Die Planunterlage (Stand: Nov. 2018) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 21.12.2020

gez. Leistner
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 27.04.2022

gez. Mentz
Stadtbaurat

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 08.09.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 22.09.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.06.2019.

Hamm, 08.09.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Bürgerversammlung am 12.06.2019 stattgefunden.

Hamm, 08.09.2021
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 Bebauungsplanes mit der Begründung vom 08.10.2020 am 15.12.2020 beschlossen.

Hamm, 08.09.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 08.10.2020 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 16.01.2021 in der Zeit vom 26.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 08.09.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit der Begründung vom 23.06.2021 am 14.09.2021 als Satzung beschlossen.

Hamm, 15.12.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.12.2021ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 21.12.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Rechtsgrundlagen:

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

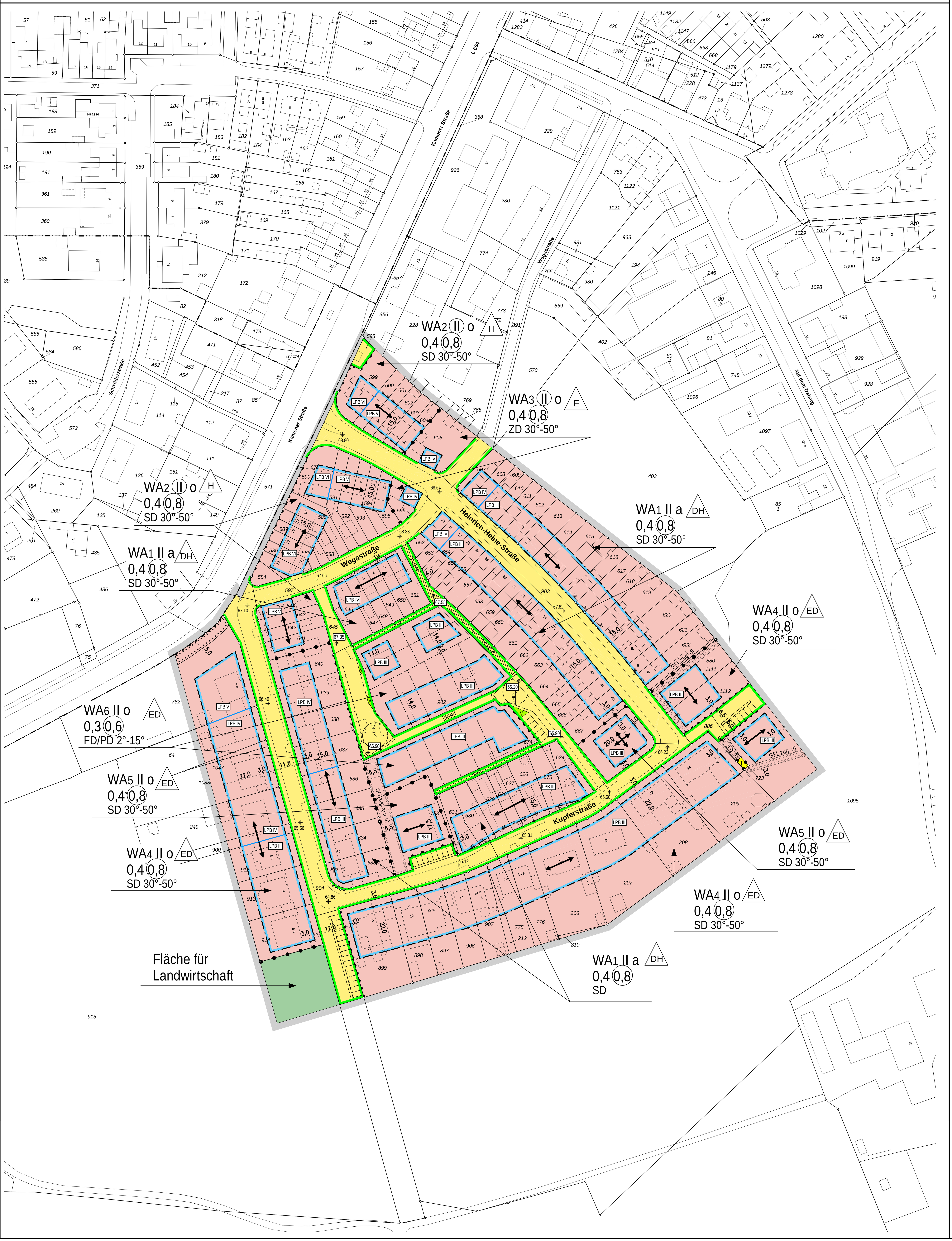
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 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 -

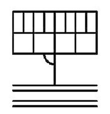
Bebauungsplan

Maßstab 1:1.000



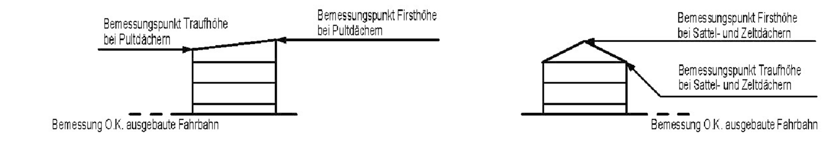
I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
1.1 Die Wohngebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA1-WA6) festgesetzt und die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr.4: Gartenbaubetriebe und Nr.5: Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2. Anlagen für sportliche Zwecke sind in den Wohngebieten (WA1-WA6) gem. § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Sie sind nur zulässig, wenn sie die Wohnruhe nicht stören.
1.3. Für die Wohngebiete (WA1-WA5) wird die Höhe baulicher Anlagen auf eine Maximalhöhe von 11 m über der Höhe der Erschließungsfläche begrenzt.
1.4. Für die Wohngebiete (WA6) wird die Höhe baulicher Anlagen auf eine Maximalhöhe von 9,5 m über der Höhe der Erschließungsfläche begrenzt.
1.5. Für die Wohngebiete (WA1-WA6) wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf eine Minimalhöhe von 0,20 m über der Höhe der Erschließungsfläche festgesetzt.
1.6. Bezugsgrundlage für die Bemessung der Höhen ist die Ausbauplanung der zu bauenden Erschließung bzw. die tatsächlich gemessene Höhe der bestehenden Erschließungsflächen. Die Höhen werden gemessen im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zu der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (vgl. Grafik). Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen der Fahrbahnoberkante der neu anzulegenden Erschließung sind bindend. Für diese ist eine geringfügige Abweichung der Fahrbahnoberkante, von maximal 0,35 m im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig. Die für das jeweilige Gebäude geltende Höhe der Erschließungsfläche wird aus den beiden nächstliegenden Höhenangaben im Bebauungsplan gemittelt.



Bezugsgrundlage für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist die Ausbauplanung für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Gemessen wird im rechten Winkel zum der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Firsthöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.



(Die Definition der Bezugspunkte der Trauf- und Firsthöhen dient der Illustration und ist keine Festsetzung)

1.7. Die Grundflächenzahl (GRZ) in den Wohngebieten (WA5-WA6) darf gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, weitere Überschreitungen sind dort nicht zulässig gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO.

2. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
2.1. Es wird in den Wohngebieten (WA1) eine abweichende Bauweise < 35 m festgesetzt. Für die anderen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.
2.2. Es werden Firstrichtungen festgesetzt, die für eine traufständige Ausrichtung der Häuser zur Straße sorgen. Wo zwei Firstrichtungen angegeben sind muss eine Richtung gewählt werden. Abweichend hiervon ist in den Wohngebieten (WA3) ein Zeltdach vorgeschrieben.
2.3. Die Vorgabe für die Ausrichtung der Firste gilt nicht für eingeschossige Gebäude, Garagen und Nebenanlagen.
2.4. Die Vorgabe für die Ausrichtung der Firste gilt nicht für die Wohngebiete (WA6).

3. Mindestbreite von Grundstücken §9 (1) Nr.3 BauGB
3.1. Für die verschiedenen Hausformen, die in den Wohngebieten (WA6) erlaubt sind, werden Mindestbreiten für Baugrundstücke festgelegt; für ein Einzelhaus 16 m und eine Doppelhaushälfte 8 m.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB
4.1. In den Wohngebieten (WA1-WA6) sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.2. Vor Garagen und Stellplätzen in den Wohngebieten (WA4-WA6) ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Zusätzlich dürfen Garagen und Stellplätze in den Wohngebieten (WA4-WA6) die Flucht der zugehörigen Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

5. Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB
5.1 In den Wohngebieten (WA5) sind in den Einzelhäusern (E) nicht mehr als sechs Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig.
5.2 In den Wohngebieten (WA6) ist pro Einzelhaus (E) und pro Doppelhaushälfte (DHH) nicht mehr als eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Ein Doppelhaus (D) darf somit nicht mehr als zwei Wohneinheiten haben.

6. Soziale Wohnraumförderung gem. § 9 (1) Nr.7 BauGB
6.1 Die Wohngebiete (WA5) werden als Flächen festgesetzt, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

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

8. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 9 (1) Nr.23 b) BauGB
8.1. In den Wohngebieten (WA6) sind Anlagen zu einer Art der Nutzung von Solarenergie (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) auf mindestens 25% der Dachfläche von Gebäuden vorzusehen. Festsetzungen zur Dachbegrünung gelten für diese Flächen nicht.

9. Bauliche und sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB
Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu sind auch Lärmpegelbereiche festgesetzt, diese können den Immissionsrastern auf den Anlagen 6.1 und 6.2 des Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens, Bearb. - Nr. 18/203 vom 31.01.2019, des Ingenieurbüros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dortmund, getrennt für den Tageszeitraum und den Nachtzeitraum für Räume, die dem Nachtschlaf dienen, entnommen werden. Für Räume, die dem Nachtschlaf dienen, gilt mindestens der Lärmpegelbereich III. Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche für die Nachtzeit, bzw. für die Wohn-, Schlaf- und Unterrichtsräume eingetragen.

9.1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB II: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Ausg. Juli 2016 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Raumarten: Büroräume 1) und ähnliches
		erf. Schalldämmmaß (R´w,res) des Außenbauteils in dB	
LPB III	61 bis 65	35	30
LPB IV	66 bis 70	40	35
LPB V	71 bis 75	45	40
LPB VI	76 bis 80	50	45

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

9.2. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 4109.
9.3. Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf den zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden.
9.4. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A),bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
9.5. Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben. Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

10. Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB
10.1. Entlang der Kamener Straße ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bäume mit mehr als 16 cm Stammumfang sind zu erhalten und die Fläche mit heimischen, natürlich vorkommenden und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Arten der Listen 1-2) zu bepflanzen. Ausnahmsweise können andere heimische Arten zugelassen werden.

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

11. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
11.1. Stellplätze und ihre Zufahrten sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 75% auszuführen (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Kies).
11.2. Die Flächen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden in ihrem Versiegelungsgrad auf maximal 50% begrenzt. Die Flächen sind zu 50% wasserdurchlässig zu gestalten.
11.3. Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen.
11.4. In den Wohngebieten (WA1-WA6) sind mindestens 20% der Grundstücksflächen fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind hierfür heimische, natürlich vorkommende und standortgerechte Bäume und Sträucher (Pflanzenarten der Listen 1 und 2) zu wählen. Ausnahmsweise können andere heimische Arten zugelassen werden.

12. Dächer
12.1. In den Wohngebieten (WA1-WA5) ist als Dachform das Satteldach vorgeschrieben, ausnahmsweise sind auch andere Dachformen mit First und zwei Traufen erlaubt (z.B. Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddach). Eine Traufe muss zur Straße orientiert sein. Die Dachneigung dieser Dächer muss 30°-50° haben.
12.2. In den Wohngebieten (WA6) werden Pult- und Flachdächer festgesetzt. Die Dachneigung dieser Dächer muss 2° - 15° haben. Diese Dächer sind extensiv zu begrünen. Für extensive Dachbegrünungen sind Arten aus der Liste der Pflanzenarten für extensive Begrünung von Dächern (Liste 4) zu verwenden. Ausnahmsweise können andere standortgerechte Arten zugelassen werden. Die Dachbegrünung kann um die Flächen reduziert werden, die für die Nutzung von Solarenergie vorgesehen werden.
12.3. Eingeschossige Gebäude, Garagen und Nebenanlagen können in allen Wohngebieten auch andere Dachformen haben.
12.4. Für die Einzelgebäude nördlich der Kreuzung Heinrich-Heine-Straße und Wegastraße (WA3) wird als Dachform ein Zeltdach festgesetzt.
12.5. Dachgauben und Dacheinschnitte in den Wohngebieten (WA1-WA5) sind nur bis zu einer Länge von max. 8 m zulässig, und dürfen in der Summe nicht mehr als 50% der Gebäudelänge ausmachen. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 2 m bis zur Giebelwand einhalten.
12.6. Dacheindeckungen in den Wohngebieten (WA1-WA5) dürfen grundsätzlich nicht in glänzender oder reflektierender Form erfolgen.
12.7. Dacheindeckungen in den Wohngebieten (WA1-WA5) dürfen nur mit Dachziegeln, -steinen, oder -schindeln in den Farben Schwarz, Grau, Rot oder Braun erfolgen.
12.8. Garagen und Nebenanlagen können auch andere geeignete, nicht glänzende oder reflektierende Eindeckungen erhalten (z.B. Zinkblech, Gründach o.ä.).
12.9. Dachbegrünungen sind zulässig. Für extensive Dachbegrünungen sind Pflanzenarten aus der Liste der Arten für extensive Begrünung von Dächern (Liste 4) zu verwenden. Ausnahmsweise können andere standortgerechte Arten zugelassen werden.
12.10. Das Anbringen von Anlagen zu einer Art der Nutzung von Solarenergie (z.B. Solarthermie, Photovoltaik usw.) ist auf Dächern grundsätzlich zulässig. Einschränkungen durch Festsetzungen (z.B. Dacheindeckung und Dacheinschnitte) gelten dabei nicht.
12.11. Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude (Doppelhäuser und Hausgruppen) sind in Neigung, Firstrichtung, Firsthöhe, Traufhöhe, Farbe und Material einheitlich auszuführen.

13. Fassaden
13.1. Für die Wohngebiete (WA5-WA6) sind als Fassadenmaterial Klinker- und Putzfassaden zulässig. Holz ist nur bis zu 75% der Gesamtfassadenfläche zulässig. Für alle Hauseinheiten sind einheitliche Außenwandmaterialien in einheitlicher Farbe zu verwenden.

14. Standplätze Müllbehälter
14.1 Standplätze von Müllbehältern sind in allen Wohngebieten (WA1-WA6) der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen. Dies kann mittels Hecken (Pflanzenarten der Liste 2), mittels Rank-, Schling-, oder Klettergewächsen begrünten Gittern (Pflanzenarten der Liste 3), oder mittels Einhausung geschehen. Ausnahmsweise können andere heimische Arten zugelassen werden.

15. Einfriedungen/Fassadenbegrünung
15.1. In den Wohngebieten (WA6) sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen als Hecken oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen an der Grundstücksgrenze, die vor der Haupteingangsseite des Wohngebäudes liegen, bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. An den anderen Seiten eines Wohngebäudes, die zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Diese sind mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Arten von Sträuchern (Pflanzenarten der Liste 2) oder mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Arten von Berankungen bzw. Fassadenbegrünungen (Pflanzen der Liste 3) zu begrünen. Ausnahmsweise können andere heimische Arten zugelassen werden.
15.2. In den Wohngebieten (WA6) haben Fassadenbegrünungen und Berankungen, sofern eine solche vorgesehen wird, mit natürlichen, heimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Es ist eine Art der Ranken bzw. der Fassadenbegrünung aus der Pflanzliste für Fassadenbegrünung zu wählen (Pflanzenarten der Liste 3). Ausnahmsweise können auch andere heimische Arten zugelassen werden.

Pflanzlisten

Pflanzliste für Bäume (Liste 1):
Fagus sylvatica (Buche) (s. Hinweis Pflanzenverwendung!)
Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)

Pflanzliste für Sträucher (Liste 2):
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna et (Ein- und
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)
Salix caprea (Salweide), als Strauch gezogen
Salix cinerea (Grauweide)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzliste für Fassadenbegrünung und Berankung (Liste 3):
Hedera helix (Efeu)
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzliste für extensive Begrünung von Dächern (Liste 4):
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)

Hinweis zur Pflanzenverwendung der Buche:
Die heimische Buche ist für den Großteil der Wälder im Hammer Stadtgebiet bedeutend, bzw. bestandsbildend. Da die Art jedoch besonders strahlungsempfindlich ist (reflektierendes Sonnenlicht schädigt die Blattunterseiten und z.T. die Rinde) eignet sich die Buche nur zur Neuanlage von Waldflächen und/oder für sehr breite Pflanzstreifen. Die Buche sollte somit nicht in die Nähe von Straßen, Plätzen und Gebäuden gepflanzt werden!

Übersicht der Unterschiede der Baugebiete

Art der Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA)	Maß der Nutzung: Anzahl der Geschosse	GRZ	GFZ	Max. Geb. höhe	Weitere Festsetzungen: Bauweise (a) abweichend und (o) offen	Hausform Einzelhaus (E) Doppelhaus (D) Hausgruppe (H) Doppelhaushälfte (DHH)	Min. Breite der Grundstücke	Max. Zahl der Wohneinheiten / Besonderheiten	Dachform
WA 1 Gebiet ehem. Siedlung	bis II	0,4	0,8	11 m	a < 35 m	DH	keine	keine	Satteldach
WA 2 Gebiet ehem. Siedlung	zwingend II	0,4	0,8	11 m	o < 50 m	H	keine	keine	Satteldach
WA 3 Gebiet ehem. Siedlung	zwingend II	0,4	0,8	11 m	o < 50 m	E	keine	keine	Zeltdach
WA 4 Gebiet Stadtrand	bis II	0,4	0,8	11 m	o < 50 m	ED	keine	keine	Satteldach
WA 5 Gebiet Lückenschluss	bis II	0,4	0,8	11 m	o < 50 m	E	keine	E = 6 WE / gem. soz. Wohnraumförderung	Satteldach
WA 6 Gebiet Innenbereich	bis II	0,3	0,6	9,5 m	o < 50 m	ED	DHH = 8 m E = 16 m	DHH = 1 WE E = 1 WE	Flach-/ Pultdach begrünt / solar

Hinweise

Artenschutz
Bauherren sind für die Einhaltung der Vorschriften zum Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz verantwortlich (vgl. Begründung).

Erschließung
Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Kampfmittel
Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. 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 (903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (916-0, oder Notruf 110).

Methangas
Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.075 in einem Bereich, in dem aktuell großflächig Ausgasungen von Kohleflözgasen auftreten können (Zone 3). 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 der Stadt Hamm eingeholt werden. Darüber hinaus wurden von den Stadtwerken an der Kamener Straße drei über Jahre stabile Methanaustrittsbereiche ermittelt. Einer auf der anderen Straßenseite an der nördlichen Begrenzung des Untersuchungsgebietes, sowie weiter nördlich in 40 m und in 150 m Entfernung zum Geltungsbereich.

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Entwässerung
Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser beziehungsweise 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 Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerung an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

DIN-Normen und sonstige Quellen
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien 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 September 2020.

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 Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß
(II) zwingend

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

o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
F + R Fuß -und Radweg
F + R + A Fuß -, Radweg und Anliegerverkehr

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
T Trafostation

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.

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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)
zugunsten
a) der Stadt Hamm
b) der Allgemeinheit
c) der Anlieger
d) der Stadtwerke

69,00 Höhenlage bei Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB)
z.B. Oberkante Fahrbahn in m über NHN

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)

Lärmpegelbereichsgrenze
LPB III Lärmpegelbereich

Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 BauO NRW)

FD Flachdach
PD Pultdach
SD Satteldach
ZD Zeltdach
Hauptfirstrichtung

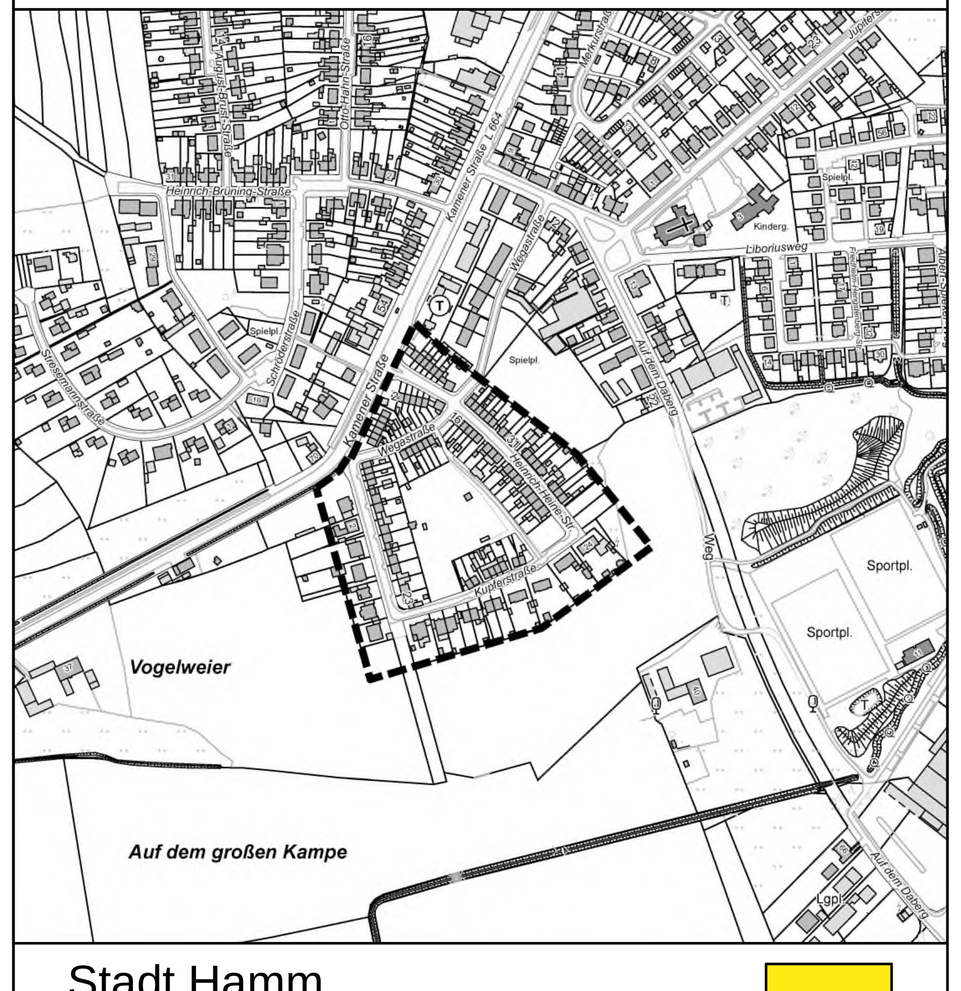
weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Aufteilung Straßenquerschnitt
V Verkehrsgrün
Vorschlag zur Grundstücksteilung
0.0 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

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Stadt Hamm

Gemarkung Wiescherhöfen
Flur 4

Bebauungsplan Nr. 04.075
- Kupferstraße -

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 10.12.2021 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 20.12.2021 in Kraft getreten.