

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur Landschaft. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern § 9 (1) 25b BauGB (·) Erhaltung von Bäumen

Frhaitung von Sträuchern und sonstigen Flächen für Stellplätze und Garagen

und für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB

Tiefgemeinschaftsgaragen

+ Stellplatzpalette

TGGa + StP Tiefgemeinschaftsgarager

Umgrenzung von Flächen für Stellplatze Umgrenzung von Flächen für Gemein § 9 (1) 22 BauGB schaftsanlagen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgaragen

Immissionsschutzflächen § 9 (1) 24 BauGB Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [[]][[]] Lärmschutzwall Lärmschutzwand

Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform Sonstige Festsetzungen

Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente

Jmgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 10 BauGB Fläche für Aufschüttungen § 9 (1) 17 BauGB

Fläche für Abgrabungen oder für die Ge-winnung von Bodenschätzen § 9 (1) 17 BauGB Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Fextform)

> Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB Örtliche Bauvorschriften § 86 (1) BauONW FD Flaghdach

> > § 6 (4) DSchG

WD Walmdach Mansarddach Pultdach Dachneigung, z.B. 30° +-- Hauptfirstrichtung weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

SD Satteldach

Regelungen nach

Umgrenzung eines Denkmalbereiches Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

Bei der Bebauung der so gekennzeich -neten Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen zur Lärmabwehr zu treffen § 9 (5) 1 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit um weltgefährdenden Stoffen belastet sind Nachrichtliche Übernahmen gemäß

> Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz (N) Naturschutzgebiet L) Landschaftsschutzgebiet

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Ü) Überschwemmungsgebiet Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind [SAN] Umgrenzung des Sanierungsgebietes planfestgestellte Bahnanlagen

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen) Aufteilung des Straßenquerschnittes Verkehrsgrün/gepl Baumstandorte

Vorschlag zur Grundstücksteilung Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen Bestand

> Wohngebäude x Wirtschaftsgebäude oder Garagen Zahl der Vollgeschosse

62.14 Höhenangabe über NN

Kartensignaturen Es gilt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse NW in der gegenwärtig geltenden Fassung Kennzeichnung in Textform gem. §9 (5) BauGB

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der In den so X X X gekennzeichneten Altlastenflächen 5001 und 1029 befinden sich Böden, die erheblich mit umweltgefärdenden Stoffen belastet sind. Bodeneingriffe sind deshalb vorher mit dem städtischen Umweltamt abzustimmen.

Die so Y X X gekennzeichneten Tankstellengrundstücke T 106 und T 107 sind im Altlastenkataster derzeit als nutzungsbezogen saniert / gesichert " gekennzeichnet. Bei lutzungsänderungen ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren das städtische Umweltamt zu beteiligen.

Zuordnung gem. § 9(1a) BauGB

Die als Ausgleichsfläche gekennzeichneten Waldflächen sind gem. § 9(1a) BauGB dem MI₄ -Gebiet zugeordnet.

Die in der Verfügung der Bezirksregierung Nebenbestimmungen sind in diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluß vom

Die Bereithaltung dieses Bebaungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß S 10 (3) BauGB am 27.092000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wiese mit Einzelbäumen im südlichen Einmündungsbereich und Straßenbäume im Nordbereich Vogelkirsche (Prunus avium), Hochstämme, Solitär 3xv, 16 bis 18 cm StU Hainbuchenhecke, arkadenartig ausgestaltet Hainbuche (Carpinus betulus), Solitär - Stammbüsche und Solitär-Hochstämme, 3xv, 16 bis 18 cm StU Sträucher für flächige Gehölzpflanzungen Sträucher 2xv, 100 bis 150 cm, nach Pflanzschema unregelmäßig zu setzen: Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea) Haselnuß (Corylus avellana) Weißdorn (Crataegus monogyna)

Textilche Festsetzungen gemaß 3 7 17 und 127 buds

gen und dauerhaft zu erhalten:

(StU); Pflanzabstände in der Reihe 8 - 12 m.

Heckenkirsche (Lomicera xylosteum)

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

1.1 Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe im MI_{1.2}-Gebiet nicht

1.2 Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sind im MI₁₋₄-Gebiet Vergnügungsstätten nicht zuläs-

henden Mauerwerks, gemessen zwischen der natürlichen Geländehöhe und der Oberkante der

bäude liegenden Abschnitt der dazugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Bei dem

MI₄-Gebiet sind bei den baulich zusammenhängenden Gebäuden nur einheitliche Höhen zulässig.

2. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Vegetationsflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A) sind gemäß dem land-

Bäumen entsprechend der nachfolgend beschriebenen Pflanzlisten fachgerecht zu bepflanzen, zu pfle-

schaftspflegerischen Begleitplan/Grünordnungsplan mit heimischen, standortgerechten Feldgehölzen und

Winterlinden (Tilia cordata), Hochstämme, Solitär, dreimal verpflanzt (3 xv), 16 bis 18 cm Stammumfang

Dachhaut) innerhalb des MI₄-Gebietes die Höhe von max. 7,00 m über dem vor dem jeweiligen Ge-

1.3 Innerhalb des GE - Gebietes sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. 1.4 Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die Traufen (Schnittkante zwischen Außenfläche des aufge-

Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Schlehe (Prunus spinosa) Hundsrose (Rosa canina) Niedere Gehölzpflanzung entlang der verlegten Werler Straße (Planstraße A) Sträucher 2xv, 100 bis 150 cm nach Pflanzschema unregelmäßig zu setzen: Schlehe (Prunus spinosa)

Hundsrose (Rosa canina) Bodendeckende Rosen als Straßenbegleitgrün Rosen im Container, 30 bis 40 cm, nach Pflanzschema unregelmäßig zu setzen: Rosa "Heidetraum" Rosa "Repens alba"

3. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9(1)Nr.14BauGB.

3.1 Innerhalb der Fläche für die Regenrückhaltung sind - die Randbereiche mit Schwarzerlen, Silberweiden und Eschen als Solitärbäume sowie mit Weidengebüsch (Bruchweide, Mandelweide, Purpurweide und Hanfweide) zu bepflanzen - die Beckenböschungen mit unterschiedlichen Neigungen zu gestalten und mit einer Rasenmischung gemäß der "Richtlinie für naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in NRW"

- im unmittelbaren Uferbereich Röhricht und Uferstauden punktuell zu pflanzen. 2 Innerhalb der Fläche für die Hochwasserrückhaltung sind -'die Randbereiche mit Schwarzerlen, Silberweiden und Eschen als Solitärbäume sowie mit Weidengebüsch (Bruchweide, Mandelweide, Purpurweide und Hanfweide) zu bepflanzen. die Beckenböschungen mit unterschiedlichen Neigungen zu gestalten und mit einer Rasenmischung wie in Punkt 3.1 anzusähen. Der Beckenboden ist als Sukzessionsfläche mit Staudeninitialpflanzun-

Auf den Flächen 3.1 und 3.2 sind nur extensive Pflegemaßnahmen zulässig. 4. Maßnahmen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.1 Für die Flächen (A - E) zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen entsprechend dem Grünordnungsplan / landschaftspflegeria) Es sind Rand- und Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen

vorzunehmen, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen b) Auf den Flächen (A-E) sind nur extensive Pflegemaßnahmen zulässig. 4.2 Innerhalb der Fläche A ist die vorhandene feuchte Brachfläche zu entwickeln und zu erhalten, - die befestigte Fläche der alten Werler Straße, zu entsiegeln und entsprechend den Festsetzun-

gen nach Nr. 4.1 zu entwickeln und mit hochstämmigen Straßenbäumen (Winterlinden) zu mit Baum- und Gehölzpflanzungen zu ergänzen, der vorhandene Graben zu verlegen, naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. 4.3 Innerhalb der Fläche B ist

 eine Wildwiese anzulegen. mit Baum- und Gehölzpflanzungen zu ergänzen der vorhandene Graben in Anpassung des Grabens der Fläche A zu verlegen, naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. 4.4 Innerhalb der Fläche C (alter Bahndamm -Süd) ist

der vorhandene Vegetationsbestand zu pflegen und vollständig zu erhalten. 4.5 Innerhalb der Fläche D (alter Bahndamm - Nord) ist der vorhandene Vegetationsbestand zu pflegen und vollständig zu erhalten, - der vorhandene Graben in Anpassung des Grabens der Fläche B zu verlegen, mit dem östlich angrenzenden Hochwasserrückhaltebecken zu verbinden, naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. 4.6 Innerhalb der Fläche E ist

 der vorhandene Vegetationsbestand zu pflegen und vollständig zu erhalten, - der vorhandene Graben in Anpassung des Grabens der Fläche D zu verlegen, mit dem Regenrückhaltebecken zu verbinden, naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. 5. Immissionsschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz der Aufenthaltsräume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, vor den Tag-/ Nacht - Schallimmissionen sind bei Neubauten sowie bei wesentlichen Änderungen (Aus-, und/oder

Umbauten und /oder Erweiterungen bestehender Gebäude) in dem so gekennzeichneten Bereich sämtliche der Werler Straße (alte und neue Trasse) zugewandten Traufseiten (parallel zur festgesetzten Hauptfirstrichtung) und Giebelseiten der Gebäude mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 gemäß VDI - Richtlinie 2719 vorzusehen. Bei Orientierung von Schlafräumen zu den lärmbelasteten Gebäudeseiten sind Lüftungs- und Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklasse 4 einzubauen.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

6.1. Die Pflanzstreifen in den MI_{3 4}-Gebieten sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 8 bis 12 m Frontlänge ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum (wie z.B. Stieleiche, Rotbuche, Esche o.ä.), Stammumfang mind, 16 bis 18 cm, gemessen in 1 m Höhe und je 10 m² 5 Sträucher, mind. 0,80 m hoch, zu pflanzen. 6.2. In allen MI₁₋₄-Gebieten sind mind. 25 % der fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden

mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z.B. Efeu, echter und wilder Wein, Blauregen oder gleichwertigen) zu begrünen. 6.3. Werden in den MI1_4-Gebieten Garagen oder sonstige Nebengebäude mit Flachdach errichtet, so sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Carports sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

7. Ortliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) und (4) BauO NW 7.1 Begrünung

In allen MI_{1_4}-Gebieten sind mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzarten wie z.B. Vogelbeere, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Weißdorn oder gleichwertigen Pflanzen fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die in den Baugebieten angegebenen Planzeichen über Dachformen (SD = Satteldach, PD = Pultdach), Dachneigungen (z.B. 35° - 45°) und Hauptfirstrichtungen (<->) sind Bestandteil dieser Satzung. Die Dächer von baulich zusammenhängenden Gebäuden dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Ausnahmsweise können im MI₄-Gebiet auch gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen werden.

Angrenzend zur Werler Straße sowie der Planstraße B sind Einfriedungen ohne Abstand nur in Form von Hecken und lebenden Gehölzen zulässig und dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Abweichend hiervon sind Einfriedungen in Form von Mauern oder Zäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, sofern ein Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird und eine dauerhaft Eingrünung erfolgt.

1.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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

2.Bei Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Absuchen der Baugrube spätestens zwei Tage vor Fertigstellung dem Ordnungs- und Wahlamt, Postfach 2449, 59061 Hamm. unter Bezugnahme auf die Fundstellennummer 5/34 488 zu beantragen. Beim Absuchen der Baugrube dürfen keine Metallteile in oder in unmittelbarer Nähe der abzusuchenden Fläche gelagert sein. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg oder das Ordnungs- und Wahlamt der Stadt Hamm zu ver-

Gemarkung Maßstab

Bebauungsplan Nr.03.071

-Bahnübergänge Werler Straße-

Rechtsgrundlagen

S 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW. 666/SGV. NW 2023) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

August 1997 (BGBI.I S.2141) - in der gegenwärtig geltenden Fassung — in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutz-ung der Grundstücke (Baunutzungverordnung — BauNVO) — in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBI.I S.132) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

86 (1) und (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen Landesbauordnung — BauO NW) vom 07. März 1995 (GV.NW.S.218/ SGV.NW.232) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 1995 -

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI.I S.58)

ortsüblichen Bekanntmachung nach / ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. S 10 (2) und (3) BauGB am 27.09.2000 in
Kraft getreten.