

Die Planunterlagen (Stand: 06.2020) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 21.02.2022
gez. Leisner
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:
Hamm, 07.03.2022
gez. Mantz
Stadtbaudirektor
gez. Mühle
Ldt. Städt. Baudirektor
gez. Dersen
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.
Hamm, 30.06.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Mühle
Ldt. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 29.06.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung (§ 13a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.07.2021.

Hamm, 09.08.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Mühle
Ldt. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung vom 07.12.2020 bis einschließlich 21.12.2020 stattgefunden.

Hamm, 09.08.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Mühle
Ldt. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 07.05.2021 am 29.06.2021 beschlossen.

Hamm, 09.08.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Mühle
Ldt. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 07.05.2021 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 28.07.2021 in der Zeit vom 16.08.2021 bis einschließlich 16.09.2021 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 17.09.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Mühle
Ldt. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit der Begründung vom 08.10.2021 am 14.12.2021 als Satzung beschlossen.

Hamm, 17.12.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Mühle
Ldt. Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 21.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 27.01.2022
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Mühle
Ldt. Städt. Baudirektor

Rechtsgrundlagen:
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 (GV/NW S. 666/SV. 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) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung -
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) 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 -



Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

1. Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO); Die in § 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens (Ziffer 1), 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 Firsthöhen (FH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK=Oberkante Attika) von
- maximal 8 m im WA1-Gebiet,
- von maximal 11 m im WA2-Gebiet sowie
- von maximal 13 m im WA3-Gebiet
nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhen oder Gebäudeoberkanten gilt die jeweilige Höhe des Straßennendes der im Bebauungsplan festgesetzten, geplanten erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche jeweils auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.
Anteilteile (z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Installationen, technische Bauteile o.ä.) um maximal 1 m dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

3. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im WA1-Gebiet eine festgesetzte Traufhöhe (TH, Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachhaut) von 4 m nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe gilt die jeweilige Höhe des Straßennendes der im Bebauungsplan festgesetzten, geplanten erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche jeweils auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.

Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

4. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

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

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

6. Vor Garagen und Carports (überdachten Stellplätzen) ist im WA1-Gebiet ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten.

7. Oberflächenbefestigungen von nicht überdachten Fahrzeugstellplätzen sind in wasserdrurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Verwendung von Rasenlufteplaster, Rasengittersteinen oder haufwerksporigem Plaster/Sickerplaster).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

8. Im WA1-Gebiet ist nicht mehr als 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

9. Im WA2-Gebiet sind nicht mehr als 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

10. Mögliche Rodungsarbeiten sind grundsätzlich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Rodungsarbeiten sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB)

11. Pro 100 m² Hausangrenzende ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Gewöhnliche Traubenkirsche oder ein als Hochstamm gepflanzter Obstbaum wie Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

12. Pflanzungen auf Stellplatzflächen: Im Bereich der auf den Bauflächen entstehenden offenen Kfz-Stellplatzflächen/Stellplatzanlagen ist pro (angefangene) 5 Kfz-Stellplätze mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

13. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschließlich 20° Neigung) von Hauptgebäuden sowie Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind vollflächig mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 10 cm starkem, wasserspeicherndem Substrat zu versehen (Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränerschütungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeichernd). Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

14. Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB III: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausbesitzräumen) bei Neubausarbeiten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten des Verkehrswegs Abhörmaße in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 Schalldämmung im Hochbau Ausgabe 2018 [DIN 4109-1:2018-01] in Kapitel 7.1 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel LA	Raumarten	
		Bettenräume in Krankenzimmern, Sanatorien, Untersuchungs- und ärztliche	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume 1) und ähnliches
III	65	40	35
IV	70	45	40

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der endgültige Außenlärmpegel durch die im Baubereich festgesetzten öffentlichen Grünflächen, Oberflächenstrukturen der vorbereiteten Bauflächen, Sondierungen von Keller-/Baugruben. Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Arbeiten des Spezialbaus (z.B. Rammpfosten und Bohrungen) sowie Untergrunderkundungen sind unter Anwendung und Beachtung des Merkblattes für Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr (Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in NRW (TVV KpM/BesNRW, insb. Ziffern 4-6) auszuführen. Die Arbeiten sind bei der Feuerwehrrufen (E-Mail: Feuerwehr-28@Stadt.Hamm.de, Tel. 02381/903-250, 903-0). Bei allen Baugrundergriffen ist erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verformung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist die Feuerwehr (Tel. 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 oder geplante Grundwasserentsenkungen zu informieren.

Zisternen: Unverschlussten Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personen-Haushalt 25-35 l je m² angeschlüssener zu entwässernder Fläche.

Methangas: 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 Erschwer-Mergels durchteufert werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Dränplatten 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.

Artenschutz: Im Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Hiernach sind die Belange von planungsrelevanten Arten nach BNatSchG beachtlich. Nähere Ausführungen hierzu finden sich in der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenberg (Hamm) vom 16.02.2019 in der Akte zum Bebauungsplan.

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-Henemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Stand der Kontaktdaten: Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von April 2021.

Zeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO
a) Geschosflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
0,4
b) Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen in m über einem Bezugspunkt
TH Traufhöhe, z.B. 116,0 m über NHN
FH Firsthöhe, z.B. 124,5 m über NHN
OK Oberkante, z.B. 120,5 m über NHN

Bauweise, Baualtäre, Bauweisen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o Offene Bauweise
△ nur Einzelhäuser zulässig
B Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
o Öffentliche Straßenverkehrsflächen
o Straßenbegrenzungslinie
o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einträge)
o Fuß- und Radweg
o Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
o Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einträge)
o Private Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einträge)
o Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB
o Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung siehe Einträge)
o Hochwasserrückhaltebecken

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

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000

Stadt Hamm
Gemarkung Hamm
Flur 24

Stadt Hamm
Gemarkung Hamm
Flur 24

Stadtsymbol: Ein quadratisches Feld mit einem roten und weißen Schachmattmuster.

Bebauungsplan Nr. 01.104

- An der Erlöserkirche II -

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 07.01.2022 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 21.01.2022 in Kraft getreten.