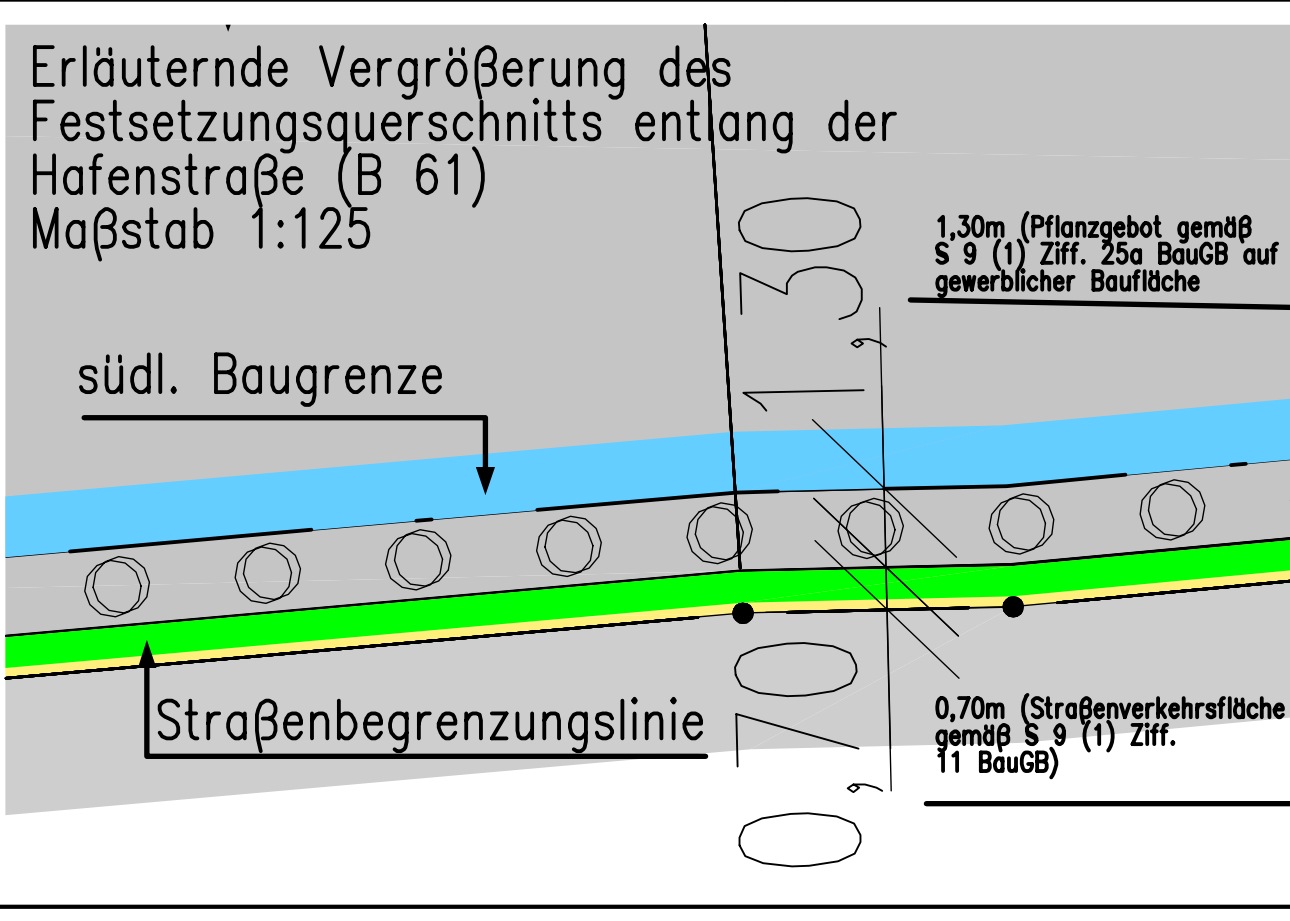


Die Planunterlagen (Stand:06.2003) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 16.07.2003 als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 12.11.2003 am 09.12.2003 beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 30.03.2004 als Sitzung beschlossen. In Farbe ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.	Die in der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom enthaltenen Nebenbestimmungen sind in eingetragen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluss vom beigetreten.
Hamm, 10.02.2004 gez. Seydich Lfd. Städt. Vermessungsdirektor	Hamm, 10.02.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Lfd. Städt. Baudirektor	Hamm, 10.02.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Lfd. Städt. Baudirektor	Hamm, 10.02.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Lfd. Städt. Baudirektor	Hamm, 05.04.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Lfd. Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. Lfd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf:  Hamm, 10.02.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Lfd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 08.04.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.07.2003.	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 12.11.2003 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 19.12.2003 in der Zeit vom 05.01.2004 bis einschließlich 05.02.2004 öffentlich ausgelegen.	Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10(2) BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden.	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 22.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hamm, 10.02.2004 gez. Möller Stadtbaurat	Hamm, 10.02.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Lfd. Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. Lfd. Städt. Baudirektor	Hamm, 10.02.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Lfd. Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. Lfd. Städt. Baudirektor	Hamm, 25.04.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Lfd. Städt. Baudirektor



### Zeichenerklärung

<p><b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 (1) bis (3) und (7) BauGB</b></p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches S9(7)BauGB</p> <p><b>Art und Maß der baulichen Nutzung S9(1)BauNB</b> (Die Zahlenwerte sind Beispiele)</p> <p>WR Reines Wohngebiet S3BauNB</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet S4BauNB</p> <p>WB Besonderes Wohngebiet S4aBauNB</p> <p>MD Dorfgebiet S5BauNB</p> <p>MI Mischgebiet S6BauNB</p> <p>MK Kerngebiet S7BauNB</p> <p>GE Gewerbegebiet S8BauNB</p> <p>GI Industriegebiet S9BauNB</p> <p>SO 1 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Eintrag) S10BauNB</p> <p>SO 2 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Eintrag) zwingend S11BauNB</p> <p>I Höchstgrenze</p> <p>II–III Mindestgrenze–Höchstgrenze</p> <p>0,8 Grundflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNB</p> <p>0,00 Baumassenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNB</p> <p>GR Grundfläche</p> <p>SR Geschöpfhöhe S16(2)BauNB</p> <p>BM Baumasse</p> <p>TH Traufhöhe</p> <p>FK Firsthöhe</p> <p>OK Oberkante</p> <p>— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. S1(4) BauNB</p> <p><b>Bauweise, Baufläche, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen S9(1)2BauNB</b></p> <p>o offene Bauweise S22(1)BauNB</p> <p>▲ nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>▲ nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>▲ nur Hausgruppen zulässig</p> <p>▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig</p> <p>g geschlossene Bauweise S22(1)BauNB</p> <p>a abweichende Bauweise S22(4)BauNB</p> <p>Baufläche S23BauNB</p> <p>Baugrenze S23BauNB</p> <p><b>Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke S9(1)3BauNB</b></p> <p>⊙ 10m Mindestgröße</p> <p>⊙ 15m Mindestbreite</p> <p>⊙ 30m Mindesttiefe</p> <p>c 80m Höchstgröße</p> <p>30m Höchstbreite</p> <p>10m Höchstitiefe</p> <p><b>Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen S9(1)5BauNB</b></p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Eintrag) S9(1)5BauNB</p> <p>Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Eintrag) S9(1)5BauNB</p> <p><b>Verkehrsfläche S9(1)11BauNB</b></p> <p>Strassenverkehrsfläche S9(1)11BauNB</p> <p>Strassenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie tritt, wenn sie mit Baufläche oder Baugrenze zusammenfällt) S9(1)11BauNB</p> <p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Eintrag) S9(1)11BauNB</p> <p>Öffentliche Parkfläche</p> <p><b>Fußgängerbereich</b></p> <p>Mi Geh- (G) und Fahrten (F) zu S9(1)21BauNB</p> <p>belastende Flächen (Beginn siehe Eintrag)</p> <p>a) der Stadt Hamm</p> <p>b) der Allgemeinheit</p> <p>c) der Anlage</p> <p>d) der Straße</p> <p>e) der Stadtwerke</p> <p>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss zu S9(1)und11BauNB</p> <p>▼ Einfahrt/Ausfahrt</p> <p>▼ Einfahrtbereich</p> <p>▲ Ausfahrtsbereich</p> <p>— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie ohne Zu- und Abgang</p> <p>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind</p> <p>— Aufschüttung</p> <p>— Abgrabung</p> <p>— Stützmauer</p> <p>Verorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasser- beseitigung sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen S9(1)12,13 und14BauNB</p> <p>Verorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Eintrag) S9(1)12BauNB</p> <p>Trafostation</p> <p>Gasdruckreglerstation</p> <p>M Mülltonnenstandplatz</p> <p>belastende Flächen (Beginn siehe Eintrag)</p> <p>a) der Stadt Hamm</p> <p>b) der Allgemeinheit</p> <p>c) der Anlage</p> <p>d) der Straße</p> <p>e) der Stadtwerke</p>	<p>Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Versorgungsanlagen und -leitungen S9(1)14BauNB</p> <p>oberirdisch (Art der Anlagen/Leitungen siehe Eintrag) S9(1)13BauNB</p> <p>unterirdisch</p> <p><b>Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald S9 (1)15,16 und18BauNB</b></p> <p>Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Eintrag) S9(1)15BauNB</p> <p>Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Eintrag) S9(1)16BauNB</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft S9(1)18BauNB</p> <p>Wald S9(1)18BauNB</p> <p><b>Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft S9(1)20 und25BauNB</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen S9(1)25aBauNB</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bäumen S9(1)25bBauNB</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern S9(1)25cBauNB</p> <p>Erhaltung von Bäumen</p> <p>Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p><b>Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen S9(1)14BauNB</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen S9(1)22BauNB</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen S9(1)22BauNB</p> <p>GSt Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>GGA Gemeinschaftsgaragen</p> <p>TGG Tiefgemeinschaftsgaragen</p> <p>TGG+SP Tiefgemeinschaftsgaragen+ Stellplatzpalette</p> <p><b>Immissionsschutzfläche S9(1)24BauNB</b></p> <p>Umgrenzung der von der Bau- und Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Zweckbestimmung siehe Eintrag) S9(1)24BauNB</p> <p><b>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen S9(1)24BauNB</b></p> <p>Lärmschutzwand</p> <p>Lärmschutzwand</p> <p>Lärmschutzelemente</p> <p>Lärmschutzelemente (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform</p> <p><b>Sonstige Festsetzungen S9(1)10BauNB</b></p> <p>Umgrenzung der Flächen, die von der Bau- und Nutzung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Eintrag)</p> <p><b>Bezeichnung gemäß S172(1)BauNB</b></p> <p>Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)</p> <p><b>Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB</b></p> <p><b>Örtliche Bauvorschriften S86(1)BauNB</b></p> <p>FD Flachdach</p> <p>SD Satteldach</p> <p>WD Walmdach</p> <p>MD Mansarddach</p> <p>PD Pultdach</p> <p>— Dachneigung, z.B. 30°</p> <p>— Hauptfirstrichtung</p> <p>weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform</p> <p><b>Regelungen nach S6(4)DSchG</b></p> <p>Umgrenzung eines Denkmalsbereiches</p> <p><b>Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6)BauGB</b></p> <p>Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (S5 Abs.3 Nr. 3 und Abs.4 BauGB)</p> <p>Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen S31 WHG</p> <p>planfestgestellte Bahnanlage</p> <p><b>Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)</b></p> <p>Aufteilung des Straßenquerschnittes</p> <p>Verkehrsgrün</p> <p>Vorschlag zur Grundstücksteilung</p> <p>Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen</p> <p><b>Bestand</b></p> <p>Wohngebäude</p> <p>Wirtschaftsgebäude oder Garagen</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Höhenangabe über NN</p> <p>Baum</p> <p><b>Korterausgaben</b></p> <p>Es gilt die Zeichnung für Katasterkarten und Vermessungs-NM in der gegenwärtig geltenden Fassung</p> <p>Kennzeichnung in Textform gemäß §9(5)BauGB</p> <p>Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau un.</p>
--	--

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

1. Als Art baulicher Nutzung ist "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNB festgesetzt.
2. Die gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNB allgemein zulässigen Ladenhäuser und Lagerplätze sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNB).
3. Die gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNB allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNB).
4. Gemäß § 1 (9) BauNB sind Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfs (Grundversorgungs- und/oder den Sortimentbereich der sogenannten innenstadtrelevanten Warengruppen anbieten, unzulässig.
5. Die gemäß § 8 (3) Ziffer 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNB).
6. Gemäß § 16 (3) BauNB darf eine maximale Firsthöhe von 16,00 m über Höhe angrenzender erschließender Verkehrsfläche (Höhenstrahl) nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe durch Giebel- und Anlegeteile (z.B. Aufzugsbauten, technische Bauteile o.ä.) um maximal 4,00 m ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

Bauweise § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

7. Im gesamten Geltungsbereich ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauGB festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit gellichem Ornamentbau zu errichten.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 14 (1) BauNB

8. In den Bereichen zwischen den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen (Hafenstraße) und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNB nicht zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB

9. Straßenbegrenzung: Entlang der Grundstücksgränzen, die an erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen (Hafenstraße) grenzen, sind außerhalb der notwendigen Erschließung (Giebelstrahlhöhe und Grundstücksarten) mindestens 2 m breite Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
10. Pflanzungen auf Stellplatzflächen: Im Bereich der auf den gewerblichen Anlagen entstehenden offenen Kitz-Stellplatzflächen/ Stellplatzanlagen ist pro (angelegener) 4 Kitz-Stellplätze mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbau anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) Bau NBW (verbindlich im gesamten Geltungsbereich)

Einfriedigungen: Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Die der öffentlichen Verkehrsfläche (Hafenstraße) zugewandte Seite von Einfriedigungen ist als Hecke auszubilden, sofern die Einfriedigung eine Höhe von 1,50 m überschreitet.

Müllbehälter: Lagerflächen sowie Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. durch Begrünungsmaßnahmen) zu entziehen.

Gestaltung und Instandhaltung unbauter Flächen bebauter Grundstücke: Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegfläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Hinweise:

Bodendenkmalschutz: Bei Bodendenkmalschutz können Bodendenkmäle (kultur- oder naturgeschichtliche Bodendenkmäle, d.h. Mauern, alle Gräben, Einzelmauern und Verbauungen in der natürlichen Bodenschichtfläche, 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/Museum für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope (110276/13750, Fax: 0257/1626) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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 (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel: Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nie ausgeschlossen werden. Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdbau aus außergewöhnlichen Verhältnissen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kommandoamt oder Abteilung 37-1 "Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik" der Feuerwehr Hamm zu verständigen.

Allseiten: Für die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans besteht aufgrund der historischen gewerblich/industriellen Nutzung der Verdacht auf Bodenkontamination. Eine orientierende Allseitenuntersuchung der Geltungsbereichsflächen wurde von der GÜCH Geologie-Umwelt-Consulting Hamm GmbH durchgeführt. Im Hinblick auf eine weitere gewerbliche Nutzung wurde kein relevantes Gefährdungspotential aus Untergrund- und/oder Grundwasseruntersuchungen festgestellt. Die Grundwasserqualität sollte jedoch überwacht werden und eine Grundwasseruntersuchung anfertigen. Bei der Beobachtung von Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Auswertung des o.g. Sachverhalts (Nov. 2003) sowie ggf. künftig folgende weitere Untersuchungen in Hinblick möglicherweise vorliegende bodenbelastungsbedingte Bindungen zu beachten. Das Umweltamt der Stadt Hamm ist im Rahmen der Genehmigung und Durchführung von Bauarbeiten zu beteiligen.

Wasserflächen/Bauflächen des Datteln-Hamm-Kanals: Änderungen der vorhandenen und im Bebauungsplan gekennzeichneten Wasserflächen bedürfen einer vorherigen Planfeststellung (§ 14 Wasserstraßengesetz).

110-kV-Hochspannungsfreileitung/Leitungsschutzstreifen: Im Bereich der entsprechend mit Geh- Fahr- und Leitungszeichen zugewandten Versorgungsleitungen (RWE Net AG) zu belastenden Flächen sind folgende Bindungen zu beachten: Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10,00 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen gepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sollen in diesen Bereichen lediglich Gehölze zur Absperrung können, die in den Endwuchshöhen gestutzt sind. Insbesondere sind keine Schutzstreifenverletzungen erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer (den Bauherrn) auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist RWE Net AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen. Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind unterstrich. Der beim sämtlicher Baumaßnahmen in der Nähe der Hochspannungsfreileitung ist mindestens 14 Tage im Vorzug der RWE Net AG, Netzregion Nord-OP-10, Werne (Tel.: 02389/733600) anzuzeigen.

Stadt Hamm  
Gemarkung Hamm  
Flur 46  
Maßstab 1:1000

# Bebauungsplan Nr.01.110

- Citykai -

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) vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) – in der gegenwärtig geltenden Fassung – in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNB) vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S.132) – 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 15.04.2004 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 22.04.2004 in Kraft getreten.