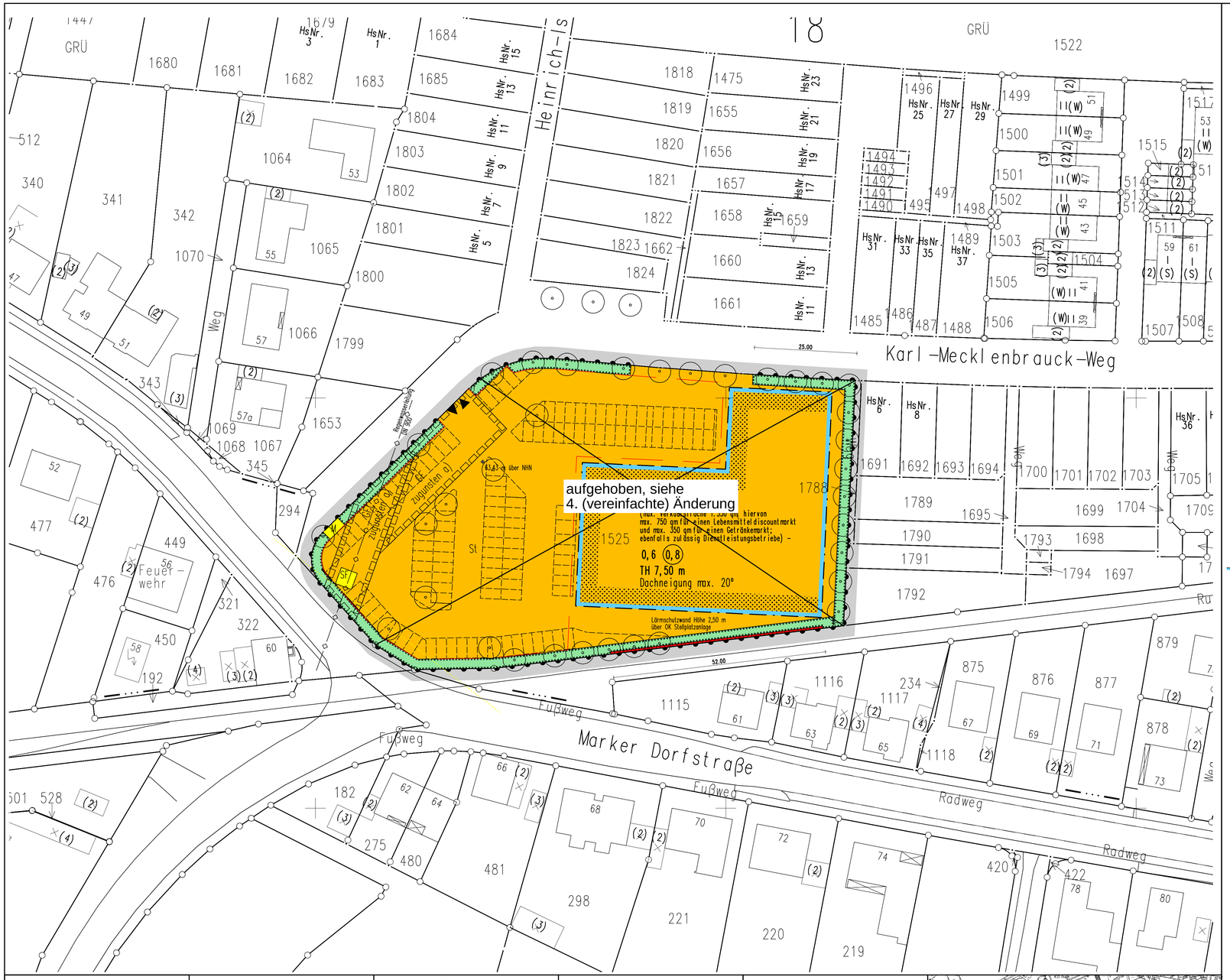


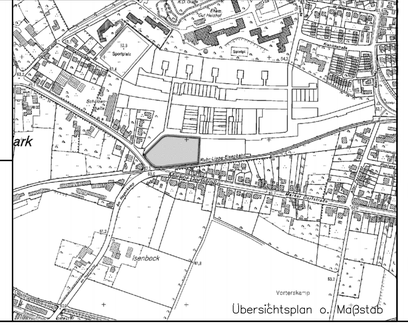


Die Planunterlage (Stand: 04/2005) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 09.05.2005

gez. Gosmann
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 09.05.2005
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungstermin bei der Verwaltung vom 15.08.2005 bis einschließlich 26.08.2005 stattgefunden.

Hamm, 30.08.2005
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 30.09.2005 am 02.11.2005 beschlossen.

Hamm, 30.11.2005
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 24.02.2006 als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.

Hamm, 25.04.2006
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 09.05.2005

Stadtbaurätin
gez. Schulze Böing

Ltd. Städt. Baudirektor
gez. Haggeney

Städt. Baudirektor
gez. Oehm

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 03.05.2005 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.06.2005.

Hamm, 30.08.2005
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

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

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 30.09.2005 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 09.11.2005 in der Zeit vom 18.11.2005 bis einschließlich 19.12.2005 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 16.01.2006
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 25.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 25.04.2006
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

# 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)1BauNVO
(Die Zahlenwerte sind Beispiele)

- 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
- (0,8) Geschoßflächenzahl
  → SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- GR 100qm Grundfläche
- GF 500qm Geschoßfläche
- BM 900cbm Baumasse
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante
  → S16(2)BauNVO; Höhe baulicher Anlagen–Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO
- 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
- ED nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel–und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- HD 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** S9(1)3BauGB
(Die Zahlenwerte sind Beispiele)

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

**Fläche 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)
- 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)4und11BauGB

- 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 Abwasser–beseitigung, 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 a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anlieger d) der Stadtwerke — S9(1)21BauGB

- Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)14BauGB S9(1)13BauGB
- SF Sandfang– und Dükerbauwerk
- 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

- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen — S9(1)4BauGB
  - 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 § 9 (4) BauGB**

**Örtliche Bauvorschriften** S86(1)BauONRW

- 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 NHN
- 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 § 9 (1, 2 und 4) BauGB**

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO
In dem festgesetzten SO – Gebiet sind Betriebe des Lebensmittel–Einzelhandels zulässig.
Die gesamte Verkaufsfläche – einschließlich Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt und ergänzendes Nahversorgungsangebot (z.B. Backshop, Drogeriemarkt, kleinere Einzelhandelsnutzung) – darf die max. Fläche von 1.350 qm nicht überschreiten.

a) Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes darf max. 750 qm betragen und ist nur mit folgendem Sortimentangebot gemäß dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden) zulässig:
– WB 00–13 und 960 Lebensmittel, Südfrüchten, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl–, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)
– WB 15–18 Wasch–, Putz–, Reinigungs– und Körperpflegemittel, Kosmetika
– WB 66 Nichtelektrische Haushaltswaren / Aktionsartikel
Die Verkaufsfläche für Nichtelektrische Haushaltswaren und Aktionsartikel darf 60 qm nicht überschreiten.

b) Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes wird auf max. 350 qm festgelegt.

1.2 Zusätzlich zulässig sind Dienstleistungsbetriebe und Büroflächen für Freie Berufsgruppen. Betriebswohnungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie in das Gebäude integriert werden und ein ausreichender Lärmschutz nachgewiesen wird.

1.3 Gemäß § 16 (3) BauNVO darf die Höhe baulicher Anlagen in dem SO – Gebiet 8,00 m über der Straßenoberkante der Marker Dorfstraße nicht überschreiten.

2. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO

2.1 Abweichende Bauweise im SO – Gebiet
Im SO – Gebiet sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge darf max. 60 m betragen.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
In Stellplatzanlagen des SO – Gebietes ist pro 6 Stellplätzen ein heimischer, großkroniger Laubbaum 1. Ordnung (z. B. Stieleiche, Linde oder Buche) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Der gemäß § 9 (1) Nr. 25a festgesetzte Pflanzstreifen im SO – Gebiet ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 12 m Frontlänge ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum 1. Ordnung (z. B. Stieleiche, Linde oder Buche) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über Erdboden) sowie je 10 qm Fläche sind 5 Sträucher oder Halbgehölze, mind. 80 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang des Zu– und Abfahrtverbotes sind nur Sträucher oder Halbgehölze mit max. 70 cm Höhe zulässig. Die Eingrünung muss lückenlos sein.
Der Bereich des Geh–, Fahr–, und Leitungsrechtes (Regenwasserkanal) ist aufgrund der geringen Überdeckung von Laubbäumen 1. Ordnung freizuhalten, eine Bepflanzung mit Sträuchern ist möglich.

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

4.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
Die Oberflächen von Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflastersteinen oder sonstigen wasserdurchlässiges Material, Pflastersteine mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä.) auszuführen.

4.2 Werbeanlagen

4.2.1 In dem SO – Gebiet ist Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.2.2 In dem SO – Gebiet sind Werbeanlagen nur an den Gebäudefassaden zulässig und dürfen deren Höhe nicht überschreiten.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§9 Abs. 4 Nr. 24 BauGB)
Für die so gekennzeichnete Fläche gelten gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB folgende Festsetzungen: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG und vor dem Verkehrslärm des Karl–Meckenbrauck–Weges sowie der Ruhr–Lippe–Eisenbahntrasse müssen die Außenbauteile (einschl. Fenster, Rolladenkästen etc.) der zeichnerisch festgesetzten Gebäudeaußenflächen bei Wohnräumen ein resultierendes Schalldämm–Maß (erf. R w, res) von 35 dB (Lärmpegelbereich III) aufweisen.

Lärmschutzwand
Zum Schutz der Wohnbebauung entlang der Marker Dorfstraße wird im Bereich der Anlieferung des Lebensmittelmarktes, Getränkemarktes und den ergänzenden Einzelhandelsbetrieben eine nicht unterbrochene Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m über Oberkante der Stellplatzanlage auf eine Länge von 52,0 m entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Sichtlinie
Die Sichtwinkelbereiche sind von Sichthinternissen über 70 cm Höhe, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau, freizuhalten. Das Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB innerhalb des Sichtwinkelbereiches darf nur mit Bäumen in beschränktem Umfang und niedrig wachsenden Bodendeckern bepflanzt werden.
Die Fläche des Sand– und Dükerbauwerkes wird mit 5/5 m festgelegt. Die Anlage von Stellplätzen über dem Sandfang– und Dükerbauwerk ist nicht zulässig.

**Hinweise:**
**Denkmalschutz**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur– und oder 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (SS 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Falls diese nicht vorher von den Denkmalschutzbehörden 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).

**Kampfmittel**
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend telefonisch (Homm, 903–340, 903–341 oder 903–0) das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz (Abteilung Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik) der Stadt Homm zu verständigen.

**Bodenverunreinigungen / Bodenaushub**
Details im Zusammenhang mit Eingriffen in den Untergrund sind im Vorfeld mit dem Umweltamt der Stadt Hamm, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen. Sollten im Verlauf der Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt der Stadt Hamm unverzüglich zu benachrichtigen. Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch einen Abschlussbericht des aufsichtführenden Sachverständigen zu bescheinigen. Der Abschlussbericht, einschließlich einer Bestätigung der hergestellten gesunden Wohn– und Arbeitsverhältnisse, ist dem Umweltamt unaufgefordert vorzulegen. Anfallender Bodenaushub, der auf dem Grundstück nicht verwertet werden kann, ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß wiederzuverwerten, notfalls zu beseitigen. *

* Ruhr–Lippe–Eisenbahntrasse
Aus Sicherheitsgründen wird zwischen der Ruhr–Lippe–Eisenbahntrasse und dem Baugrundstück (Flurstück Nr. 1525) entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Einfriedung durch den Regionalverkehr Ruhr–Lippe GmbH als Eigentümer entsprechend des Verursacherprinzips vom Bauherrn bzw. Betreiber des Lebensmittelmarktes gefordert, um die Querung der Streckengleise durch Fußgänger oder Radfahrer zu vermeiden. Es bedarf daher im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren der Abstimmung mit dem Regionalverkehr Ruhr–Lippe GmbH als Eigentümer der Eisenbahntrasse.

Stadt Hamm
Gemarkung Hamm
Flur 18
Maßstab 1:500

# Bebauungsplan Nr.02.084

## – Marker Depot –

### 3. Änderung

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 19.04.2006 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 25.04.2006 in Kraft getreten.