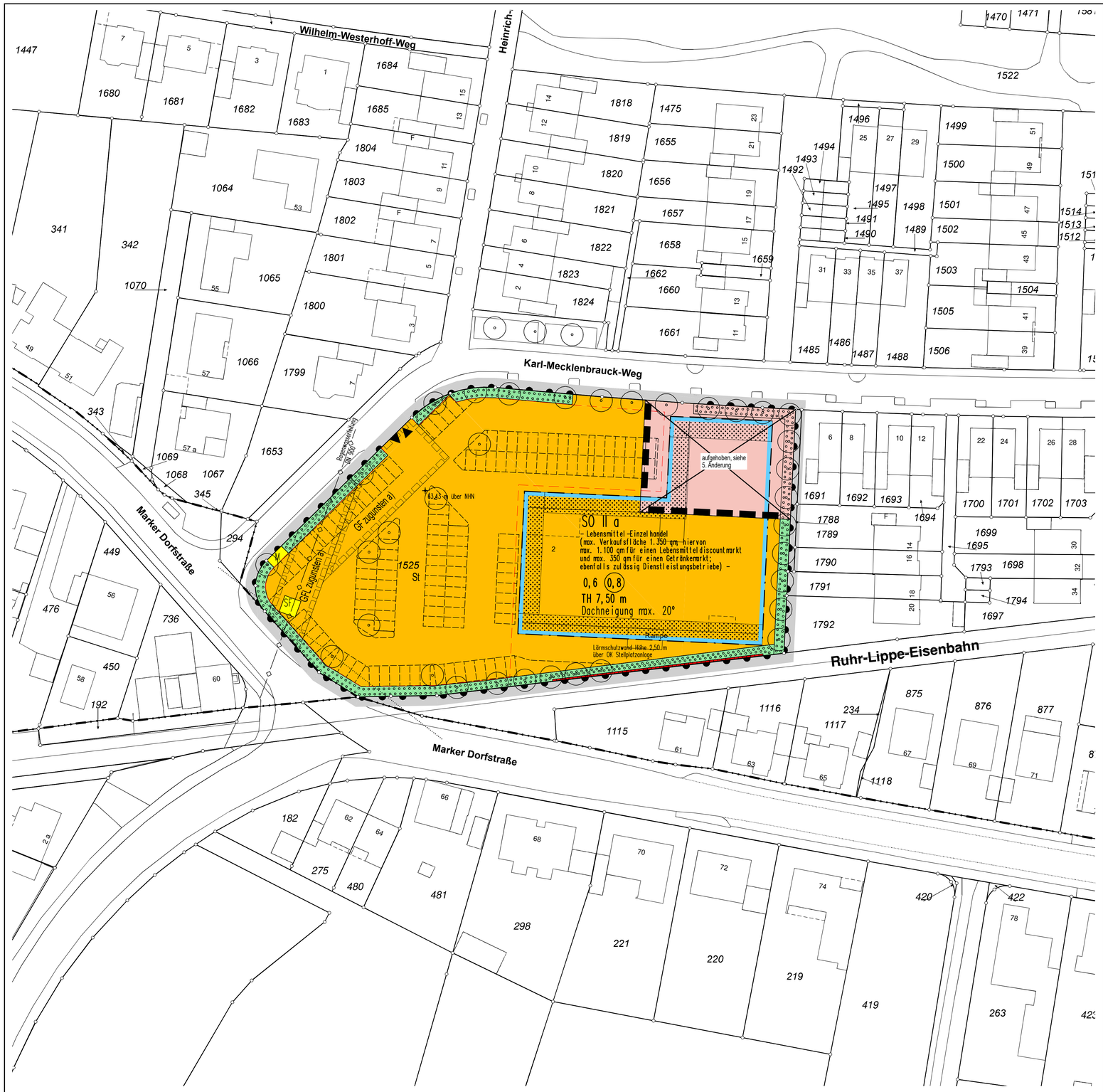


Die Planunterlage (Stand: 08.2016) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 10.11.2016

gez. Deißler
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 02.11.2016

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Gniot
Ltd. Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

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

Hamm, 02.11.2016
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Gniot
Städt. Baudirektor

Die Änderung des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 08.09.2016 in der Zeit vom 16.09.2016 bis einschließlich 17.10.2016 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 02.11.2016
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Gniot
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 03.11.2016 am 13.12.2016 als Satzung beschlossen.

Hamm, 15.12.2016
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 05.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 10.01.2017
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
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 (Die Zahlenwerte sind Beispiele) — S9(1)1BauNVO

SO Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S11BauNVO

(II) zwingend — Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO

II Höchstgrenze — Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO

II–III Mindestgrenze–Höchstgrenze — Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO

0,4 Grundflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO

(0,8) Geschoßflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO

TH Traufhöhe — Höhe baulicher Anlagen–Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO

FH Firsthöhe — Höhe baulicher Anlagen–Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO

OK Oberkante — Höhe baulicher Anlagen–Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen — S9(1)2BauGB

a abweichende Bauweise — S22(4)BauNVO

Baugrenze — S23BauNVO

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

M Mülltonnenstandplatz

Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anleger d) der Stadtwerke — S9(1)21BauGB S9(1)3BauGB

Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)14BauGB S9(1)13BauGB

SF Sandfang– und Dükerbauwerk

oberirdisch / unterirdisch (Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb)

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

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

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

Kartensignaturen
Es gilt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse NW in der gegenwärtig geltenden Fassung

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.

I. 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. 1.100 qm betragen und ist nur mit folgendem Sortimentsangebot gemäß Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2008), Ausgabe 2008 (Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden) zulässig:
- Waren der Wirtschaftszweige 47.2 und 47.76.2 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)
- Waren des Wirtschaftszweiges 47.75 Wasch-, Putz, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
- Zusätzlich sind Nichtelektrische Haushaltswaren / Aktionsartikel zulässig.
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 Dienstleitungsbetriebe 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. 25a BauGB

In Stellplatzanlagen des SO-Gebietes ist pro 6 Stellplätze 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.

II. 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 (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Material, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener 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 gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB folgende Festsetzungen: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG und vor dem Verkehrslärm des Karl-Mecklenbrauck-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 Lebensmitteldiscountmarktes, 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 Sichthindernissen über 70 cm Höhe, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau, freizuhalten. Das Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a 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.

III. 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: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 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
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 sofort telefonisch an Feuerwehr (Tel. 02381-903-250 oder 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 02381-916-0 oder Notruf 110).

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 aufsichtsführenden 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.

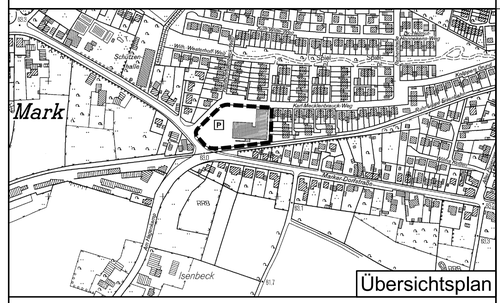
Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse
Aus Sicherheitsgründen wird zwischen der Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse und dem Baugrundstück (Flurstück Nr. 1525) entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Einfriedung durch den Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH als Eigentümer entsprechend des Veranlasserprinzips vom Bauherrn 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.

Artenschutz
Eine artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Landschafts- und Freiraumplanung Leser . Albert . Bielefeld GbR (Bochum) vom 07.07.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Belange des Artenschutzes berührt werden.

Methanausgasungen (Bereich III)
Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen 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 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.

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.

Kontaktdaten
Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand vom Oktober 2016.



Stadt Hamm
Gemarkung Hamm
Flur 18
Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr. 02.084
- Marker Depot -
4. (vereinfachte) 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 29.12.2016 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 05.01.2017 in Kraft getreten.