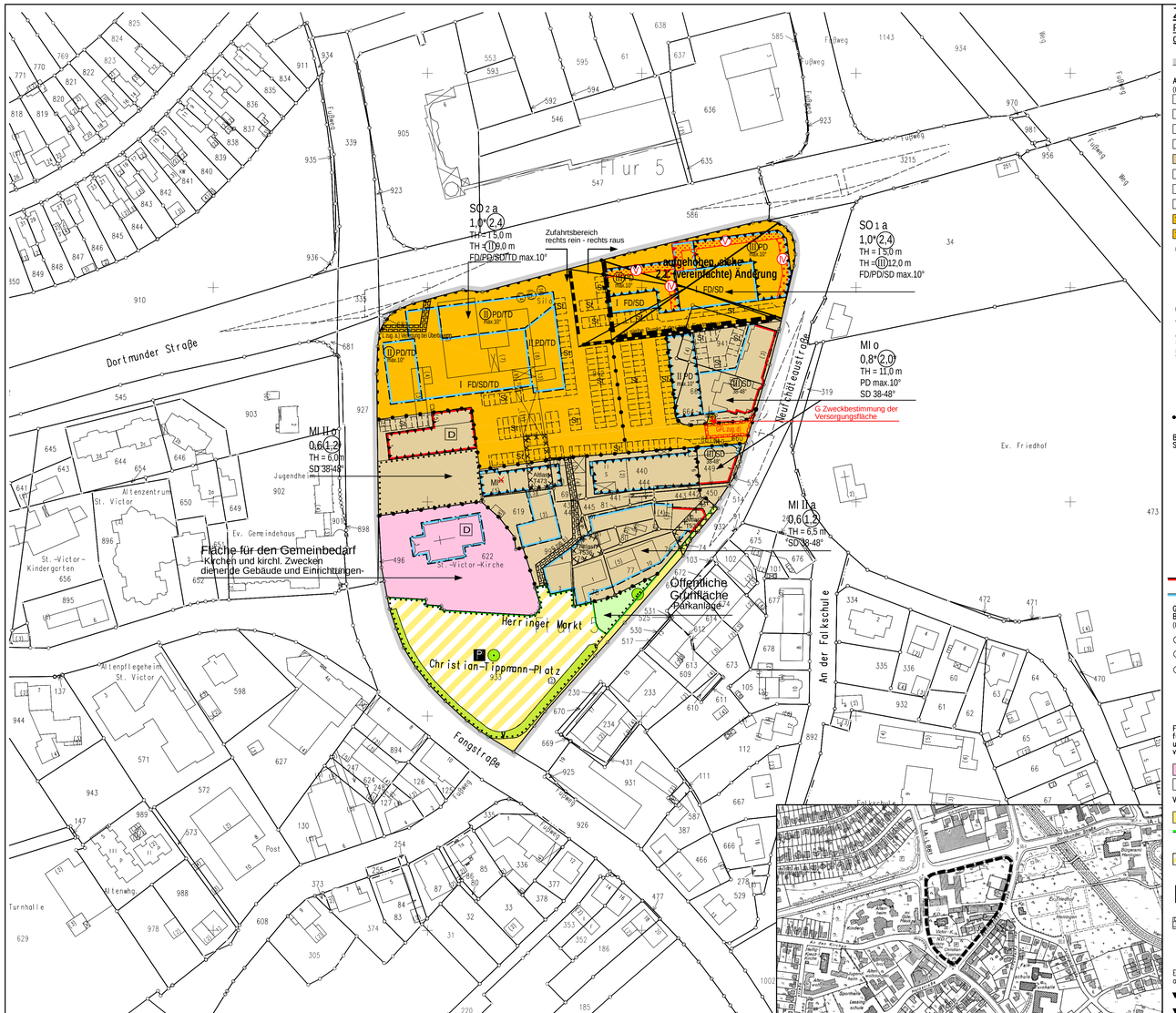

Die Planunterlage (Stand: 05.2007) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Hamm, 16.05.2007 gez. Leistner Städt. Vermessungsdirektor	Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung. Hamm, 16.07.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Die frühzeitige Öffentlichkeits–beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 07.05.2007 als Bürgerversammlung stattgefunden. Hamm, 16.05.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS 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 15.05.2007 am 19.06.2007 beschlossen. Hamm, 21.06.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 02.09.2008 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses. Hamm, 05.09.2008 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Die in der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom enthaltenen Nebenbestimmungen sind in eingetragen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluß vom beigetreten. Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 16.05.2007 gez. Schulze Böing Stadtbaurätin gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor gez. Oehm Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 02.11.2005 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.04.2007. Hamm, 16.05.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen. Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Der Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 15.05.2007 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 30.06.2007 in der Zeit vom 10.07.2007 bis einschließlich 17.08.2007 öffentlich ausgelegen. Hamm, 23.08.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10(2) BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden. Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. Hamm, 30.12.2008 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 (1) bis (3) und (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — S9(7)BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele) — S9(1)1BauGB

- WR Reines Wohngebiet — S3BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet — S4BauNVO
- WB Besonderes Wohngebiet — S4aBauNVO
- MD Dorfgebiet — S5BauNVO
- MI Mischgebiet — S6BauNVO
- MK Kerngebiet — S7BauNVO
- GE Gewerbegebiet — S8BauNVO
- GI Industriegebiet — S9BauNVO
- SO 1 Sondergebiet (siehe textl. Festsetzung) — S10BauNVO
- SO 2 Sondergebiet (siehe textl. Festsetzung) — S11BauNVO
- II Höchstgrenze — zwingend
- II–III Mindestgrenze–Höchstgrenze — Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl — S16(2),17(1)und(2)BauNVO
- 0,8 Geschoßflächenzahl — S16(2),17(1)und(2)BauNVO
- GR 100qm Grundfläche
- GF 500qm Geschoßfläche — S16(2)BauNVO
- BM 90cbm Baumasse
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe — Höhe baulicher Anlagen–Höchstgrenze S16(4),18BauNVO
- OK Oberkante
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — z.B.S1(4), S16(5)BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen — S9(1)2BauGB

- o offene Bauweise — S22(1)BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Doppelhäuser zulässig
- EDH nur Einzel–und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise — S22(1)BauNVO
- a abweichende Bauweise — S22(4)BauNVO
- Baulinie — S23BauNVO
- Baugrenze — S23BauNVO

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele) — S9(1)3BauGB

- o 400qm Mindestgröße
- b 15m Mindestbreite
- t 30m Mindesttiefe
- c 800qm Höchstgröße
- B 30m Höchstbreite
- T 40m Höchsttiefe

Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport–und Spielanlagen und der besonderen Nutzungszweck von Flächen — S9(1)5BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)5BauGB
- Flächen für Sport–und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)5BauGB

Verkehrsfläche — S9(1)11BauGB

- Straßenverkehrsfläche — S9(1)11BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
- Verkehrsfläche besonderer Zweck–bestimmung z.B. öffentliche Parkplatz–fläche, Fußgängerbereich, Fuß– und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)11BauGB
- P Öffentliche Parkplatzfläche
- Fußgängerbereich
- Mit Geh–(G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anlieger d) der Stadtwerke — S9(1)21BauGB
- Ein– bzw. Ausfahrten und Anschluß an anderer Flächen an die Verkehrsfläche — S9(1)4und11BauGB
- Einfahrt/Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein–und Ausfahrt

Flächen für Aufschüttungen, Abgrab–ungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßen–körpers erforderlich sind — S9(1)26BauGB

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasser – beseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)12,13 und14BauGB

- Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)12BauGB
- T Trafostation
- G Gasdruckreglerstation
- M Müllcontainerstandplatz
- Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anlieger d) der Stadtwerke — S9(1)21BauGB

- Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung — S9(1)14BauGB
- Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)13BauGB
- oberirdisch
- unterirdisch (Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb)

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald — S9 (1)15,16 und18BauGB

- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)15BauGB
- Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)15BauGB
- Wasserfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)16BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft — S9(1)18BauGB
- Wald — S9(1)18BauGB

Maßnahmen, sowie Flächen für Maß–nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — S9(1)20 und25BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum An–pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — S9(1)25aBauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern — S9(1)25bBauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen — S9(1)14BauGB und S9(1)22BauGB

- St Stellplätze und Garagen
- St Stellplatz
- Ga Garage
- TGa Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen — S9(1)22BauGB
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen
- TGGa+STP Tiefgemeinschaftsgaragen+ Stellplatzpalette

Immissionsschutzfläche — S9(1)24BauGB

- Umgrenzung der von der Bebau–ung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)24BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — S9(1)24BauGB

- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand — aktiv
- Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente
- Lärmschutzvorkehrungen (passiv) ent–sprechend den Festsetzungen in Textform
- Lärmpegelbereich gem. DIN4109

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)10BauGB

Bezeichnung gemäß — S172(1)BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)

Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß S 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften — S86(1)BauONW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- TD Tonnendach
- MD Monsarddach
- PD Pultdach
- Dachneigung, z.B.30 °
- Hauptfirstrichtung

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Regelungen nach — S6(4)DSchG

- Umgrenzung eines Denkmalbereiches

Nachrichtliche Übernahme gemäß S9(6)BauGB

- D Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes — S142(3)BauGB
- planfestgestellte Bahnanlage

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

- Aufteilung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsgrün
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen

Bestand

- 14 Wohngebäude
- x Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- II Zahl der Vollgeschosse
- 62,14 Höhenangabe über NHN
- Baum

Kennzeichnung in Textform gemäß S9(5)BauGB

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V.m §§ 1-15 BauNVO

1.1 Sonstige Sondergebiete (gemäß § 11 BauNVO)
Sondergebiet 1 (SO 1)
Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscounter und Wohnen gemäß § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO unter folgender Voraussetzung:
- Maximale Verkaufsfläche: Discounter: 800 qm (inkl. Vorkassenzone)
- Zulässiges Kernsortiment:
Waren des Wirtschaftszweiges 52.11 (Einzelhandel mit verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.33/52.33.2 (Einzelhandel mit Parfümeriewaren, Körperpflegemitteln, Einzelhandel mit Drogerieartikeln);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.41 (Einzelhandel mit Textilien) jeweils nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes.
- Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment ist auf einer Fläche von maximal 10 % dieser Verkaufsfläche zulässig.
Vorkassenzone mit Einzelhandels- und Dienstleistungen wie Bäcker, Metzger, Blumenverkauf, Schlüsseldienst, Imbiss.
- Maximale Verkaufsfläche: Shopeinheiten: 500 qm
Die zusätzliche Verkaufsfläche für die Shopeinheiten darf insgesamt maximal 500 qm betragen.
Dabei sind pro Ladeneinheit maximal 150 qm zulässig.
- Dienstleistungs- Praxis- und Büronutzung,
- Schank- und Speisewirtschaft, Bistro,
- Wohnen, ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses.

Sondergebiet 2 (SO 2)
Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-Vollsortimenter gemäß § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO unter folgender Voraussetzung:
- Maximale Verkaufsfläche: Vollsortimenter: 2.300 qm (inkl. Vorkassenzone)
- Zulässiges Kernsortiment:
Waren des Wirtschaftszweiges 52.11 (Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren):
Waren des Wirtschaftszweiges 52.33/52.33.2 (Einzelhandel mit Parfümerie, Körperpflegemittel, Einzelhandel mit Drogerieartikeln);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.41 (Einzelhandel mit Textilien);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.42 (Einzelhandel mit Bekleidung);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.43 (Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.45 (Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, Geräten der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumenten);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.47 (Einzelhandel mit Büchern, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.48 (Einzelhandel mit Tapeten, Bodenbelägen, Kunstgegenständen, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikeln, Uhren, Schmuck und Spielwaren);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.49.1 (Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.49.2 (Einzelhandel mit zoologischem Bedarf).
jeweils nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes.
- Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment ist auf einer Fläche von maximal 10 % dieser Verkaufsfläche zulässig.
Vorkassenzone mit Einzelhandels- und Dienstleistungen wie Bäcker, Metzger, Blumenverkauf, Schlüsseldienst, Imbiss.
- Dienstleistungs- und Praxis- und Büronutzung.

1.2 Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)
Zulässig sind:
-Wohngebäude gemäß § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
-Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
-Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
-sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
-Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO
-Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gemäß § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:
-Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO;
-Tankstellen gemäß § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO.

Auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:
-Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Ziffer 8 bezeichneten Teile des Gebietes gemäß § 6 (3) BauNVO.

~~Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB~~
~~Die der überbaubaren Fläche des MI*-Gebietes nach Norden vorgelagerten Stellplätze und ein Standplatz für die Einkaufswagen sind nach § 9 (2) Ziffer 2 BauGB nur zulässig, wenn die Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Gebäudeseite des MI* verlegt werden oder das Wohnen in dem Gebäude aufgehoben wird bzw. die Stellplätze für die Sondergebietenutzung nicht zugänglich gemacht werden.~~

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

(*) Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen überschreiten die Obergrenze des § 17 BauNVO. Gemäß § 17 (2) Ziffer 1-3 BauNVO werden die Bedingungen für die Zulässigkeit der Überschreitung erfüllt (siehe hierzu Ausführung in der Begründung zu diesem Bebauungsplan).

Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
Die maximal zulässige Traufhöhe wird am fertig gestellten Gebäude am Schnittpunkt von der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut gemessen.
Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der zugehörigen erschließenden fertigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

Bauweise gemäß § 22 BauNVO
In Abweichung zur offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50 m zulässig bzw. einseitige Grenzbebauungen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der MI-Gebiete auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.In den sonstigen Sondergebieten sind Stellplätze ausschließlich auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. (siehe auch Festsetzungen unter Punkt 7.)

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gemäß § 9 (1) Ziffer 10 BauGB

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung auf der Dortmunder Straße kann gemäß § 9 (1) 11 BauGB die Zu- und Ausfahrt nur rechts rein, rechts raus erfolgen. Erst nach Bau der "Kanaltrasse" kann eine Veränderte verkehrliche Anbindung i.V.m. § 9 (2) Z BauGB erneut geprüft werden. Weitere Ausführung siehe Begründung.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Begünstigte:
a) Stadt Hamm
b) Allgemeinheit

Zu Begünstigte a) Allgemeinheit
Das Gehrecht gilt nur während der Öffnungszeiten des grundstückseigenen Betriebes.

Zu SO1- und SO2-Flächen
Die SO1- und SO2-Flächen werden dauerhaft mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit für die Querung von der Fangstraße zur Neuthalestraße und von der Dortmunder Straße zur Fangstraße bzw. Neuthaleaustraße belastet. Das Gehrecht gilt nur während der Öffnungszeiten des grundstückseigenen Betriebes.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB.
Der nicht innerhalb des Planegebietes zu erbringende Ersatz der für die durch die Festsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB auf einer externen Kompensationsfläche durchgeführt und vertraulich geregelt.
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB.
Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger heimischer und standortgerechter Laubbaum, Stammumfang mindestens 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB.
Die Bepflanzungen in den festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind entsprechend zu ersetzen.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich, so dass nur durch passive Schallschutzmaßnahmen eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann. Hierzu zählt zunächst eine hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung optimierte Grundrissgestaltung. Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer sind auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten, d.h. auf die Süd- und Westseite zu legen. Auf die lärmzugewandten Seiten können Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen angeordnet werden.
~~Eventuell verbleibende Wohnräume auf die lärmzugewandten Seiten müssen ggf. zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden, der gemäß VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" ist der Nachweis zu dimensionieren ist. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.~~
Eventuell verbleibende Wohnräume an den entsprechend gekennzeichneten lärmzugewandten Seiten müssen ggf. zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden, der gemäß VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" für Lärmpegelbereich V (bzw.IV) Norm DIN 4109 Schallschutz im Hochbau" (Tabelle 8) zu dimensionieren ist. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Anlagenlärm
Für den Anlagenlärm gilt eine Berücksichtigung der mit dem Betrieb innerhalb des Sondergebietes verbundenen Emissionen (Schallleistungen- und Spitzenpegel) durch:
-Kundenparkplatz (mit den entsprechenden Fahrwegen, Stellvorgängen, Türenschlagen, Einkaufswagen schieben etc.),
-Anlieferung durch LKW, Rangier- und Verladevorgänge, LKW-eigene Kühlaggregate, Lüftungs- und Kühlaggregate
-Potenzielle Einrichtung wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Bistro, Beachtung der Öffnungszeiten der Einrichtungen (Vollsortimenter, Discounter, etc.).

Hinweis
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten festgeschrieben werden.
-Kein Anlieferverkehr innerhalb des Sondergebietes in der Zeit von 20:00 Uhr bis 7:00 Uhr (Ausnahmen sind im Genehmigungsverfahren im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen schalltechnisch zu prüfen).
-Keine Nachtnutzung der Märkte zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr.
-Die neu errichteten Zufahrten und Rückstoßflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind ausschließlich in Asphalt auszuführen.
-Die Rückkühler der Kühltechnik innerhalb des Sondergebietes sind schalltechnisch so zu dimensionieren, dass an den nächstgelegenen immissionsorten von diesen Geräusch-Quellen ein Immissionsanteil von L < 30 dB(A) bewirkt wird. Ein diesbezüglicher schalltechnischer Nachweis ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Märkte zu erbringen. Dabei ergibt sich folgende Situation der Immissionsorte:
- vorhandene Bebauung im Süden des Plangebietes bzw. an der Fangstraße und der Neufchateaustraße ist als Mischgebiet zu klassifizieren mit Anspruch auf Einhaltung der Werte nach TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts.
- vorhandene Bebauung im Norden des Plangebietes, nördlich der Dortmunder Straße an der Robert-Haase-Straße (südlich der Robert-Haase-Straße die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55/40 dB(A) tags/nachts und der Fritz-Husemann-Straße (Mischgebiet mit Anspruch auf Einhaltung der Werte nach TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts), -geplante Wohnnutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes im Einmündungsbereich der Neufchateaustraße in die Dortmunder Straße ist als Kerngebiet zu klassifizieren mit Anspruch auf Einhaltung der Werte nach TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts bzw. nach DIN 18005 von 65/50 dB(A) tags/nachts.

Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

1. Dachformen / Dachneigungen
In dem gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind je nach Einschrieb folgende Dachformen / Dachneigungen zulässig:

Pultdach (PD), Satteldach (SD) maximale Dachneigung von 10 Grad bzw. Dachneigung von 38 Grad bis max. 48 Grad, Tonnendach (TD), Flachdach (FD)

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind in den Sonstigen Sondergebieten zulässig:
-bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche,
-wenn sie an der Fassade angebracht ist und und nicht über die Attika hinausreichen bzw. nicht innerhalb der Dachfläche und/oder oberhalb der Traufe liegen,
-sowie die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung) und -wenn sie nicht mit grellen Farben und Wechsellicht betrieben werden sollen.
Zusätzlich können Einzelanlagen bzw. freistehende Anlagen sowie Einzelanlagen an Masten und Seilen zugelassen werden, sofern sie ebenfalls gestaltet und betrieben werden.

Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsstellen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Bei der Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt bedarf jede einzelne Werbeanlage, die unter die Vorschriften der Unzulässigkeit außerhalb der Ortsdurchfahrt fällt, eines Genehmigungs-/ Zustimmungsverfahrens durch die oberste Landesstraßenbehörde.

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

- Altlastenverdachtsflächen Tanklager T 436, Tankstellen T 537 und T 473.
- Im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen. Bei baulichen Änderungen ist die Untere Bodenschutzbehörde zwingend zu beteiligen.

Hinweise

Hinweis Denkmalschutz:
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 Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt Hamm als Untere Denkmalbehörde (Telefon: 02381/174561, -62, Fax: 02381/172920) und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 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 Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW)

Hinweis Kampfmittel:
Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelraumdienst oder das Ordnungsamt zu verständigen.

Hinweis Versorgungsfläche:
Der Standort für die Trafostation im nordöstlichen Bereich des Marktplatzes ist nicht lagegenau festgesetzt, er muss im Rahmen der weiteren Projektrealisierung durch Grundstücksverhandlungen in einer Größe von 5 x 7 m noch geklärt werden.

Hinweis:
Die folgenden Normen und Richtlinien, auf die in der textlichen Festsetzung Nr.9 Bezug genommen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen:
1. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11.1989
2. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Ausgabe 07.2002
3. VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern, Ausgabe 08.1987

Stadt Hamm
Gemarkung Herringen
Flur 5
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr.05.060
– Marktplatz Herringen –

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –) vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) – jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung –

S 86 (1) und (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 13. April 2000 (GV.NW.S.255/SGV.NW.232) –in der gegenwärtig geltenden Fassung–

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I S.58)

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 19.12.2008 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 23.12.2008 in Kraft getreten.