

Die Planunterlagen (Stand: 05.2021) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 06.05.2022
gez. Leistner
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:
Hamm, 10.05.2022
gez. Mentz
Stadtbaurat

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 10.05.2022
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. 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 30.10.2019.

Hamm, 10.05.2022
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung vom 02.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021 stattgefunden.

Hamm, 10.05.2022
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 31.01.2022 am 29.03.2022 beschlossen.

Hamm, 10.05.2022
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 31.01.2022 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 11.05.2022 in der Zeit vom 19.05.2022 bis einschließlich 22.06.2022 öffentlich ausliegen.

Hamm, 04.08.2022
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Gniot
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit der Begründung vom 02.08.2022 am 27.09.2022 als Satzung beschlossen.

Hamm, 06.10.2022
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Gniot
Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 16.11.2022
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

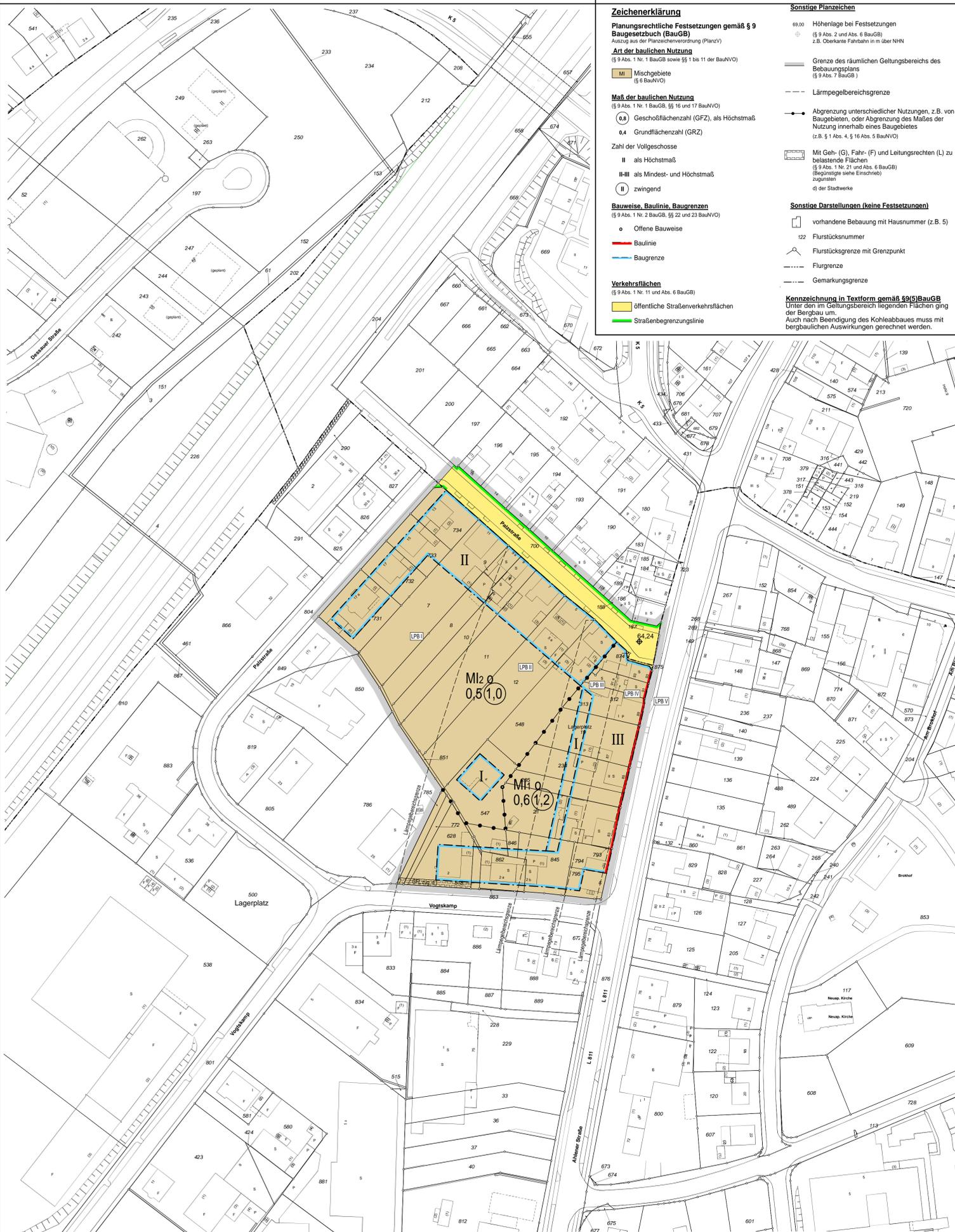
Rechtsgrundlagen:
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NRW. 2023) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

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 (GV. 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



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Ausgangspunkt der Planungsrechtsetzung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Mi Mischgebiete (§ 6 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

III als Mindest- und Höchstmaß

II zwingend

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

- Offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Lärmpegelbereichsgrenze

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)

Mit Geh-, (C), Fahr-, (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (Begrüßung siehe Einschub)

d) der Stadtwerke

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze

Kennzeichnung in Textform gemäß §9(5) BauGB

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um. Auch nach Beendigung des Kohleabbaus muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

Maßstab 1:1.000

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

1. Als Art der baulichen Nutzung ist ein "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO):

1.1 Die nach § 6 (2) Nr. 3 allgemein zulässigen Erotikfachmärkte (Einzelhandelsbetriebe) sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die nach § 6 (2) Nr. 4 allgemein zulässigen Wettannahmestellen (sonstige Gewerbebetriebe) sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.4 Die nach § 6 (2) Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.5 Die in § 6 (3) BauNVO benannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sind außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

2. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf die jeweils festgesetzte absolute Gebäudehöhe (GH=höchster Punkt des Gebäudes) von maximal 12,50 m bei den 3-geschossigen Gebäuden und 9,50 m bei 2-geschossigen Gebäuden die Höhe der endausgebauten und erschließenden Straße nicht überschreiten. Die Höhen werden gemessen im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum dieser Fassade zugewandten Fahrbahnrand.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. haustechnische Installationen, technische Bauteile o.ä.) um maximal 1,30 m dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.1 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 Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lüftungszugewandten Seiten des Verkehrsweges Ahlener Straße die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe 2016 [DIN 4109-1:2016-01] in Kapitel 7.1 "Bezugsquelle: Bauth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

		Raumarten		
Lärm: Maßgeblicher Lärmpegel Außenbereich bereich pegel La*	I	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume Büroräume 1) und ähnliches	
		Sanatorien	Übernachtungsräume in Unternehmerräumen und ähnliches	
			erf. Schalldämmmaß (R'w)res des Außenbauteils in dB	
II	35	30	-	
III	65	40	35	30
IV	70	45	40	35
V	75	50	45	40

*) Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der erhöhten Copplenehatten festzulegen.
1) Als 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.
2) Die Anforderungen sind bei Außenlärmpegeln bis 70 dB zu berücksichtigen.

3.2 Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rolllädenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauwerk 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.

3.3 Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudesseite angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden.

3.4 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudesseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

3.5 Hinweise

Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschemissionen 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 oder durch die Planung von Laubengängen der vorhandenen Lärmstuation Rechnung zu tragen.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

1. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschließlich 20° Neigung) von Hauptgebäuden, Nebenanlagen sowie überdachten Stellplätzen (Garagen und Carports) sind (vollflächig) mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Dachbegrünung ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen aus der Pflanzliste herzustellen. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 10 cm starken, wasserspeichernden Substrat zu versehen (Kiesflieberschichten, Dränplatten, Dränerschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Freizeite oder Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig.

2. Straßenbegleitgrün

Die bestehenden straßenbegleitenden Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu sichern und nach einem evtl. Abgang durch gleichwertige Laubbäume zu ersetzen.

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

Dachgestaltung

1. Die Dacheindeckung ist mit nicht glänzenden und reflektierenden Materialien vorzunehmen.

Müllbehälter

2. Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen.

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

3. Flächen, die weder überbaut sind, noch als Terrassen, Wegefläche oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzt, unversiegelt und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen.

4. Die Oberflächen von Hofflächen, nicht überbauten Zufahrten, Fußwegen oder offenen Stellplätzen - auch unter Carports - sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil oder Schotterterrassen) zu gestalten.

III. Anlage - "Pflanzarten-Liste"

Liste der standortgerechten Pflanzenarten für die extensive Dachbegrünung.

Bei der Gestaltung der extensiven Dachbegrünung kann aus folgenden heimischen und standortgerechten Arten ausgewählt werden.

Heimische, standortgerechte Sukkulenten-, Gräser-, Kräuter- und Moosarten

Sedum album	Weißes Fetthenne
Alyssum argenteum	Silber-Steinkraut
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Cerastium vulgare	Gewöhnliche Goldstiel
Cerastium tomentosum	Fitziges Hornkraut
Sempervivum tectorum	Dach-Hauswurz
Acinos alpinus	Alpen-Steinquendel

IV. Hinweise

Wettannahmestellen

Wettannahmestellen und Wettbüros werden gewerberechtlich gemeinsam zu dem Oberbegriff der Wettvermittlungsstellen zusammengefasst. Unter Wettvermittlungsstellen sind besondere Geschäftsräume von Konzessionsnehmern, in denen ausschließlich Sportwetten als Hauptgeschäft (auch über Selbstbedienungsterminals) vermittelt werden, zu verstehen. Planungsrechtlich werden die Wettbüros zu den Vergnügungsstätten gezählt und Wettannahmestellen wie sonstige Gewerbebetriebe behandelt.

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter den Fundstellennummern 539378, 539196, 537266 Stellung genommen. Dabei sind im Plangebiet 2 vermutliche Blindgängereinschlagstellen (Verdachtspunkt -VP- Nr. 10015, 13822) festgestellt worden. Bodeneingriffe jeglicher Art sind im Gefahrenbereich der Blindgängerverdachtspunkte (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung (Sonderung) durch den KBD-WL und anschließender Freigabe durchgeführt werden. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Lageplan in der Akte zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinträchtigung (Bombardierung) nach dem heutigen Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang ggf. zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektoren der Baufächern, ggf. Bohrlochdetektoren vor Rammo- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Maßnahmen sind von den jeweiligen Bauherren zu veranlassen und bei der Feuerwehr der Stadt Hamm per Email anzumelden unter feuerwehr-zs@stadt.hamm.de.

Bei Baugrundergriffen ist erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch die Feuerwehr der Stadt Hamm (02381/903-230, 02381/903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (02381/ 916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

Methanegas

Nach glücklichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldevley, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.035 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abtichtenden Schichten des Quarzart sowie des Emser-Mergels durchteuft 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 Vorseige- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

Folgender Hinweis ist speziell bei Bohrungen zu beachten: "Der Bohransatzpunkt befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei der Gasaustritte, Gas, potentiell auch unter erhöhten Drücken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen."

Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf verleierte 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, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 0276/1 93750; Fax: 0276/1 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Artenschutz

Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen grundsätzlich innerhalb der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeiträume (01.10. bis 28.02.) durchzuführen.

Grundwasser

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wanne ausgebildet werden. Nach der Abwasseransatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Zisternen

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzustehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

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.

Stand der Kontaktdaten

In die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von Dezember 2019.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000

Stadt Hamm

Gemarkung Heessen

Flur 20

Bebauungsplan Nr. 07.035

- Hülskamp -

8.Änderung

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 14.10.2022 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 28.10.2022 in Kraft getreten.