

Die Planunterlagen (Stand: 02.2018) entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 15.04.2019

gez. Leistner
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 12.10.2018

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus zwei Blatt Zeichnung.

Hamm, 12.10.2018

Der Oberbürgermeister
i.A.

L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 01.10.2018 die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.10.2018.

Hamm, 12.10.2018

Der Oberbürgermeister
i.A.

L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Bürgerversammlung am 28.06.2018 stattgefunden.

Hamm, 12.10.2018

Der Oberbürgermeister
i.A.

L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung vom 24.07.2018 am 01.10.2018 beschlossen.

Hamm, 12.10.2018

Der Oberbürgermeister
i.A.

L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 24.07.2018 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 11.10.2018 in der Zeit vom 29.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018 öffentlich ausliegen.

Hamm, 03.12.2018

Der Oberbürgermeister
i.A.

L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung vom 24.07.2018 am 26.03.2019 als Satzung beschlossen.

Hamm, 28.03.2019

Der Oberbürgermeister
i.A.

L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 12.04.2019

Der Oberbürgermeister
i.A.

L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Rechtsgrundlagen:

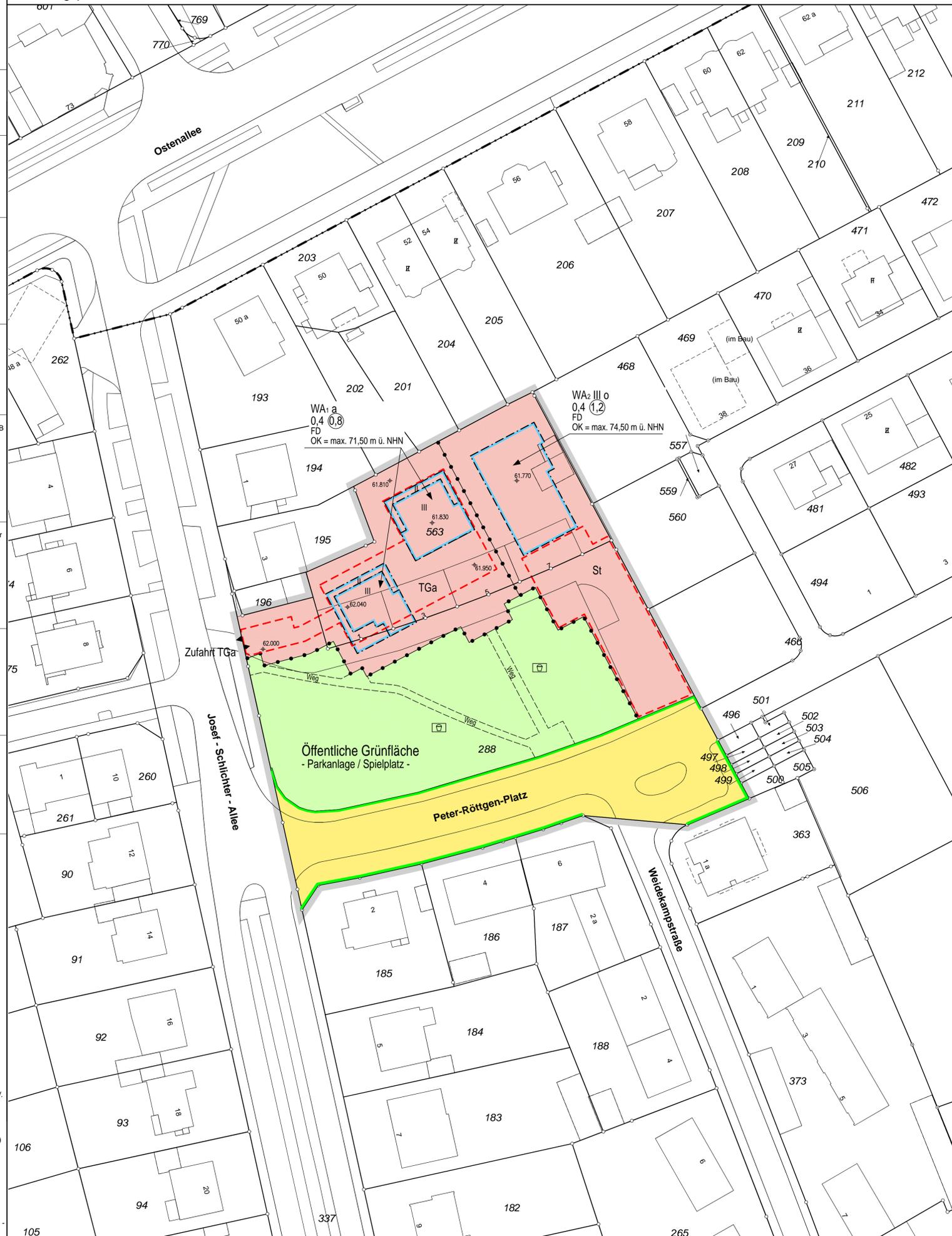
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 (GV.NW S. 666/SGV. NW 2023) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

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 -

§ 89 (1) und (2) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 03. August 2018 (GV. NRW, Ausgabe 2018 Nr. 19 S. 441 bis 458) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Bebauungsplan



Maßstab 1:500

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
Auszug aus der Planzeichenverordnung (PlanzV)

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 Geschöflichenzahl (GFZ), als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen in ____ m über einem Bezugspunkt

OK Oberkante, z.B. 71,50 m über NHN

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsfächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Ein- / Ausfahrt / Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen
(Zweckbestimmung siehe Einschieb)

Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

TGa Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von
Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der
Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 BauO NRW)

FD Flachdach

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Bemaßung

69,00 vorhandene Geländehöhe über NHN

z.B. Oberkante Fahrbahn in m 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.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

1. Als Art der baulichen Nutzung ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO); Die in § 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und Tankstellen (Ziffer 5) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) und somit ausgeschlossen.

2. Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die jeweils festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK=höchster Punkt der äußeren Dachhaut) von maximal 71,50 m über NHN (Normalhöhennull) im WA1-Gebiet und von maximal 74,50 m über NHN im WA2-Gebiet nicht überschritten werden. Im WA1- und WA2-Gebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Installationen, technische Bauteile o.ä.) um maximal 1,30 m dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

3. Die zulässige Grundfläche im Bereich des festgesetzten "Allgemeines Wohngebiets" darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden (§ 9 (1) Ziffer 1 und 4 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO).

Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

4. Im WA2-Gebiet ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Im WA1-Gebiet 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 seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Bedingte Festsetzungen (§ 9 (2) BauGB)

5. Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen und im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01.150 verpflichtet hat (§ 12 (3a) BauGB).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW

1. Dachgestaltung:

a.) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Flachdach als Dachform zulässig.
b.) Maßnahmen der Dachbegrenzung sind zulässig.

2. Einfriedungen:

Einfriedungen in Vorgärten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante) dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen, dürfen lediglich als Hecken, begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

3. Müllbehälter:

Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen.

4. Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke:

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegfläche oder Stellplätze dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Hinweise:

Denkmalschutz: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfallens 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 Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel. 02761/937520, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 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 DSchGNV).

Kampfmittel: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet Stellung genommen. Demnach liegen nach heutigem Stand keine Hinweise auf Plangebiet Stellung genommen. Demnach liegen nach heutigem Stand keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Planbereich vor. Wegen erkennbarer Kriegsberufung (Beschuss und Bombardierung) sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang ggf. zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (Oberflächendetektion der Bauflächen, Sondieren von Keller- und Baugruben, Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrbetrieben). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Maßnahmen sind von den jeweiligen Bauherren zu veranlassen und bei der Feuerwehr der Stadt Hamm per Email anzumelden unter feuerwehr-zs@stadt.hamm.de oder feuerwehr-zs@stadt.hamm.de.

Bei Baugründeingriffen ist erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verläufe des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch die Feuerwehr der Stadt Hamm (02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (02381 / 916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

Grundwasser: Es wird empfohlen, Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wanne auszubilden.

Grundwasserabsenkungen: Im Falle temporärer Grundwasserabsenkungen in der Bauphase ist vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hamm ein formloser Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 i.V.m. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu stellen. Zur Berücksichtigung baumfachlicher Belange ist zudem das Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hamm über geplante Grundwasserabsenkungen zu informieren.

Artenschutz: Im Plangebiet sind die Belange von planungsrelevanten Arten nach BNatSchG beachtlich. Nähere Ausführungen hierzu enthält die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenberg (Hamm).

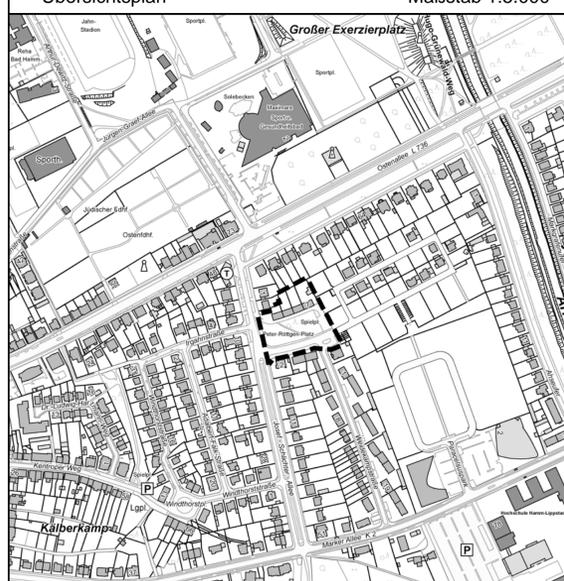
Josef-Schlichter-Allee: Für die beiderseitigen Baumreihen an der Josef-Schlichter-Allee westlich des Plangebiets gilt der gesetzliche Alleenschutz gemäß § 41 (1) Landesnaturschutzgesetz. Danach sind die Beseitigung von Alleebäumen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten.

Methan: Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenstoffgas auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdränage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Röhren, 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 der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert die Untersuchung ein Gefahrenpotential, ist das Umweltamt zu informieren.

DIN-Normen und sonstige Quellen: Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstigen Quellen können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Stand der Kontaktdaten: Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von Juni 2018.

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



Stadt Hamm

Gemarkung Hamm

Flur 22