

Die Planunterlage (Stand: 11.2019) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 12.11.2020

gez. Leistner
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 17.11.2020

gez. Mentz
Stadtbaurat

gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 26.10.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 01.10.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.05.2020

Hamm, 26.10.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung vom 18.05.2020 bis zum 05.06.2020 stattgefunden.

Hamm, 26.10.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 19.08.2020 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 14.06.2020 in der Zeit vom 25.08.2020 bis einschließlich 25.09.2020 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 26.10.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit der Begründung vom 26.10.2020 einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 15.12.2020 als Satzung beschlossen.

Hamm, 12.01.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Lfd. Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 04.05.2021
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 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 -



Maßstab 1:500

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

1. Sondergebiet

In dem gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel - ist ein Einzelhandelsbetrieb auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.150 qm zulässig. Als Kernsortiment auf einer Verkaufsfläche von mindestens 90% sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche sind ausnahmsweise nicht nahversorgungsrelevante Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

Im festgesetzten Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel - sind Gebäude mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 68,00 m über NHN zulässig. Auf maximal 10% der Dachfläche ist ausnahmsweise die Errichtung von haustechnischen Dachaufbauten zulässig. In diesem Bereich beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 70,00 m über NHN.

Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

3. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, d.h., dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu bauen sind, jedoch im Gegensatz zur offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO eine Länge von über 50 m aufweisen dürfen.

Flächen zur Sicherung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

4. Sicherung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

Im Bebauungsplan werden innerhalb des festgesetzten Sondergebietes im Bereich der Stellplätze im Bestand zu sichernde und neu zu pflanzende Einzelbäume und Flächen mit einem Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB festgesetzt. Für die neu zu pflanzenden Einzelbäume sind einheimische Laubgehölze als Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Im Bereich von festgesetzten Leitungsrechten sind geeignete Wurzelschutzmaßnahmen einzuplanen und umzusetzen und die dort geplanten Pflanzungen sind mit den begünstigten Leitungsträgern abzustimmen. Außerdem sind die Flächen mit dem festgesetzten Pflanzgebot vollständig mit heimischen Pflanzen zu begrünen. Die Gestaltung von Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot mit Folien und Schotter ist unzulässig. Die Bäume und sonstigen Pflanzen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5. Sonstige Bepflanzungen im Bereich der Dächer (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Dächer der Gebäude im festgesetzten Sondergebiet sind zwingend mit Flachdach zu errichten und grundsätzlich vollständig zu begrünen. Die begrüneten Dachflächen sind dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind maximal 6% der Dachflächen, sofern sie für die Nutzung von solartechnischen Anlagen sowie für Dachkuppeln und für die haustechnischen Anlagen erforderlich sind.

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

6. Werbeanlagen

Im SO-Gebiet ist maximal ein Werbeplaton bis zu einer Höhe von 6,0 m im Bereich der Kundeneinfahrt zulässig.

Hinweise

7. Artenschutz

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG beachtlich.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden festgelegt:

Gegebenenfalls erforderliche Fällarbeiten sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG NRW in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Zur Vermeidung von relevanten Beeinträchtigungen hat im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle der Dachüberstände kurz vor Beginn der Abrissarbeiten zu erfolgen. Bei einem Nachweis von Hausfledermäusen (oder sonstigen Arten) müssen dann unter Umständen eine Verschiebung der Abrissarbeiten auferlegt oder weitere geeignete Maßnahmen geplant werden.

8. Kampfmittel

Generell ist bei allen Baugrundergriffen 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 Erdbereichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (Tel. 903-250, Tel. 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 916-0 oder Notruf 110).

9. Bodendenkmalschutz

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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem 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 und 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hingewiesen. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goeßenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

11. Entwässerung

Wenn die begrüneten Dachflächen gem. § 21 (2) Abwassersatzung der Stadt Hamm ausgeführt werden, wirkt sich dies reduzierend auf die Niederschlagsgebühr aus. 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. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

12. Methanabgasung

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 durchtrifft 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.

13. DIN-Normen

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

14. Kontaktdaten

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand vom Dezember 2019.

15. Blendschutz

Entlang der L 507 (Wittekindstraße) sind Parkplätze, die senkrecht zur Straße liegen, mit mindestens 1,0 m hohen Blendschutzeinrichtungen zu versehen.

16. Pflanzliste

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (siehe Festsetzung Nr. 4) ist bei der Auswahl der Pflanzen die Pflanzliste im Anhang des Umweltberichtes zu beachten.

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)

SO

Sondergebiete

(§ 10 oder § 11 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)

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

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

a

Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

▲

Einfahrt / Ausfahrt

▼

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

(Zweckbestimmung siehe Einschrift)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen Bäume

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

(Begünstigte siehe Einschrift)
a) der Stadt Hamm
b) der Allgemeinheit
c) der Anlieger
d) der Stadtwerke

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)

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.

Städtebauliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen/
Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 BauO NRW)

FD

Flachdach

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Aufteilung Straßenquerschnitt

Vorschlag zur Grundstücksteilung

Bemaßung

vorhandene Geländeoberfläche über NHN

z.B. Oberkante Fahrbahn in m über NHN

vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000

Stadt Hamm

Gemarkung Bockum Hövel
Flur 24

Bebauungsplan Nr. 06.066

- Dahlhof -

3. Änderung

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 22.04.2021 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 29.04.2021 in Kraft getreten.