

Die Planunterlagen (Stand: 08.2017) entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 08.02.2019

gez. Leister  
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:  
Hamm, 04.09.2018

gez. Muhle  
Lfd. Städt. Baudirektor

gez. Dersen  
Städt. Baudirektor

Diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 04.09.2018  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Lfd. Städt. Baudirektor

Die Änderung des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 07.04.2018 in der Zeit vom 17.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 04.09.2018  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Lfd. Städt. Baudirektor

Die von der Ergänzung des überarbeiteten Bebauungsplanes betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a (3) BauGB vom 03.07.2018 bis einschließlich 17.07.2018 erneut beteiligt.

Hamm, 04.09.2018  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 10.08.2018 am 01.10.2018 als Satzung beschlossen.

Hamm, 11.10.2018  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Lfd. Städt. Baudirektor

Die Bekanntmachung dieser (vereinfachten) Änderung und ihre Bereithaltung zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 04.02.2019  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Lfd. 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 3. 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 -



**Maßstab 1:500**

- I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO). Im WA2-Gebiet darf die Traufe (Schnittpunkt des fertigen Mauerwerks mit der Dachhaut) gemäß § 16 (3) BauNVO die Höhe von 67,50 m über NHN nicht überschreiten. Bezugsgrundlage für die Bemessung der Traufhöhen sind die eingetragenen Geländehöhen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.
  - Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB). Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt im WA2-Gebiet 16 m.
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB). 3,1 im WA2-Gebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 (6) BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
  - 3,2 im WA2-Gebiet ist vor Garagen und Carports im seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Im WA2-Gebiet ist je Einzelhaus nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmeweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn die Größe der ersten Wohnung mindestens gegenüber der zweiten Wohnung (Einliegerwohnung), im Verhältnis 2/3 zu 1/3, überwiegt.
  - Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB). Ver- und Versorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
  - Höhenlage der Baukörper (§ 9 (3) BauGB). Die im WA2-Gebiet festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) von mindestens 63,30 m über NHN dürfen nicht unterschritten werden.

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

- Dächer
  - Die im WA2-Gebiet angegebenen Planzeichen über Dachform (SD = Satteldach) und Dachneigung (40° - 45°) sind Bestandteil dieser Satzung.
  - Maßnahmen zur Dachbegrünung sind zulässig. Bei einer extensiven Begrünung sind Gräser, Kräuter oder Sedum-Arten zu verwenden.
  - Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) dürfen in die Dachflächen integriert werden.
  - Im WA2-Gebiet sind Garagen oder Nebenanlagen nur mit Satteldächern oder begrünten Flachdächern zulässig.
- Begrünung
  - Im WA1-Gebiet sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegfläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen, mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (vgl. nachfolgende Pflanzenarten-Liste) zu bepflanzen und zu pflegen.
  - Im WA2-Gebiet sind mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (vgl. nachfolgende Pflanzenarten-Liste) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust entsprechend zu ersetzen.
  - Im WA2-Gebiet sind die Zufahrten und Stellflächen in Pflasterstein-, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decken auszubilden. Bei der Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflastersteinen ist eine standortgerechte Grasmischung oder Wildkräutermischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Einfriedungen
  - Angrenzend an den Blaukehlenweg sind Einfriedungen nur in Form von standorttypischen, einheimischen- oder eingebürgerten Hecken und lebenden Gehölzen (vgl. nachfolgende Pflanzenarten-Liste) zulässig und dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
  - Abweichend hiervon sind im Bereich von Hausgärten Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, sofern ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Mauern oder Zäune können zugelassen werden, sofern sie zur öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft eingegrünt werden.

**III. Anlage - Pflanzenarten-Liste**

- Die Pflanzenlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Planungsbereiches abgestimmt. Bei der Gestaltung von Garten- und Grünflächen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Pflanzenarten ausgewählt werden.
- Standortgerechte Bäume (kleinkronig bis großkronig)**
- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Fagus sylvatica     | Buche                  |
| Quercus robur       | Stieleiche             |
| Quercus petraea     | Traubeneiche           |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn              |
| Carpinus betulus    | Hainbuche              |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche, weißblühend |
| Prunus avium        | Vogelkirscharten       |
- Standortgerechte Sträucher für den Siedlungsbereich und den Übergangsbereich "Landschaft/Siedlungsrand"**
- |  |   |
|--|---|
| Ilex aquifolium                            | Hülse/Steckpalme, als Strauch gezogen                 |
| Corylus avellana                           | Häselnuss   |
| Crataegus monogyna et Crataegus oxyacantha | Ein- und Zweigriffliger Weißdorn                      |
| Salix caprea                               | Salweide, als Strauch gezogen                         |
| Cytisus scoparius                          | Besenginster  |
| Prunus spinosa                             | Schlehe   |
| Rosa carolina                              | Hundsrose   |
| Rubus idaeus                               | Himbeere  |
| Salix aurita                               | Öhrchenweide  |
| Salix cinerea                              | Grauweide   |
| Viburnum opulus                            | Gemeiner Schneeball                                   |
| Amelanchier spec.                          | Felsenbirne   |
| Buddleia spec.                             | Schmetterlingssträucher/Sommerflieder                 |
| Deutzia spec.                              | Deutzien/Sternchensträucher                           |
| Forsythia spec.                            | Forsythien/Goldgelocker                               |
| Philadelphus spec.                         | Pfeifensträucher/Gartenjasmin                         |
| Rosa spec.                                 | Strauchrosen  |
| Spiraea spec.                              | Spierssträucher                                       |
| Syringa vulgaris                           | Flieder   |
| Weigelia spec.                             | Weigellen/Glockensträucher - Eingebürgerte Vegetation |
- Standortgerechte Heckenpflanzen**
- |                      |  |
|----------------------|--|
| Crataegus oxyacantha | Zweigriffliger Weißdorn                      |
| Crataegus monogyna   | Einriffliger Weißdorn                        |
| Ilex aquifolium      | Hülse / Steckpalme; Immergrüne Heckenpflanze |
| Ligustrum spec.      | Liguster                                     |
| Rosa spec.           | Rosenarten                                   |
| Spiraea spec.        | Spierstrauch - Eingebürgerte Vegetation      |

**IV. Hinweise**

**Denkmalschutz**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse menschlichen und/oder pflanzlichen 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 Obbe (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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

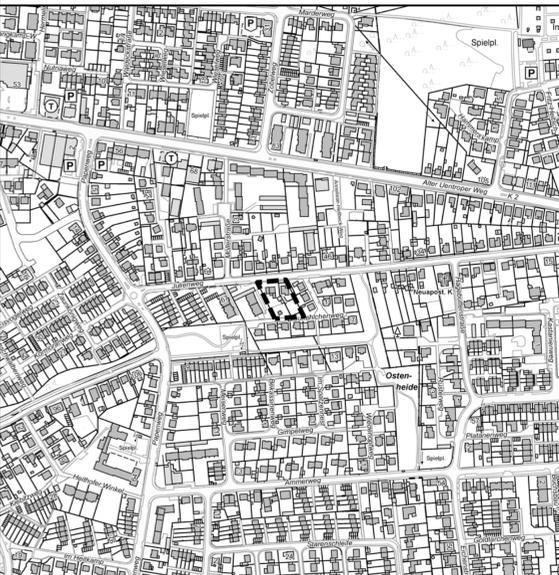
**Kampfmittel**  
Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreiches zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte telefonisch an Feuerwehr (Tel. 02381-903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 02381-916-0 oder Notruf 110).

**Methanabgasungen (Bereich III)**  
Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflüssigkeiten auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abtichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchbaut 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 daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

**Zeichenerklärung**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**  
Auszug aus der Planzeichenverordnung (PlanV)
- 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 Geschosflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen in \_\_\_ m über einem Bezugspunkt
- EFH Erdgeschossfußbodenhöhe, z.B. 116,0 m über NHN
- TH Traufhöhe, z.B. 116,0 m über NHN
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ▼ Einfahrts- / Ausfahrtsbereich
- ▼ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 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)
- sd Satteldach
- Dachneigung, z.B. 30°
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)**
- Bemaßung
- vorhandene Geländehöhe über NHN
- vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)
- 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 Kohleabbaus muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

**Übersichtsplan** Maßstab 1:5.000



Stadt Hamm  
Gemarkung Hamm  
Flur 17



**Bebauungsplan Nr. 02.030**  
**- Ammerweg -**  
**4. (vereinfachte) Änderung**

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 28.01.2019 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 01.02.2019 in Kraft getreten.