVO
- GI Industriegebiet — S9BauNVO
- SO Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S10BauNVO
- SO Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S11BauNVO
- (II) zwingend
- II Höchstgrenze
- II–III Mindestgrenze–Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- (0,8) Geschoßflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- GR 100qm Grundfläche
- GF 500qm Geschoßfläche
- BM 900cbm Baumasse

Höhe baulicher Anlagen– Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO Festsetzungen beziehen sich auf NN

- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — z.B.S1(4), S16(5)BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen — S9(1)2BauGB

- o offene Bauweise — S22(1)BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise — S22(1)BauNVO
- a abweichende Bauweise — S22(4)BauNVO
- Baulinie — S23BauNVO
- Baugrenze — S23BauNVO

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele) — S9(1)3BauGB

- G 400qm Mindestgröße
- B 15m Mindestbreite
- T 30m Mindesttiefe
- G 800qm Höchstgröße
- B 30m Höchstbreite
- T 40m Höchsttiefe

- **Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport–und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen** — S9(1)5BauGB; S9(1)9BauGB
- Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)5BauGB
- Flächen für Sport–und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)5BauGB

Verkehrsfläche — **S9(1)11BauGB**

- Straßenverkehrsfläche — S9(1)11BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt) — S9(1)11BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß– und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)11BauGB
  - Öffentliche Parkfläche
  - Fußgängerbereich
- Mit Geh–(G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anlieger d) der Stadtwerke — S9(1)21BauGB

Ein– bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche — S9(1)14und11BauGB

- Einfahrt/Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein–und Ausfahrt

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind — S9(1)26BauGB

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)12,13 und14BauGB

- Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)12BauGB
  - T Trafostation
  - G Gasdruckreglerstation
  - M Mülltonnenstandplatz
- Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten — S9(1)21BauGB
- Fläche für die Abwasserbeseitigung — S9(1)14BauGB
- Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)13BauGB
- oberirdisch
- unterirdisch (Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb)

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald — **S9 (1)15,16 und18BauGB**

- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)15BauGB
- Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)15BauGB
- Wasserfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)16BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft — S9(1)18aBauGB
- Wald — S9(1)18bBauGB

Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **S9(1)20 und25BauGB**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — S9(1)25aBauGB
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern — S9(1)25bBauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen — S9(1)4BauGB; S9(1)22BauGB

- TGa — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
  - St Stellplatz
  - Ga Garage
  - TGa Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen — S9(1)22BauGB
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - GGa Gemeinschaftsgaragen
  - TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen
  - TGGa+StP Tiefgemeinschaftsgaragen+ Stellplatzpalette

Immissionsschutzfläche — S9(1)24BauGB

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)24BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — S9(1)24BauGB

- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente

aktiv

- Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)10BauGB

Bezeichnung gemäß — **S172(1)BauGB**

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)

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

Örtliche Bauvorschriften — S86(1)BauONW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- MD Mansarddach
- PD Pultdach
- Dachneigung, z.B.30 °
- Hauptfirstrichtung
- weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Regelungen nach — S6(4)DSchG

- Umgrenzung eines Denkmalbereiches

Nachrichtliche Übernahme gemäß S9(6)BauGB

- D Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes — S142(3)BauGB
- planfestgestellte Bahnanlage

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

- Aufteilung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsgrün
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen

Bestand

- 14 Wohngebäude
- X Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- II Zahl der Vollgeschosse
- 62,14 Höhenangabe über NN
- Baum

Kartensignaturen
Es gilt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse NW in der gegenwärtig geltenden Fassung

Kennzeichnung in Textform gemäß S9(5)BauGB
Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

Textliche Festsetzungen gemäß S 9 (1) BauGB

1.
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. S 9 (1) Ziffer 1 BauGB

1.1
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Seniorenresidenz – gem. S 11 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird in dem als SO gekennzeichneten Bereich gem. S 11 BauNVO ein "Sonstiges Sondergebiet." SO mit der Zweckbestimmung – Seniorenresidenz – festgesetzt. Im Rahmen der Zweckbestimmung – Seniorenresidenz – ist die Errichtung von Seniorenwohnungen mit angegliederten Pflegeinrichtungen zulässig. Dabei sind gem. S 11 (2) BauNVO Wohngebäude mit Räumen für soziale, medizinische, gastronomische und kulturelle Nutzungen als Einzelnutzungen zulässig. Diese Wohn–, Pflege– und Dienstleistungsangebote sind vorrangig auf ältere Bewohner und Nutzer auszurichten.

1.2
Gemäß S 21a (5) BauNVO sind im WA–Gebiet die zulässigen Geschossflächen um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2.
Bauweise gem. S 9 (1) Ziffer 2 BauGB

2.1
Im Bereich des gem. S 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. S 11 BauNVO festgesetzten Sondergebietes SO – Seniorenresidenz – ist die abweichende Bauweise gem. S 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3.
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. S 9 (1) Ziffer 24 BauGB

3.1
Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohn– und Schlafruhe sind die zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räumlichkeiten bei Neubauten sowie bei wesentlichen Änderungen (Aus– und / oder Umbauten und / oder Erweiterungen) zum Schutz vor Lärmimmissionen, die durch die Fahrverkehre verursacht werden, an den lärmzugewandten Seiten der zu errichtenden Gebäude mit Fenstern auszustatten, die mindestens den eingetragenen Schallschutzklassen der VDI–Richtlinie 2719 entsprechen.
Soweit Schlafräume zur Lärmquelle orientiert werden, sind diese jeweils mit einer der festgesetzten Schallschutzklasse entsprechenden Lüftungsanlage auszustatten.

Schallschutzklasse II

Schallschutzklasse III

4.
Flächen für die Erhaltung von Bäumen gem. S 9 (1) Ziffer 25 b BauGB

4.1
Um den Erhalt des nach S 9 (1) Ziffer 25 b BauGB geschützten Altbaumbestandes im Bebauungsplanbereich langfristig zu gewährleisten, sind vor der Realisierung der Bauma@nahmen an den festgesetzten Bäumen

a)
die Durchführung von (Baum–) Kronenpflegeschnitten zur vorbeugenden Anpassung an die neuen zu erwartenden Standortverhältnisse sowie aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zur Zeit der Vegetationsruhe vorzusehen und

b)
die technischen Vorschriften und technischen Normen, wie DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen) i.V. mit den detaillierten Ausführungen der RAS – LP 4 (Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu beachten und entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Bäume einzuplanen und durchzuführen.

Hinweis:
Denkmalschutz: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur– und naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder 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 Hamm als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02381 / 174561, –62, Fax: 02381 / 172920) und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax: 02671 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (SS 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (S 16 (4) DSchG NW).

Stadt Hamm
Gemarkung Hamm
Flur 20, 21
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr.02.096

– Seniorenresidenz/ Feldhaus –

Rechtsgrundlagen:

S 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) vom 27. August 1997 (BGBl.I S.2141) – in der gegenwärtig geltendenFassung – in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungverordnung – BauNVO) vom 26. Januar 1990 (BGBl.I S.132) – in der gegenwärtig geltenden Fassung –

S 86 (1) und (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 13. April 1995 (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 06.08.2001 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung nach/ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. S 10 (2) und (3) BauGB am 09.08.2001 in Kraft getreten.