Die Planunterlage (Stand: 11.2018) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 04.11.2019

gez. Leistner
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 20.08.2019

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

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

Hamm, 20.08.2019
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Änderung des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 17.06.2019 in der Zeit vom 25.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 20.08.2019
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 05.08.2019 am 01.10.2019 als Satzung beschlossen.

Hamm, 02.10.2019
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Bekanntmachung dieser (vereinfachten) Änderung und ihre Bereithaltung zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 21.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 29.10.2019
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 -

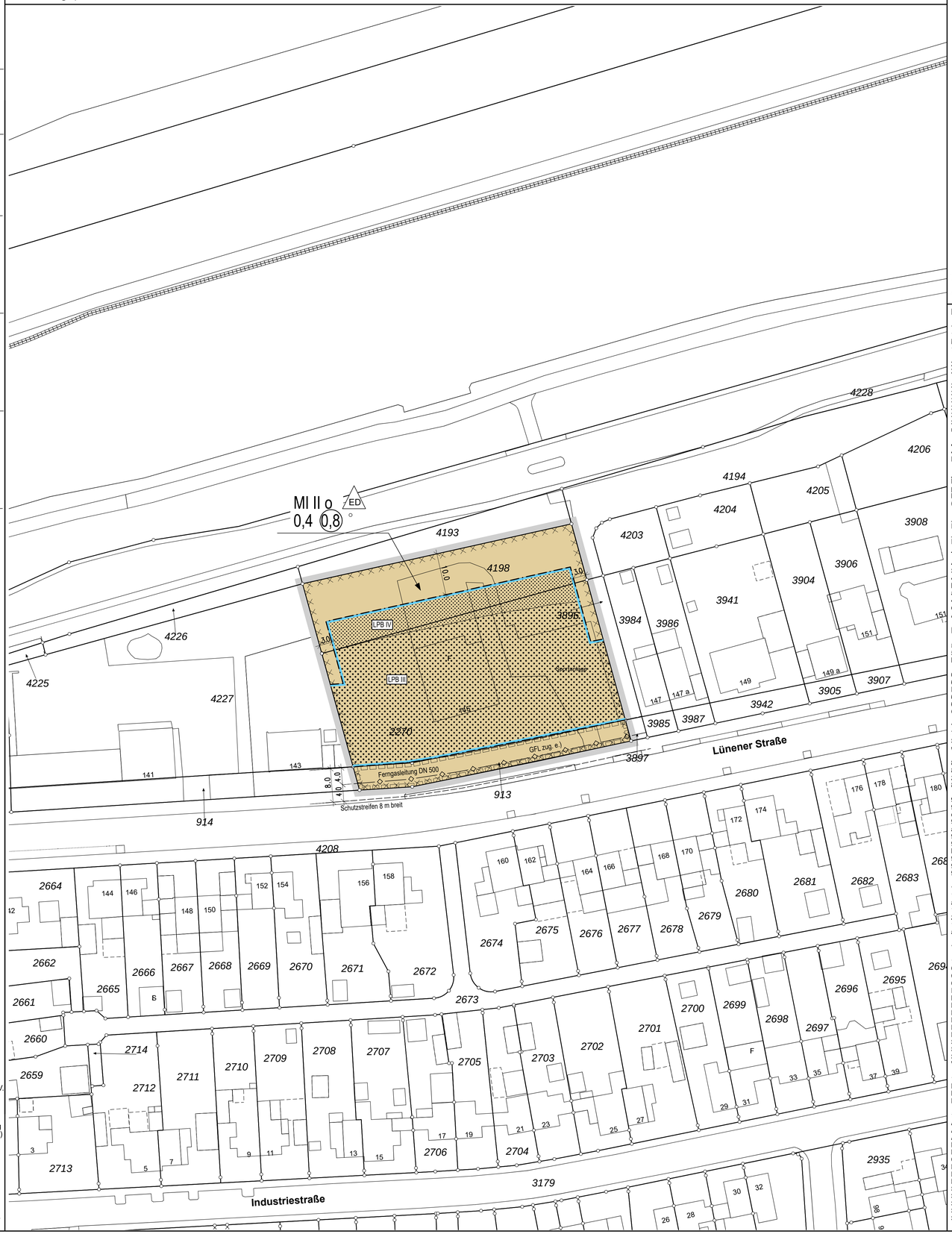
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung -

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)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

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

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

Kennzeichnung in Textform gemäß §9(5)BauGB
Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um.
Auch nach Beendigung des Kohleabbaues muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

(Begünstigte siehe Einschrieb)
zuguinsten
a) der Stadt Hamm
b) der Allgemeinheit
c) der Anlieger
d) der Stadtwerke
e) Eigentümer und Betreiber

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

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

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)

122 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr.4
1.1 Nebenanlagen sind in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.
1.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. Leitungsführung gem. § 9 (1) Nr.13
2.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr.21
3.1 Dem Eigentümer der im Plan eingetragenen Gasleitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) eingeräumt.
3.2 Die Fläche des GFL ist von jeglicher Bebauung und sonstiger Einwirkungen frei zu halten, die den Betrieb beeinträchtigen können.
3.3 Die Fläche darf nicht mit Bäumen, Hecken oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.
3.4 Nur mit besonderer Zustimmung des Eigentümers sind ausnahmsweise zulässig; das Freilegen der Leitung, Niveauänderungen im Schutzstreifen, der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen, sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr.24
4.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Lärm-pegel-bereich (LPB)	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel" in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen | erf. Schalldämmmaß (R'w,res) des | Außenbauteils in dB	Büroräume und ähnliches | erf. Schalldämmmaß (R'w,res) des | Außenbauteils in dB
III 61 bis 65		35	30
IV 66 bis 70		40	35

4.2 Ab einem Nacht-Mittelungspegel von mehr als 50 dB(A) ist eine schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume notwendig.
4.3 Um in den Außenwohnbereichen der Gebäude die Orientierungswerte einzuhalten, sind diese so anzulegen, dass sie jeweils auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden oder durch eine verlängerte Gebäudewand etc. vor den Lärmimmissionen abgeschirmt werden.
4.4 Von den Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger Umstände aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) und (2) BauO NRW

5. Unbebaute Grundstücksflächen
5.1 Befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Erschließungswege usw.) sind mit versickerungsoffenen Oberflächenmaterialien zu befestigen.

6. Einfriedungen
6.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Heckenpflanzungen (Arten der Liste 2) oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen (Arten der Liste 3) an der Grundstücksgrenze auszuführen.
6.2 Vor der Haupteingangsseite sind diese bis zu einer Höhe von 0,80 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
6.3 Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis maximal 2,00 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

7. Standplätze für Abfallbehälter
7.1 Standplätze für Abfallbehälter sind mit Hecken (Arten der Liste 2) einzufassen oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen (Arten der Liste 3) zu begrünen sind. Ausnahmsweise können auch andere heimische Arten zugelassen werden.

8. Staffelgeschosse
8.1 Ab dem zweiten Geschoss müssen Staffelgeschosse an der Seite des Gebäudes, die der das Grundstück erschließenden Straße zugewandt ist, mindestens 2 m vom darunter liegenden Geschoss zurückspringen.
8.2 Wenn Staffelgeschosse zurückspringen dann mindestens um 1 m vom darunter liegenden Geschoss.

9. Dächer
9.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (unter 20° Neigung) sind grundsätzlich mit einer Dachbegrünung zu versehen. Sie müssen extensiv begrünt werden (Pflanzenarten aus Liste 4). Ausnahmsweise können andere heimische Arten zugelassen werden.
9.2 Baulich zusammenhängende Gebäude dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung, Dachfarbe, Traufhöhe und Firsthöhe ausgeführt werden.
9.3 Die Dacheindeckungen sind in den Farben grau-anthrazit oder rot-braun auszuführen.
9.4 Dacheindeckungen sind ausschließlich mit Dachziegeln oder in Metall (Zink- oder Kupferblech) auszuführen. Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
9.5 Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.
9.6 Die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser darf 50% der Traufläge des Gesamthauses nicht überschreiten.
9.7 Der Dachbereich ab 1,0 m unterhalb des Firstes und ab 1,0 m von den Ortgängen ist von Aufbauten freizuhalten.

10. Fassaden
10.1 Die Außenwandflächen der Wohngebäude sind in Verblendmauerwerk, hellem Putz oder in Kombination beider Materialien auszuführen. Bis zu 30% der Außenwandflächen können auch mit anderem Material wie z.B. Holz, Zinkblech ausgeführt werden.
10.2 Die Fassaden sind in den Farben rot, braun, weiß oder grau auszuführen. Andere Farben sind nur in sehr hellen Pastelltönen zulässig.
10.3 Die Außenwandflächen von zusammenhängenden Gebäuden sind im gleichen Außenwandmaterial und in der gleichen Farbe auszuführen.

11. Pflanzlisten

11.1 Pflanzliste für Sträucher
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffliger Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Ilex aquifolium (Hülse/Stechpalme; strauchartig)
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt; rankend)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus agg. (Brombeerarten)
Rubus idaeus (Himbeere)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grau-Weide)
Viburnum opulus (Schneeball)

11.2 Pflanzliste für Fassadenbegrünung und Berankung
Hedera helix (Efeu)
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Rosa canina (Hundsrose)

11.3 Pflanzliste für extensive Begrünung von Dächern
Agropyron intermedium (Graugrüne Quecke)
Allium schoenoprasum (Schnittlauch)
Arenaria serpyllifolia (Quendel- Sandkraut)
Bromus tectorum (Dachtrespe)
Bryum spec. (Birnmoos)
Carex digitata (Fingersegge)
Festuca ovina (Schafschwingel)
Poa angustifolia (Rispengras)
Potentilla argentea (Silber-Fingerkraut)
Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)
Sedum album (Weißer Mauerpfeffer)
Sedum reflexum (Tripmadam/Felsenfetthenne)
Sedum sexangulare (Milder Mauerpfeffer)
Sempervivum tectorum (Hauswurz)

Hinweise
Die nachstehenden Hinweise sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangen und werden an dieser Stelle in verkürzter Form wiedergegeben. Die ausführlichen Hinweise sind in der Begründung zum Bebauungsplan zu finden. Die Hinweise auf der Planurkunde und in der Begründung stellen den aktuellen Informationsstand des Bebauungsplanverfahrens dar. Änderungen sind möglich.

Artenschutz
Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen grundsätzlich innerhalb des vom § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraum (01.10 bis 28./29.02.) durchzuführen. Sofern ein Abriss nicht zu den oben genannten Zeiten durchgeführt werden kann, sind das Gebäude sowie das Umfeld vor möglichen Eingriffen auf das Vorkommen von Arten zu untersuchen. Es ist sicher zu stellen, dass keine Arten, einschließlich der nicht planungsrelevanten Arten, durch Maßnahmen beeinträchtigt werden. Es ist ein fachgutachterliches Büro mit der ökologischen Baubegleitung zu beauftragen. Sie ist dem Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, vor Durchführung schriftlich anzuzeigen. Nach Abschluss der Arbeiten ist dem Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, ein kurzer schriftlicher Bericht über die erfolgte ökologische Baubegleitung vorzulegen.
Da so Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung allgemeiner Maßnahmen zur Vermeidung im Plangebiet ausgeschlossen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein (vgl. Begründung und Artenschutzprüfung).

Altlasten
Nach den Ergebnissen der orientierenden Untergrunduntersuchung des Gutachterbüros GUCH vom 20.02.2019 überschreitet das vorhandene Auffüllungsmaterial die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), der gesamte Bereich ist daher entsprechend gekennzeichnet. Die Umsetzung der in Ziff 8.1.2 der Begründung dargestellten Maßnahmen für sensible Nutzungen ist gutachterlich zu begleiten und im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Kampfmittel
Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im beantragen Bereich am 04.03.2016 Stellung genommen.
Danach liegen nach heutigem Stand keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte auf dem Baugrundstück vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Beschussfläche) sind aber Sicherheitsüberprüfungen vor Baubeginn erforderlich. Die entsprechende Oberflächendetektion der Bauflächen, das Sondieren von Baugruben (sofern vorhanden), Arbeiten des Spezialtiefbaus (Rammung, Bohrungen und dergleichen) und teilweise auch Abbrüche sind bei der Feuerwehr anzumelden und unterliegen Vorgaben.
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 Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (Tel. 02381-903-250, Tel. 02381-903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 02381-916-0 oder Notruf 110). (vgl. Begründung)

Methangas
Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) ergibt sich eine Unterteilung in drei Zonen für das Stadtgebiet. Der Geltungsbereich liegt demnach in Zone 3: Großflächiger Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohleflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung von 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 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 der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert diese Untersuchung ein Gefahrenpotential, sollte das Umweltamt informiert werden.

Bergbau
Die vorliegenden Informationen sind der Begründung zu entnehmen. Für weitergehende Auskünfte ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 oder der jeweilige Rechteinhaber zuständig.
Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

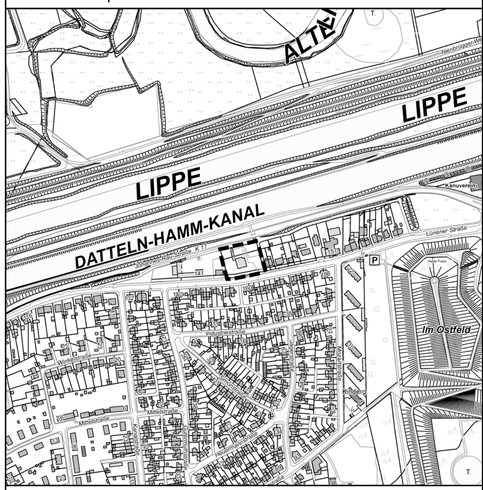
Denkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hamm als Untere Denkmalbehörde (02381/17-0, Fax: 02381/172920) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Entwässerung
Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.
Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Dränleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

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.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Stadt Hamm

Gemarkung Herringen
Flur 1, 2

Bebauungsplan Nr. 05.055
- Kanaltrasse westlicher Teil -
2. (vereinfachte) Änderung

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 11.10.2019 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 21.10.2019 in Kraft getreten.