Die Planunterlage (Stand: 03.2018) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 18.12.2019

gez. Leistner
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 05.05.2022

gez. Mentz
Stadtbaurat

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 05.05.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 10.07.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.05.2019.

Hamm, 05.05.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Bürgerversammlung am 28.05.2019 stattgefunden.

Hamm, 05.05.2020
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 des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 26.09.2019 am 10.12.2019 beschlossen.

Hamm, 05.05.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung vom 26.09.2019 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 22.01.2020 in der Zeit vom 04.02.2020 bis einschließlich 06.03.2020 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 05.05.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser überarbeitete Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 02.02.2021 gemäß § 4a (3) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 19.02.2021 in der Zeit vom 01.03.2021 bis einschließlich 15.03.2021 erneut öffentlich ausgelegen.

Hamm, 05.05.2022
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen überarbeiteten Bebauungsplan mit der Begründung vom 19.04.2021 am 14.12.2021 als Satzung beschlossen.

Hamm, 05.05.2022
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses überarbeiteten Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 06.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 16.08.2022
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 -

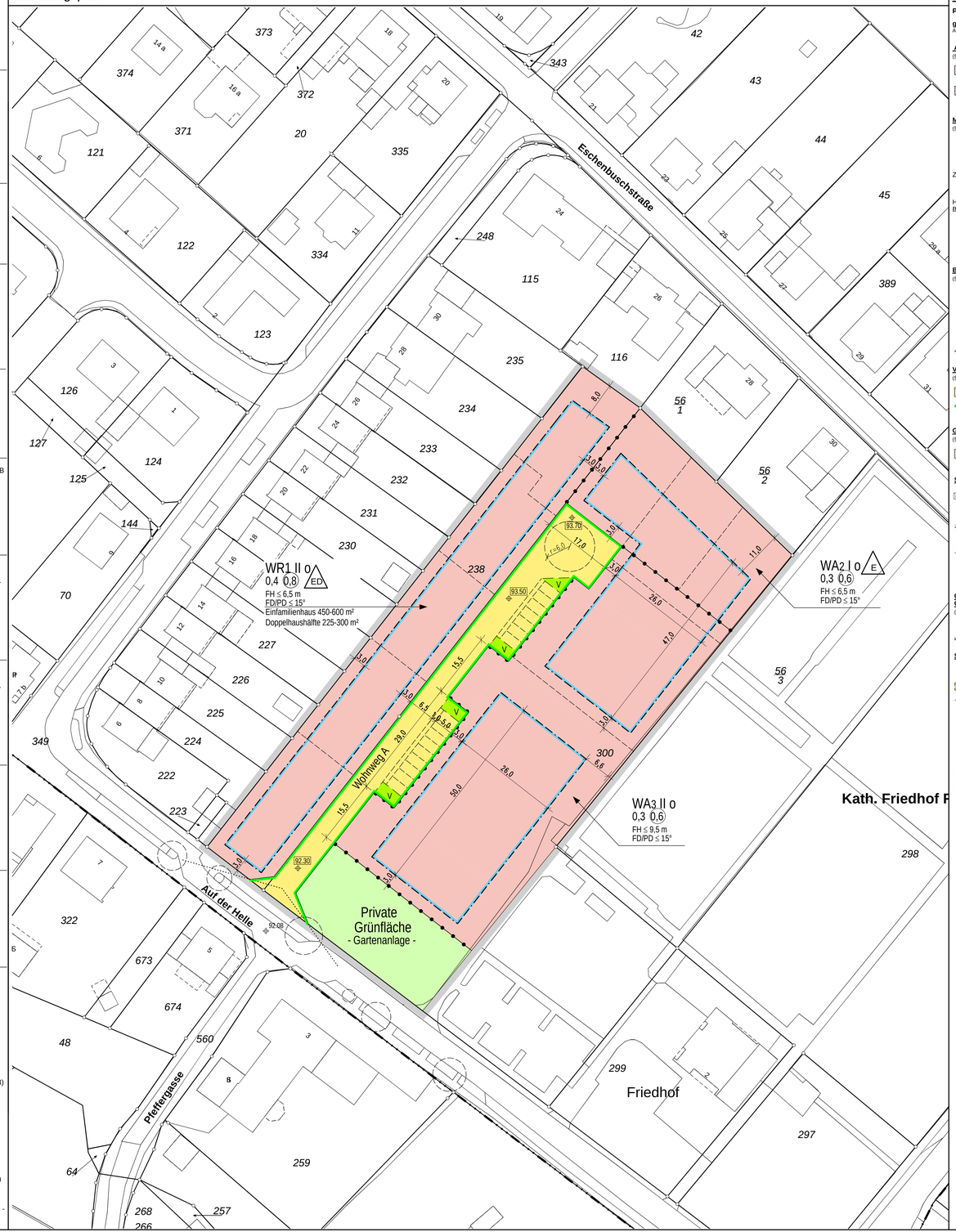
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - jeweils in der gegenwärtig geltenden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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (G.V. NRW. Ausgabe 2018 Nr. 19 S. 421) - 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)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 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

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen
(Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Sonstige Planzeichen

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)

Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 BauO NRW)

FD Flachdach PD Pultdach

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Aufteilung Straßenquerschnitt

V Verkehrsgrün

Vorschlag zur Grundstücksteilung

Bemaßung

vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)

122 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

Sichtwinkel

Baumbestand

I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1 Das Wohngebiet nord-westlich des Wohnwegs A wird als Reines Wohngebiet (WR1), die Wohngebiete süd-östlich davon als Allgemeine Wohngebiete (WA2 und WA3) festgesetzt.
1.2 Für die Gebiete WA2 und WA3 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr.4 Gartenbaubetriebe und Nr.5 Tankstellen ausgeschlossen.
1.3 Die Grünfläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenanlage festgesetzt.
1.4 Die Gebäude in den Wohngebieten dürfen eine maximale Höhe über der Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Im den Gebieten WR1 und WA2 ist die maximale Höhe 6,50 m und im Gebiet WA3 ist dies eine maximale Höhe von 9,50 m.
1.5 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 20 cm über der Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche liegen.
1.6 Die anzurechnende Höhe wird gemessen von der Gebäudemitte, im rechten Winkel auf die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen der Fahrbahnoberkante aus der Höhenplanung der Erschließung sind bindend. Eine geringfügige Abweichung der Fahrbahnoberkante (von maximal 15 cm) ist im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig. Die für das jeweilige Gebäude geltende Höhe der Fahrbahn wird aus den beiden nächstliegenden Höhenangaben im Bebauungsplan gemittelt.
1.7 Die in den Wohngebieten WA2 und WA3 festgesetzte GRZ von 0,3 darf mit Nebenanlagen einen Wert von 0,5 erreichen, diesen jedoch nicht überschreiten gem. § 19 (4) Satz 3-4 BauNVO.

2. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
2.1 Für alle Wohngebiete WR1, WA2 und WA3 wird eine offene Bauweise mit bis zu 50 m Länge festgesetzt.

3. Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
3.1 Im Wohngebiet WR1 ist je Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) nur eine Wohnung zulässig.
3.2 Im Wohngebiet WA2 sind je Wohngebäude nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3.3 Im Wohngebiet WA3 sind je Wohngebäude nur maximal 16 Wohneinheiten zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB
4.1 Im Wohngebiet WR1 wird die Größe der Grundstücke für ein Einfamilienhaus auf 450-600 qm, bzw. für eine Doppelhaushälfte auf 225-300 qm festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
5.1 Zwischen Baugrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind im Wohngebiet WR1 keine Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig.
5.2. Vor Garagen und Stellplätzen der Einzel- und Doppelhäuser (im Wohngebiet WR1) ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Zusätzlich dürfen Garagen und Stellplätze der Einzel- und Doppelhäuser (im Wohngebiet WR1) die Flucht der zugehörigen Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

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

7. Flächen für den Rückhalt von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14
7.1 Auf das Versickern von Niederschlagswasser ist zu verzichten.
7.2 Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Kanal einzuleiten.

8. Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25
8.1 Auf den Baugrundstücken in den Wohngebieten WA2 und WA3 ist für jeden vierten notwendigen Stellplatz ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass die Baumkronen über den Stellflächen liegen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit flächigen bodendeckenden Pflanzen zu begrünen (Die FFL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 sind zu beachten). Es sind Pflanzen aus der Artenliste 1 zu verwenden, ausnahmsweise können auch andere heimische Arten zugelassen werden.

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

9. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
9.1 Die Oberflächen von Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien mit mindestens 25% Fugenanteil (Rasenkammersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Kies o.ä.) zu gestalten.
9.2 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.

10. Dächer/Begrünung baulicher Anlagen
10.1 Es sind nur Flach- und Pultdächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.
10.2 Die Dächer von baulich zusammenhängenden Gebäuden dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung und -form, -farbe und -material errichtet werden. Baulich zusammenhängende Gebäude sind mit einer einheitlichen First- und Traufhöhe zu errichten.
10.3 Die Dacheindeckung mit glasierten Dachziegeln bzw. Dachsteinen oder einer anderen glänzenden, oder reflektierenden Dacheindeckung ist unzulässig.
10.4 Alle Pult- und Flachdächer mit mehr als 10 qm Fläche sind zu begrünen. Das begrünte Dach muss mindestens eine Drän-, Filter- und Vegetationsstragschicht von 10 cm haben.
10.5 Begrünte Dächer sind natürlich, einheimisch und standortgerecht zu begrünen. Es sind Pflanzen aus der Artenliste 4 zu verwenden, ausnahmsweise können auch andere heimische Arten zugelassen werden.
10.6 Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

11. Fassaden/Begrünung baulicher Anlagen
11.1 Die Fassaden baulich zusammenhängender Gebäude sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.
11.2 Es sind Putz und Klinker als Fassadenmaterial zulässig. Es können Holzelemente oder Holzwerkstoffe verwendet werden, wenn sie ¼ der geschlossenen Fassadenfläche nicht überschreiten.
11.3 Fassadenbegrünungen oder auch Berankungen entlang der Grundstücksgrenzen und der Verkehrsflächen, sofern sie vorgesehen sind, sind natürlich, einheimisch und standortgerecht auszuführen. Es sind Pflanzen aus der Artenliste 3 zu verwenden, ausnahmsweise können auch andere heimische Arten zugelassen werden.

12. Einfriedungen/Begrünung baulicher Anlagen
12.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecken, oder als Zäune in Verbindung mit Hecken, oder dauerhaften Berankungen (vgl. Fassadenbegrünung 11.3) an der Grundstücksgrenze, die vor der Haupteingangsseite des Wohngebäudes liegt bis zu einer Höhe von 0,80 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
12.2 Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis maximal 2,00 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.
12.3 Heckenpflanzungen aus 12.1, sofern sie vorgesehen sind, sind mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen. Es sind Pflanzen aus der Artenliste 2 zu verwenden, ausnahmsweise können auch andere heimische Arten zugelassen werden.

13. Pflanzlisten

Pflanzliste für Bäume (Liste 1):
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche) (s. Hinweis Pflanzenverwendung!)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzliste für Sträucher (Liste 2):
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna/laevigata (Ein- /Zweigriffliger Weißdorn)
Ilex aquifolium (Hülse/Stechpalme), als Strauch gezogen
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus aggreg. (Brombeeren), div. Arten

Pflanzliste für Fassadenbegrünung und Berankung (Liste 3):
Hedera helix (Efeu)
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Parthenocissus tricuspidata (Dreispitzige Jungfernrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Rosa spec. (Kletterrosen)

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)

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.

Erschließung
Baugebiete müssen zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW aufweisen. Hydranten dürfen grundsätzlich nicht in Bereichen von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie in Parkflächen installiert werden. Die Löschwassermenge ist in jedem Fall von der Art und Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. Um alle Arten von Nutzungen, welche dem geplanten Gebiet entsprechen zu ermöglichen, sind hier 96 m³/Std. über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Der erste Hydrant darf einen Abstand von 75 Meter von der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Einzelheiten zur Ausführung können mit dem Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz der Berufsfeuerwehr Hamm abgestimmt werden.
Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

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 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)

Bergbau
Die Bezirksregierung Arnsberg weist auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. 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, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen. (vgl. Begründung)

Methangas
Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich obertägiger Austritte von natürlichem Methangas. Nach gutachterlichen Feststellungen ergibt sich eine Unterteilung in drei Zonen für das Stadtgebiet. Der Geltungsbereich liegt demnach in Zone 1: Bislang keine Methangasausgasungen an der Tagesoberfläche nachgewiesen.

Denkmalpflege
Die Planung liegt in einem während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Bereich. Um Planungssicherheit herzustellen wurde eine Untersuchung mit Baggerschnitten unter Aufsicht des LWL-Archäologie für Westfalen am 20.02.2019 im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Hierbei zeigte sich, dass das Gelände stark durch die mittelalterliche Beackerung überprägt ist. Deshalb wird auf eine weitere archäologische Untersuchung verzichtet und die Fläche vom LWL-Archäologie für Westfalen für die geplante Bebauung freigegeben.

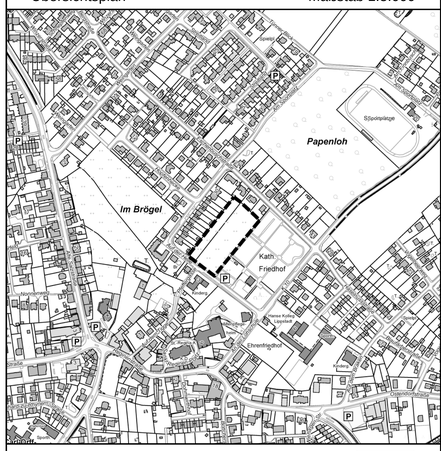
Entwässerung
Bei geringen derzeitigen oder auf Dauer zu erwartenden geringen Flurabständen des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

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 von September 2020.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Stadt Hamm

Gemarkung Rhynern
Flur 6

Bebauungsplan Nr. 03.092
- Auf der Helle -

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 28.06.2022 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 06.08.2022 in Kraft getreten.