

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

Ergänzend sind im Erdgeschoss kleine Ladeneinheiten (maximal 200 m² Nutzfläche, die der Versorgung des Siedlungsraumes dienen), Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Im 1. Obergeschoss sind nur Wohn- und Büronutzungen sowie medizinische Dienstleistung allgemein zulässig.

In den darüberliegenden Geschossen (2.OG+3.OG) ist nur die Wohnnutzung allgemein zulässig.

sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Gebietsteilen) sind nicht zulässig. Die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Erotikfachmärkte (Einzelhandelbetriebe/kleine Ladeneinheiten) sind nicht

Die in § 6 (3) BauNVO benannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb von gewerblich geprägten

Gebietsteilen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

2. Für das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer

Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

3. Der Baukörper ist zwingend mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) zu

4. Zur Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante des Gebäudes auf max. 14,00 m (max. 78,50 m über NHN) festgesetzt. Als Bezugspunkte werden die Höhen der bestehenden Gehwegoberflächen des

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) von 64,70 m über NHN im

6. Für das Baugrundstück ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist ein Gebäude mit einer Frontlänge von ca. 82 m entlang der Münsterstraße und ca. 50 m entlang des Sachsenrings sowie mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

7. Stellplätze sind nur innerhalb der als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Fläche zulässig. Für die Fläche der Gemeinschaftsstellplätze gilt, dass ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig sind.

Bedingte Festsetzungen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

8. Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen und im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07.105 verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages sowie der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BlmSchG

Im gesamten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. Rw,res = LA - 30 dB(A) (Wohnnutzung) bzw. erf. Rw,res = LA - 35 dB (für Büronutzung o.Ä.) einzuhalten.

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 [DIN 4109-1:2018-01] in Kapitel 7.1

I Raumarten	üroräume 1)
	iroräume 1)
	nd ähnliches
I erf. Schalldämmmaß (R´w,res) des Außenbaute	eils in dB
65 I 40 35 30)
70 I 45 40 38	5
75 I 50 45 40)

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. 1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneter Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Für schallabgewandte Fassaden kann der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 ohne besonderen

Schallschutz von Schlafräumen

Für Fenster von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen an den zu den Straßen zugewandten Fassaden sind schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden Darüber hinaus wird empfohlen, durch die Grundrissanordnung der Schlafräume an den straßenabgewandten Seiten

Schallschutz von Außenwohnbereichen

Gebäudegebundene Außenwohnbereiche, wie Balkone oder Terrassen, sind ausschließlich an den nach Osten bzw. Süder straßenabgewandten Fassaden des Gebäudes zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern die Balkone und Terrassen mit einer ausreichend hohen schallabschirmenden Verkleidung geschützt sind. Der Nachweis der ausreichenden Höhe der Verkleidung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Ziffer 25

10. Das Flachdach des Hauptbaukörpers und der Fahrradgarage sind zu begrünen. Dabei ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen der Pflanzliste (vgl. Pflanzliste: Dachbegrünung) eine geschlossene Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Die wasserspeichernde Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig.

Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) sind auf der Dachfläche des Hauptbaukörpers zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung vorzunehmen. Um eine vollflächige Dachbegrünung zu ermöglichen, sind diese Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und das Dach unterhalb der Photovoltaik-Elemente bzw. Solarwärme-Kollektoren zu begrünen.

11. Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen und/oder Straucharten und/oder Heckenpflanzungen (vgl. Pflanzliste: Bäume; Hecken/Sträucher) und/oder heimischen Bodendeckern fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

12. Auf dem Baugrundstück sind mindestens 20 heimische und standortgerechte Laubbäume (vgl. Pflanzliste: Bäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht, durch Begrünungsmaßnahmen zu entziehen.

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

2. 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 bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit

Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen. 3. Die Oberflächen von Hofflächen, nicht überbauten Zufahrten, Fußwegen oder offenen Stellplätzen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Ökopflaster, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil

4. Einfriedungen entlang der straßenabgewandten Grundstücksgrenzen sind in Form einer standortgerechten Laubhecke (vgl. Pflanzenliste: Hecken /Sträucher) oder eines Stabgitterzaunes mit standortgerechten, heimischen Rankpflanzen (vgl. Pflanzenliste: Berankung) vorzunehmen.

III. Anlage - "Pflanzenarten-Liste"

oder Schotterrasen) zu gestalten.

Die Pflanzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt. Bei der Begrünung von Freiflächen und

Fassaden kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Pflanzarten ausgewählt werden.

Der zukünftige Nutzer des Bestandes ist zum Erhalt und erforderlichen Pflege der Gehölze zu verpflichten.

1. Bäume Großkronige Bäume

Salix fragilis

Drahtballierung;

(empfohlener Pflanzabstand ca. 15 m)

Fagus sylvatica Fraxinus excelsion Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winterlinde Ulmus laevis Flatter-Ulme

Klein- bis mittelkronige Bäume

(empfohlener Pflanzabstand bei Bäumen ca. 10 m) Schwarz-Erle Alnus glutinosa Betula pendula Hänge-Birke Zitter-Pappel Populus tremula Prunus avium Voael-Kirsche Salix alba Silber-Weide

Sorbus aucuparia Vogelbeere Für Bäume zu verwendende Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit

Bruch-Weide

2. Hecken / Sträuche Sträucher bis acht Meter Wuchshöhe

(empfohlener Pflanzverband bei mehrreihigen Hecken 1 m x 1 m;

empfohlener Pflanzabstand bei einer einreihigen Hecke: ca. 20 cm) Acer campestre Carpinus betulus Hainbuche Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellana Zweigriffeliger Weißdorn Crataegus laevigata Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn Euonymus europaea Pfaffenhütchen Faulbaum Frangula alnus Frühe Traubenkirsche Prunus padus Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hunds-Rose Salix aurita Öhrchen-Weide Sal-Weide Salix caprea Grau-Weide Salix cinerea

Salix purpurea Purpur-Weide Salix triandra Mandel-Weide Salix viminalis Korb-Weide Sambucus nigra Schwarzer Holunder √iburnum opulu:

Für Hecken- und Gebüschgehölze zu verwendende Pflanzqualität: 2 x verpflanzt; 0,60 m -1,00 m hoch, ballenlose Ware

3. Berankung Clematis vitalba

Hedera helix Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt

4. Dachbegrünung

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

Sedum album Weiße Fetthenne Silber-Steinkraut Alyssum argenteum

Thymus serpyllum Sand-Thymian, Ranunculus bulbosus Knolliger Hahnenfuß Carlina vulgaris Gewöhnliche Golddistel Cerastium tomentosum Filziges Hornkraut Sempervivum tectorum Dach-Hauswurz

Alpen-Steinquendel Acinos alpinus

V. Hinweise

Kampfmittel Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im

peantragten Bereich unter dem Aktenzeichen 5/38886 Stellung genommen. Demnach liegen nach heutigem Stand keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte auf dem Baugrundstück vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind aber folgende vom KBD-WL geforderte Sicherheitsüberprüfungen erforderlich: Oberflächendetektion der Baufläche(n), Sondieren von (Keller-) Baugruben (sofern vorhanden), Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten. Ausführliche Informationen dazu sind in der Akte zum Bebauungsplan enthalten. Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Maßnahmen sind von den eweiligen Bauherren zu veranlassen und bei der Feuerwehr der Stadt Hamm per Email anzumelden unter feuerwehr-zs@stadt.hamm.de. Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen hingegen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Runderlass d. Innenministeriums - 75-54.06.06 - u.d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - VA 3-16.21 - vom 08.05.2006). 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 (02381/903250, 02381/9030 oder Notruf 112) oder Polizei (02381/9160 oder Notruf 110).

Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hingewiesen. Aufgrund der eweils 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.

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.105 in einem 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 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. olgender Hinweis ist speziell bei Bohrungen zu beachten: Der Bohransatzpunkt befindet sich in einem Gebiet, in dem

saustritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei der geplanten Bohrung Gas, potentiell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen.

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 ür Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu elassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiter estattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

Im Plangebiet sind die Belange von planungsrelevanten Arten nach BNatSchG beachtlich. Nähere Ausführungen hierzu enthält die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg (Hamm) vom 10.07.2018 in der Akte zum Bebauungsplan

Für die Baumreihen an der Münsterstraße und dem Sachsenring gilt der gesetzliche Alleenschutz gemäß § 41 (1) Landesnaturschutzgesetz. Danach sind die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, verboten.

Die geplanten Gebäude liegen im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers. Aus diesem Grund müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Dränleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

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.

Die Einhaltung und Umsetzung der Inhalte des abgeschlossenen Durchführungsvertrages sind für den Vorhabenträger

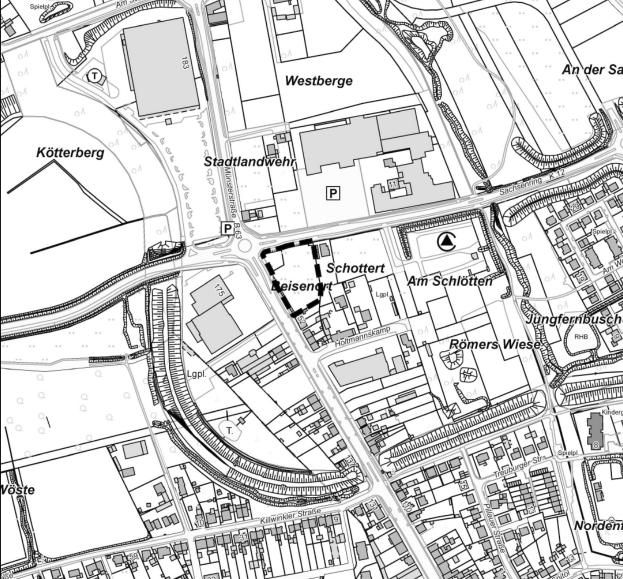
DIN-Normen und sonstige Quellen

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.

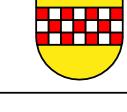
Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von

Ubersichtsplan Maßstab 1:5.000



Stadt Hamm

Gemarkung Hamm



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 07.105 - Am Beisenort -

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 04.01.2023 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 17.01.2023 in Kraft getreten.