

Die Planunterlagen (Stand: 03.2023) entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm,  
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:  
Hamm,  
Stadtbaurat  
Lfd. Städt. Baudirektor  
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.  
Hamm,  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 21.06.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a) beschlossen.

Die Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgte am 17.08.2022.

Hamm,  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
Lfd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung vom 15.05.2023 bis einschließlich 05.06.2023 stattgefunden.

Hamm,  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Hamm,  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
Lfd. Städt. Baudirektor

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

Hamm,  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit der Begründung vom \_\_\_\_\_ einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Hamm,  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
Lfd. Städt. Baudirektor

Die Berechtigung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm,  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
Lfd. 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 -



Maßstab 1:500

- Zeichenerklärung  
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)  
Auszug aus der Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
    - MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - M Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
    - 0,4 Grundflächenzahl
    - III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - g geschlossene Bauweise
    - o offene Bauweise
- Baulinie  
Baugrenze
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
15. Sonstige Planzeichen
- Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- Aufteilung Straßenquerschnitt
  - Vorschlag zur Grundstücksteilung
  - 69,00 vorhandene Geländehöhe über NNH
  - z.B. Oberkante Fahrbahn in m über NNH
  - vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)
  - 122 Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
  - Flurgrenze

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

1. Kerngebiet (§ 7 BauNVO)  
Im Bebauungsplan werden 2 Kerngebiete gem. § 7 BauNVO festgesetzt.  
Die in § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen (Ziffer 2) sind i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die in § 7 (2) genannten Tankstellen (Ziffer 5) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Sonstige Wohnungen sind gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 1. OG zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

In den festgesetzten Kerngebieten sind Gebäude mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 76,42 m über NNH zulässig.

3. Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Dächer sind vollflächig mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 10 cm starkem, wasserspeicherndem Substrat zu versehen (Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelenschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig). Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) sind zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung zulässig. 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.

4. Oberflächenbefestigungen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

Oberflächenbefestigungen von Hofflächen, Zufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (z.B. Verwendung von Rasenfugenpflaster, Rasengleitsteinen oder haufwerksporigem Pflaster/Sickerpflaster).

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

5. Dächer  
Dächer sind als Flachdach auszuführen.

6. Fassaden  
Die Gebäudefassaden sind in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

7. Artenschutz  
Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG beachtlich.

8. Kampfmittel  
Die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter der Fundstellennummer 5/39324 Stellung genommen. Danach liegt nach heutigem Stand eine Kampfmittelbelastung durch Bombardierung vor. Wegen der o.a. Belastungssituation sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des 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 Baugrundergriffen 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 Erdbereichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (Tel. 903-250, Tel. 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 916-0 oder Notruf 110).

9. Bodendenkmalchutz  
In Summe ist das Planungsareal als ein hochgradig archäologisch sensibler Bereich zu nennen, in dem bei Bodeneingriffen mit umfassender und u.U. tiefgreifender Bodendenkmalsubstanz zu rechnen ist, die bis in die Frühphase Hamm's zurückreichen kann. Eine (evtl. deutlich) weiter zurückreichende Historie ist aber in keinem Fall ausgeschlossen. Im Planungsgebiet liegt somit ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. dazu § 5 (2) DSchG NRW). Festzuhalten ist daher: sämtliche Bodeneingriffe im ausgewiesenen Planungsgebiet erfordern in jedem Fall zwingend eine archäologische Dokumentationsmaßnahme, welche von einer Fachfirma durchzuführen ist. Diese richtet sich in Art und Umfang nach den beabsichtigten Neubaumaßnahmen. Bodeneingriffe sollten in Anbetracht der genannten Aspekte im Idealfall auf ein absolut notwendiges Minimum reduziert werden. Sollten innerhalb des Planungsgebietes darüber hinaus Abbrüche der Bestandsbebauung notwendig werden, so sind diese ebenfalls ab Erreichen der Bodengleiche archäologisch zu begleiten. Für Rückfragen in dieser Sache steht die LWL-Archäologie für Westfalen zur Verfügung (Ansprechpartner: Prof. Dr. Baales, Tel.: 02761/93750, Mail: Michael.Baales@lwl.org) // Herr Essling-Wintzer, Tel. 0251/591-8937 bzw. 0151/18263568, Mail: wolfram.essling-wintzer@lwl.org).

Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus verweisen wir auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht).

10. Bergbau  
Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf verleihe 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 G - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

11. Entwässerung  
Die Dächer der Gebäude sind zwingend mit Flachdach zu errichten und vollständig zu begrünen. Die begrüneten Dachflächen sind dauerhaft zu erhalten und gem. § 21 (2) Abwassersatzung der Stadt Hamm auszuführen.

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

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, 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.

12. Methanausgasung  
Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenfölgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quarzart 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 Konzeptarbeit von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

13. Baugrund  
Im Geltungsbereich können die oberen 1 bis 2 m stellenweise von Aufschüttungen, zumeist Boden mit Bauschuttanteilen, eingenommen werden. Bei Baumaßnahmen wird zur Sicherstellung der Standfestigkeit empfohlen, ein objektbezogenes Baugrundgutachten durchzuführen.

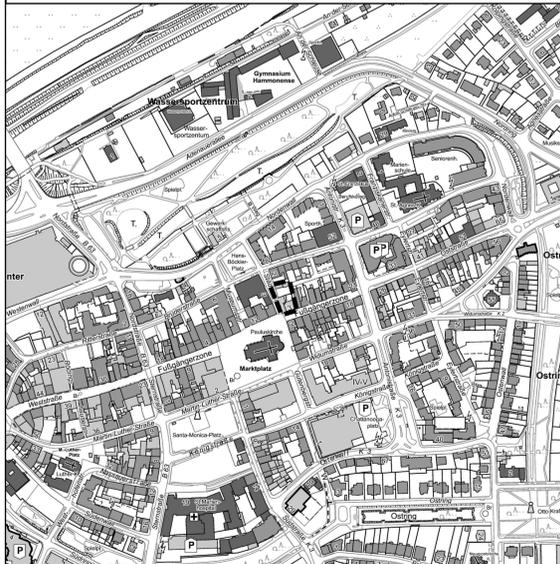
14. DIN-Normen  
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien können im bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm, eingesehen werden.

15. Kontaktdaten  
Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand vom Februar 2023.

Liste der standortgerechten Pflanzenarten für die extensive Dachbegrünung

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Wuchshöhe bis zu 5 und 10 cm     | Frühlingsfingerkraut       |
| Potentilla neumanniana           | Sandthymian                |
| Thymus spryllum                  | Scharfer Mauerpfeffer      |
| Sedum acre                       | Weißer Fetthenne           |
| Sedum album                      |                            |
| Wuchshöhe bis zu 20 cm und 25 cm | Katzenpfötchen             |
| Atennaria dioica                 | Großblütige Braunelle      |
| Prunella grandiflora             | Trippmadam                 |
| Sedum rupestre                   |                            |
| Wuchshöhe bis zu 30 cm und 40 cm | Dachhauswurz               |
| Sempervivum tectorum             | Felsennelke                |
| Petrorhagia saxifraga            | Gamander                   |
| Teucrium chamaedrys              | Kleines Habichtskraut      |
| Hieracium pilosella              | Sonnenröschen              |
| Helianthemum nummularium         | Traubensteinbrech          |
| Saxifraga paniculata             | Rundblättrige Glockenblume |
| Campanula rotundifolia           | Gewöhnliches Leimkraut     |
| Silene vulgaris                  | Heidenelke                 |
| Dianthus deltoides               | Knolliger Hahnenfuß        |
| Ranunculus bulbosus              | Schnittlauch               |
| Allium schoenoprasum             | Karthausernelke            |
| Dianthus carthusianorum          | Gewöhnliche Goldistel      |
| Carlina vulgaris                 |                            |
| Wuchshöhe bis zu 50 und 60 cm    | Bergsandglöckchen          |
| Jasione montana                  | Sandstrohlblume            |
| Helichrysum arenarium            | Kleine Bibernelle          |
| Pimpinella saxifraga             | Echter Dost / Oregano      |
| Origanum vulgare                 | Rispige Graslilie          |
| Anthericum ramosum               |                            |

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



Stadt Hamm  
Gemarkung Hamm  
Flur 32



Bebauungsplan Nr. 01.160  
- Stadthausstraße -  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung

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