Die Planunterlage (Stand: 27.04.2021) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm,

Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:

Hamm,

Stadtbaurat

Städt. Baudirektor

Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus zwei Blatt Zeichnung.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektor

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

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung mit paralleler Online-Beteiligung vom 11.06.2021 bis einschließlich 24.06.2021 stattgefunden.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 27.10.2022 am 13.12.2022 beschlossen.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 27.10.2022 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 06.01.2023 in der Zeit vom 23.01.2023 bis einschließlich 23.02.2023 öffentlich ausgelegen.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

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.

Städt. Baudirektor

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

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

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. NW 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 -

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 6 u. §§ 6a, 8, 11BauNVO)

1.1 Urbane Gebiete

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution handelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), nicht zulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Sinne der »Hammer Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente«, Stand 31.10.2019 mit dem Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Läden mit Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Sortimentsgruppen »Apotheken« und »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel« sowie mit Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten der Sortimentsgruppen »Bücher«, »Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen«, »Musikinstrumente und Musikalien«, »Geräte der Unterhaltungselektronik«, »Ton- und Bildträger«, »Foto- und optische Erzeugnisse«, »keramische Erzeugnisse und Glaswaren«, »Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel«, »medizinische und orthopädische Artikel«, »Uhren und Schmuck« und »Augenoptiker«, gemäß der »Hammer Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente«, Stand 31.10.2019 ausnahmsweise zulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss unzulässig.

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sofern es sich hierbei um Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter (z.B. Sexkinos, Video-Peep-Shows, Live-Darbietungen, Eros-Center etc.), Wettvermittlungsstellen (Wettbüros und Wettannahmestellen) sowie Spielhallen aller Art handelt. Ausnahmsweise können lediglich Tanzlokale / Diskotheken, Freizeitcenter / Entertainmentcenter mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart, Bowling, sonstigen manuellen Spielgeräten o.ä. (sämtlich ohne eine Ausrichtung auf Geldgewinn / Geldglücksspiel) zugelassen werden. Sonstige Wettvermittlungsstellen sind innerhalb der Urbanen Gebiete unzulässig.

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 ausgeschlossen.

Die Errichtung einer öffentlichen Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge ist von dieser Festsetzung ausdrücklich ausgenommen.

1.2 Mischgebiet

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO darüber hinaus allgemein zulässig:
5. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI 1 unzulässig:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe und
3. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI 2 unzulässig:
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Gartenbaubetriebe und
3. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs , Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution handelt.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ausgeschlossen. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter (z.B. Sexkinos, Video-Peep-Shows, Live-Darbietungen, Eros-Center etc.), Wettbüros, Spielhallen aller Art sowie Tanzlokale / Diskotheken, Freizeitcenter / Entertainmentcenter mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart, Bowling, sonstigen manuellen Spielgeräten o.ä.. Sonstige Wettvermittlungs- stellen sind innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 unzulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO »Parkhaus«

Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Parkhaus« dient der Errichtung einer Stellplatzanlage sowie eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen für den sich aus den angrenzenden Nutzungen ergebenden Bedarf.

Allgemein zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen.

Die oberste Geschossdecke des Parkhauses darf nicht als Abstellfläche genutzt werden, sondern ist als geschlossenes Dach auszubilden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Grund- und Geschossfläche Mischgebiet MI 2

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 dürfen gemäß § 16 BauNVO je baulicher Anlage maximal 65 m^2 Grundfläche errichtet werden.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebietes MI 2 dürfen gemäß § 16 BauNVO je baulicher Anlage ausnahmsweise maximal 80 m^2 Geschossfläche errichtet werden.

2.2 Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen und Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen

Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) gilt die folgende Definition: Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt durch die Oberkante der baulichen Anlage.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

2.3 Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen (GH)

Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 sowie des Mischgebietes MI dürfen durch Umwehrungen abweichend um maximal bis zu 0,9 m überschritten werden. Umwehrungen oder Attiken sind dabei um mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU 2 bis MU 5 sowie des Mischgebietes MI 1 ist eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m durch untergeordnete technische Anlagen/Aufbauten/Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate etc. ausnahmsweise zulässig, unter Beachtung der weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie von Abstandsflächen und den weiteren landesrechtlichen Anforderungen. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Die untergeordneten technischen Anlagen/Aufbauten/Bauteile, unter Ausnahme der Treppenanlagen und Aufzüge, sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind zulässige Solaranlagen um mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Zur Errichtung von Kleinwindanlagen im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 3 c) BauO NW i. V.m. Nr. 6 des Erlasses für die Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Windenergie-Erlass) vom 8. Mai 2018 ist eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) des Urbanen Gebietes MU 3 bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m zulässig, unter Beachtung der weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie von Abstandsflächen und den weiteren landesrechtlichen Anforderungen. Kleinwindanlagen sind um mindestens 3,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

2.4 Ermittlung der Bezugspunkte für bodentiefe Öffnungen in den Außenwänden und Festsetzung der minimalen Höhen für bodentiefen Öffnungen in den Außenwänden

In den Außenwänden der geplanten Gebäude sind bodentiefe Öffnungen, wie Türen oder bodentiefe Fenster, mindestens 0,3 m über dem relevanten Höhenbezugspunkt (rHBP) auszuführen.

Unteres Bezugsmaß der festgesetzten bodentiefen Öffnungen ist der zu ermittelnde, relevante Höhenbezugspunkt (rHBP).

Der relevante Höhenbezugspunkt (rHBP) ist je Gebäude wie folgt zu berechnen:
Der Höhenwert ergibt sich durch lineare Interpolation der beiden nächstgelegenen, zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte (BZP). Es sind dabei jeweils die BZP heranzuziehen, die mit einer Linie verbunden sind und die der Fassade, für der Höhenbezugspunkt ermittelt wird, am nächsten liegen. Der für ein Gebäude relevante Höhenbezugspunkt (rHBP) ist entlang der Linie zwischen den beiden Höhenbezugspunkten (BZP) zu ermitteln.

Der relevante Schnittpunkt zwischen zwei Höhenbezugspunkten (BZP) verläuft senkrecht zur Linie zwischen den Höhenbezugspunkten (BZP) und muss die anliegende Gebäudefassade des Gebäudes mittig schneiden. Pro Gebäude gilt dabei jeweils der höchste resultierende, relevante Höhenbezugspunkt (rHBP).

Die Höhenbezugspunkte (BZP) sind als Maß über Normalhöhennull (NHN) zeichnerisch festgesetzt und mit der relevanten Bezugslinie verbunden.

2.5 Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhe für bodentiefe Öffnungen

Unterschreitungen der festgesetzten Mindesthöhe für bodentiefe Öffnungen, wie Türen oder bodentiefe Fenster, sind als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen mit der Stadt möglich, sofern im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt wird, dass der Überflutungsschutz gegen anfallende Regenwassermengen der vorgelagerten Straße durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

2.6 Festsetzung der lichten Höhe und der Durchfahrt im Urbanen Gebiet MU 5

Zur Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Lichten Höhe (LH) wird auf § 2 BauO NRW verwiesen.

Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Flächen des Urbanen Gebietes MU 5 ist eine Durchfahrt in einer lichten Höhe von $LH_{min.}$ 15,0 m oberhalb des relevanten Höhenbezugspunktes (rHBP) sowie in einer Breite von 6,2 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.7 Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Für das festgesetzte Mischgebiet MI 2 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Ausnahmsweise ist innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses zulässig, sofern die bauliche Anlage eine maximale Geschossfläche von 80 m^2 nicht überschreitet.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Urbanen Gebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen zugunsten untergeordneter Bauteile wie z.B. Vordächer, Balkone, Loggien, Erker, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente in einer Tiefe von maximal 2,0 m ausnahmsweise zulässig, sofern sie im baulichen Zusammenhang mit einem Hauptgebäude errichtet werden und soweit landesrechtliche Vorschriften und andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen über die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien ist unzulässig. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

In den Urbanen Gebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen zugunsten von Aufzügen, Treppenhäusern sowie Rettungstreppenanlagen in einer Tiefe von maximal 3,0 m ausnahmsweise zulässig, sofern sie im baulichen Zusammenhang mit einem Hauptgebäude errichtet werden und soweit landesrechtliche Vorschriften und andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen über die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien ist unzulässig. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

3.2 Bauweise

In gesondert mit »a« gekennzeichneten Baufeldern innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 4 sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

Für die geplante Bebauung innerhalb des Mischgebietes MI 2 wird eine offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt und auf die Zulässigkeit von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern weiter beschränkt.

Für alle weiteren Baufelder der Urbanen Gebiete MU 3, MU 5 und MU 6 und des Mischgebietes MI 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass Gebäude hier unter Einhaltung des seitlichem Grenzabstandes im Sinne des § 6 BauO NRW errichtet werden dürfen.

4. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 21a BauNVO)

In dem Urbanen Gebiet MU 1 und dem Mischgebiet MI 1 werden Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht geregelt und sind damit gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des mit ⟨1⟩ gekennzeichneten Baufeldes des Urbanen Gebietes MU 2 sind darüber hinaus Stellplätze, überdachte Stellplätze als Parkdecks sowie zugehöriger Nebeneinrichtungen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 4 BauNVO jedoch ausschließlich im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 6 sind Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Parkdeck) ausschließlich innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Urbanen Gebietes MU 6 sind gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO im Erdgeschoss sowie als aufgeständertes Parkdeck im ersten Obergeschoss ausschließlich die Errichtung von Stellplätzen sowie von überdachten Stellplätzen in Form eines Parkdecks sowie zugehöriger Nebeneinrichtungen zulässig. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 6 ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO die Errichtung von Garagen sowie überdachten Stellplätzen in Form von Carports unzulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 4 sowie in dem Mischgebiet MI 2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen ausschließlich innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 3 und MU 5 ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Parkdeck/Parkhaus) ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet MI 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

6.1 Wiese

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Wiese« sind alle mit der Zweckbestimmung verbundenen baulichen Anlagen zulässig.

6.2 Schachtgarten

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Schachtgarten« sind alle mit der Zweckbestimmung verbundenen baulichen Anlagen zulässig.

Die Errichtung von Wegen und Platzflächen ist zulässig, sofern der Versiegelungsgrad inklusive aller baulichen Anlagen 50 % der festgesetzten Fläche nicht überschreitet und die Flächen inklusive aller baulichen Anlagen zu maximal 15 % in nicht-versickerungsfähigen Materialien, etwa als asphaltierte Fläche, ausgeführt wird. Die weiteren zulässigen Wege und Platzflächen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Auffüllungen aus Ziersteinen oder Schotterrasen auszugestalten.

Die verbleibenden mindestens 50 % der festgesetzten Flächen sind entsprechend der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen.

6.3 Zechenpark

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Zechenpark« dient dem Erhalt der bestehenden Parkanlage. Zulässig ist die Errichtung aller mit der Zweckbestimmung einer Parkanlage verbundenen baulichen Anlagen, sofern diese der Erhaltung der Parkanlage nicht entgegenstehen.

Innerhalb der Flächen ist die Erhaltung sowie die Neuerrichtung von Wegen und Stellplätzen zulässig, sofern der Versiegelungsgrad inklusive aller zulässigen baulichen Anlagen 15 % der festgesetzten Fläche nicht überschreitet. Neu hergestellte Wege und Stellplatzflächen sind in der bisherigen Lage sowie mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Auffüllungen aus Ziersteinen, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Geringfügige Abweichungen der Lage sind dabei zulässig.

6.4 ~~Landschaftsbauwerk~~[1]

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »~~Landschaftsbauwerk~~[1]« sind alle mit der Zweckbestimmung verbundenen baulichen Anlagen zulässig.

Der Versiegelungsgrad inklusive aller baulichen Anlagen darf 5 % der Fläche nicht überschreiten. Die Errichtung notwendiger Wege zur Erschließung der technischen Anlagen des ~~Landschaftsbauwerkes~~[2] ist allgemein zulässig. Die Errichtung von Gebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen, welche technische Bestandteile des ~~Sicherungsbauwerkes~~[2] beschädigen könnten, ist unzulässig.

7. PV-Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf dem Dach geplanter baulicher Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« sind vollflächig Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Energie zu errichten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Altlasten

Die als »Altstandort/Verdachtsfläche« gekennzeichneten Flächen des Plangebietes stehen unter bodenschutzrechtlichem Vorbehalt. Es sind die entsprechenden Vorgaben des Hinweises auf der Planurkunde sowie die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) einzuhalten.

8.2 Schall

8.2.1 Außenbauteile

Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschimmissionen sind innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 6 sowie der Mischgebiete MI 1 bis MI 2 Lärmminderungsmaßnahmen 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 die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« Ausgabe 2018 [DIN 4109-1:2018-01] in Kapitel 7.1 / Gleichung 6 einzuhalten.

Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La
LPB II	60
LPB III	65
LPB IV	70
LPB V	75
LPB VI	80

Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer, Gauben und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ muss vom Gesamtbauteil 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.

8.2.2 Besonders schutzbedürftige Räume

Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Dies ist in den mit »≥ 45 dB(A)« gekennzeichneten Bereichen mit einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) zwingend geboten.

8.2.3 Außenwohnbereiche

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche »Äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags« in den Urbanen Gebieten und den Mischgebieten ist die Errichtung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (wie Terrassen und Balkonen) ohne schallabschirmende Maßnahmen unzulässig. Sofern Lärmschutzwände im Nahbereich (z. B. Wintergarten oder Loggia) keine Minderung der Verkehrsgeräusche bis zu einem äquivalenten Dauerschallpegel von höchstens 62 dB(A) tags sicherstellen, sind Außenwohnbereiche unzulässig.

8.2.4 Ausnahmen

Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens abgewichen werden, wenn im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis über die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch weitere Anlagen durch einen Sachverständigen vorliegt.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

9.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Zechenpark«

Innerhalb der mit »Zechenpark« gekennzeichneten und zeichnerisch als »Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen« festgesetzten Flächen ist die vorhandene Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfallende Bäume und Sträucher sind vor Ort angemessene und gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend Pflanzarten-Liste, hier entsprechend Liste B durchzuführen. Fachgerechte Ergänzungsanpflanzungen sind zulässig.

9.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzenarten-Liste Liste A (Hochstämme, 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 25 – 30 cm gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind davon ausgenommen.

Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offenen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m^2 betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m^3 mit Baumsubstrat herzustellen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Stammschäden zu schaffen (z.B. Hochbord).

9.3 Eingrünung Grundstücksflächen

Je angefangene 100 m^2 versiegelter Fläche ist ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum zumindest II. Ordnung (Hochstämme, 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 25 – 30 cm gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.4 Eingrünung des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus«

Entlang der südwestlichen, der südöstlichen sowie der nordöstlichen Baugrenze des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt 40 Bäume der Sorte Fagus sylvatica \`Dawyck\` (Säulen-Buche) oder der Sorte Quercus robur ´Fastigiata´ (Säulen-Eiche) jeweils mindestens 4x verpflanzt und in einer Mindestanpflanzhöhe von 3,00 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.5 Begrünung von Dächern

Die Dächer von geplanten Gebäude innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 6 sowie innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind vollflächig mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für untergeordneten technischen Anlagen / Aufbauten / Bauteilen, wie z.B. Aufzügen, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregaten etc. genutzt werden.

Auch eine intensive Dachbegrünung ist zulässig. Intensiv begrünte Dachgärten sind ebenfalls zulässig.

Die Anbringung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist explizit zulässig.

Die Dachflächen sind bei Anlage einer Begrünung mit einem mindestens 10 cm starkem wasserspeichernden Substrat zu versehen (Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig).

Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.

Gründächer sind auf dem denkmalgeschützten Gebäudebestand unzulässig.

9.6 Anpflanzungen innerhalb der geplanten Grünfläche mit der Kennzeichnung »Schachtgarten«

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Schachtgarten« ist auf mindestens 50 % der Fläche eine extensive Blühwiese mit blütenreichen Hochstauden zu realisieren. Die Flächen sind mit an den Standort angepasstem Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatmischung Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion Westdeutsches Tiefland) einzusäen.

Die Ansaatstärke muss 1 - 3 g Saatgut pro m² betragen. Die Flächen müssen blüten- und bienenfreundlich gepflegt werden. Um sicherzustellen, dass auch spätblühende Arten regelmäßig Samen ausbilden ist eine gestaffelte Mahd von Juli bis September mit einer Schnitthöhe von 10 cm durchzuführen. Unter Berücksichtigung der jährlichen Vegetationsentwicklung sollte ein Teil der Säume Anfang Juli gemäht werden. Der andere Teil ist erst spät im Jahr Ende September zu mähen. Das anfallende Schnittgut ist bei den Pflegeschnitten vollständig zu entfernen. Für die Samenausbildung und das Artenreichtum ist es förderlich, wenn ein jährlicher Wechsel zwischen den zu unterschiedlichen Zeitpunkten gemähten Abschnitten stattfindet.

Zur weiteren Gliederung und Strukturierung dieser Flächen sind pro 500 m² Fläche mindestens ein großkroniger Baum, pro 100 m² Fläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum jeweils gemäß Pflanzenarten-Liste B sowie ergänzende Sträucher gemäß Pflanzenarten-Liste C in Gruppen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sollen in Form frei wachsender Gehölze als mindestens 3-reihig versetzte Anpflanzungen angelegt werden. Von der Lage der anzupflanzenden Gehölze darf etwa aufgrund aufgefundener Fundamente geringfügig abgewichen werden, sofern die weiteren Vorgaben hinsichtlich der festgesetzten ökologischen Mindestqualität eingehalten werden.

Es sind jeweils Pflanzungen aus mindestens vier verschiedenen Gehölzen zu jeweils gleichen bzw. gleichwertigen Anteilen vorzusehen. Konkurrenzschwächere Sorten sind an den Rändern der Fläche vorzusehen.

Vor der Pflanzung ist an der Stelle der Pflanzung ein durchwurzelbares Substrat in an die Sorten angepasster Qualität und angemessener Menge/Mächtigkeit herzustellen.

Die Errichtung von Wegflächen innerhalb der Flächen entspricht dem Zweck der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und ist damit zulässig. Bei der Herstellung sind entweder wassergebundene und -durchlässige Materialien (dauerhaft luft- und wasserdurchlässiger Belag) zu verwenden oder alternativ die anfallenden Regenwassermengen den gegrünten Flächen zuzuleiten.

9.7 Anpflanzungen innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, mit der Kennzeichnung »Sicherungs- und Landschaftsbauwerk« sowie innerhalb der Grünflächen mit den Kennzeichnungen »~~Landschaftsbauwerk~~[1]« und »Wiese«

Die Flächen innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, mit der Kennzeichnung »~~Landschaftsbauwerk~~[1]« sowie innerhalb der Grünflächen mit den Kennzeichnungen »~~Landschaftsbauwerk~~[1]« und »Wiese« sind mit an den Standort angepasstem Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatmischung Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion Westdeutsches Tiefland) einzusäen.

Die Ansaatstärke muss 1 - 3 g Saatgut pro m² betragen. Die Flächen müssen blüten- und bienenfreundlich gepflegt werden. Um sicherzustellen, dass auch spätblühende Arten regelmäßig Samen ausbilden ist eine gestaffelte Mahd von Juli bis September mit einer Schnitthöhe von 10 cm durchzuführen. Unter Berücksichtigung der jährlichen Vegetationsentwicklung sollte ein Teil der Säume Anfang Juli gemäht werden. Der andere Teil ist erst spät im Jahr Ende September zu mähen. Das anfallende Schnittgut ist bei den Pflegeschnitten vollständig zu entfernen. Für die Samenausbildung und das Artenreichtum ist es förderlich, wenn ein jährlicher Wechsel zwischen den zu unterschiedlichen Zeitpunkten gemähten Abschnitten stattfindet.

Im Bereich zulässiger PV- und Thermie-Module der Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Kennzeichnung »~~Landschaftsbauwerk~~[1]« sind zusätzliche Lebensraumstrukturen durch die Anlage von Steinhaufen, Rohbodenstellen und Totholz zu schaffen. Unter den zulässigen technischen Anlagen sind die Flächen unversiegelt zu belassen und mit einem extensiven Bewuchs von Spontanvegetation oder heimischen, standortgerechten Arten zu versehen.

Erforderliche Einfriedungen sind so vorzusehen, dass die Einfriedung für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet. Außerhalb der Einzäunung ist ein standortabhängiger ca. 3 m breiter Grünstreifen mit naturnah gestalteten Heckenbewuchs aus flachwurzelnden, einheimischen Arten als Biotop- und Sichtschutz vorzusehen.

~~Bei der Herstellung von Wegeflächen sind ausschließlich wassergebundene und durchlässige Materialien (dauerhaft luft- und wasserdurchlässiger Belag) zu verwenden.~~

[1] Sicherungs- und Landschaftsbauwerk
[2] Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes

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

1. Dachgestaltung

Für geplante Gebäude innerhalb der Urbanen Gebiete MU 2 und MU 4 bis MU 6, innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« sowie innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der näheren Kennzeichnung »Kühlturm« ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern zulässig. Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 5° auszuführen.

2. Dachgestaltung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes

Reflektierende Materialien auf den Dachflächen der denkmalgeschützten Gebäude und angrenzenden Bestandsgebäude sind unzulässig. Für die Dachgestaltung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes sind denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

3. Materialien und Farben von Fassaden

Die geschlossenen Wandflächen der Hauptfassaden von neu errichteten Gebäuden in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 sind je Gebäude als Kombination von maximal zwei unterschiedlichen Materialien entsprechend des folgenden Materialkataloges auszuführen:
- Klinker-/Sicht-/Verblendmauerwerk (auch Flachverblendwerk) in den RAL-Farben 1013 bis 1015, 7000, 7001, 7003 bis 7005, 7009 bis 7044 sowie 9000 bis 9018 oder Mischfarben aus diesen Spektren. Herstellerseits davon geringfügig abweichende Farben sind zulässig.
- Metall als vorgewittertes Material (Zink, Kupfer, Kortenstahl) oder als lackierte Bleche in den RAL-Farben 1013 bis 1015, 7000, 7001, 7003 bis 7005, 7009 bis 7044 sowie 9000 bis 9018 oder Mischfarben aus diesen Spektren. Herstellerseits davon geringfügig abweichende Farben sind zulässig.
- natürliches, unbehandeltes Holz ohne farbigen Anstrich/Lackierung als sägeraue und gehobelte Bretter bzw. Profilbretter, Lamellenverkleidungen oder Holzschindeln. Lasuren zum Schutz der Oberflächen einschließlich Vergrauungslasuren, die dem verwitterten, unbehandelten Holz entsprechen sowie Holz mit angekohlten Oberflächen sind zulässig.

Eine Kombination mit Glas ist als drittes Fassadenmaterial zulässig. Die Fassaden dürfen zudem teilweise oder vollständig begrünt oder als Grünfassaden ausgeführt werden.

Geschlossene Außenwandflächen von neu geplanten gewerblich genutzten Gebäuden, mit einer Fläche von mehr als 100 m^2, sind zu begrünen. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an den Gebäudefassaden grundsätzlich nicht zulässig.

Untergeordnete Fassadenteile sowie Fenster, Türen und Dachrandabdeckungen dürfen von diesen Festsetzungen abweichend in anderen Materialien ausgeführt werden.

Aneinander angrenzende Gebäude sind hinsichtlich der Materialien und Farben der Fassaden einheitlich auszugestalten.

Geringfügige Abweichungen von diesen Vorgaben können zugelassen werden.

4. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden, optional in Kombination mit Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäunen. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter sind unzulässig.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Eingehauste Fahrradabstellplätze und Mülleinstellplätze sind der Einsicht von der im Bebauungsplan festgesetzten, geplanten erschließenden öffentlichen und privaten Verkehrsfläche zu entziehen. Die Einfassung muss durch Heckenpflanzung oder durch die Begrünung der Einhausungen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen.

Innerhalb des Mischgebietes MI 2 sind jegliche Einfriedungen ausgeschlossen.

5. Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Oberflächen von Hofflächen, Zufahrten, Pkw-Stellplätzen oder Fußwegen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Auffüllungen aus Ziersteinen, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu gestalten.

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Lagerfläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen (d.h. unversiegelt und größtenteils bepflanzt) anzulegen und zu pflegen. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 6 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 und dort nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen ausschließlich an den Gebäudefassade zwischen Erdgeschoss und 1. OG angebracht werden, Werbeanlagen in Form von Auslegern sind unzulässig. Werbeanlagen sind ausschließlich als Einzelbuchstaben einschließlich Firmenlogos zulässig und dürfen max. 0,25 m von der Gebäudefassade abstehen.

Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. Die Errichtung von Werbepylonen oder vergleichbarer baulicher Anlagen ist ebenfalls nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 0,5 m und eine Länge von max. 5,0 m nicht überschreiten.

Der Gesamtanteil von Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht sind, darf 10 % der summierten Fassadenflächen nicht überschreiten. Werbeanlagen in Form von vollflächig beklebten Fensterflächen sind unzulässig. Werbeanlagen in Form von teilweise beklebten Fensterflächen sind auf die genannten Fassadenflächen anzurechnen.

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht oder vergleichbaren Lichteffekten, Videos und Lichtwerbungen in grellen Farben sowie fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig. Die indirekte oder direkte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig. Lichtquellen von Werbeanlagen sind abzudecken, sodass keine Blendung entsteht.

Werbefahnen und bewegliche Teile von Werbeanlagen sind unzulässig.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen sind denkmalschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

III. Anlage – Pflanzarten-Liste

Liste A - Großkronig wachsende Bäume für Stellplatzanlagen

(empfohlener Pflanzabstand ca. 15 Meter)

Alnus spaethii	(Purpur-Erle)
Platanus x hispanica	(Platane)
Quercus cerris	(Zerr-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia tomentosa	(Silber-Linde)
Celtis Australis	(Europ. Zürgelbaum)
Gleditsia triacanthos 'inermis'	(Dornenlose Gleditschie)
Liquidambar styraciflua	(Amberbaum)

Liste B - Bäume für Grünflächenanlagen

Großkronig wachsende Bäume:
(empfohlener Pflanzabstand ca. 15 Meter)

Aesculus hippocastanum	(Rosskastanie)
Castanea sativa	(Esskastanie)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
Juglans sylvatica	(Walnuss)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus cerris	(Zerr-Eiche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Platanus x hispanica	(Platane)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia tomentosa	(Silber-Linde)
Ulmus laevis	(Flatter-Ulme)
Liriodendron tulipifera	(Tulpenbaum)
Sophora Japonica	(Schnurbaum)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Ginkgo Biloba	(Ginkgobaum)
Alnus spaethii	(Purpur-Erle)
Celtis Australis	(Europ. Zürgelbaum)
Gleditsia triacanthos 'inermis'	(Dornenlose Gleditschie)
Liquidambar styraciflua	(Amberbaum)

Klein- bis mittelkronig wachsende Bäume:
(empfohlener Pflanzabstand bei Pflanzung von Bäumen: ca. zehn Meter;
empfohlener Pflanzverband bei mehrreihigen Hecken: 1 Meter mal 1 Meter)

Acer campestre	(Feldahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Betula pendula	(Hängebirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Salix fragilis	(Bruchweide)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere/Eberesche)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Malus tschonoskii	(Wollapfel)
Fraxinus ornus	(Blumen-Esche)

Liste C - Sträucher für Grünflächenanlagen (bis acht Meter Wuchshöhe)

(empfohlener Pflanzverband bei mehrreihigen Hecken: 1 Meter mal 1 Meter;
empfohlener Pflanzabstand bei einer 1-reihigen Hecke: 20 – 25 Zentimeter;
Pflanzung auch in Gruppen empfohlen)

Laubabwerfende Sträucher:

Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa corymbifera	(Heckenrose)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Immergrüne Sträucher:

Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Taxus baccata	(Eibe)

IV. Anlage - Hammer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Stand 31.10.2019)

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ-Nr.**	Bezeichnung	WZ-Nr.**	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente)***			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf-und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
		aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
		aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		45.32	Kraftwagen-/ Motorradteile und -zubehör (inkl. Funktionsbekleidung)

* Aufzählung nicht abschließend
** WZ = Wirtschaftszweig (siehe Quellenangabe)
*** gleichzeitig zentrenrelevant
Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW

V. Nachrichtliche Übernahmen

Bergrecht

Bisher stehen Teile der Flächen des Bebauungsplanes im Geltungsbereich eines planfestgestellten bergrechtlichen Betriebsplanes im Sinne des Bundesberggesetzes (BBergG) sowie unter der entsprechenden bergrechtlichen Aufsicht der zuständigen Behörde, hier der Abteilung 6 der Bezirksregierung Arnsberg. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen (im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB).

Solange der Betriebsplan in den planfestgestellten und genehmigten Grenzen fortbesteht, entziehen sich die Flächen einer planungsrechtlichen Regelung im Sinne des BauGB. Die Flächen des Bebauungsplanes werden somit aktuell in Abstimmung/unter Bezug auf die diesbezüglich relevanten Stellen bauplanungsrechtlich überplant, parallel erfolgt die Aufstellung eines Abschlussbetriebsplanes im Sinne des § 53 BBergG. Die Flächen sollen demgemäß künftig aus dem Bergrecht entlassen werden.

Für die folgenden beiden Flächen wird derzeit ein Abschlussbetriebsplanverfahren unter Bergaufsicht durchgeführt:
- 4312-S-002, Heinrich Robert, Zeche, Kokerei mit Nebengewinnung, Lagerplatz, Grubengasförderanlage
- 4312-A-005, Heinrich Robert 1/2, Südhalde.

VI. Hinweise

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor. Wegen teilweise erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe erforderlich. Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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, ist die Feuerwehr (Tel.: 903-259, Tel.: 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Tel.: 916-0 oder Notruf 110) unverzüglich zu kontaktieren.

Bodendenkmäler

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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für 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 belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. 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 Abs. 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 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
Ehemalige bauliche Anlagen oder Fundamente des Bergwerkes Ost sind nicht als Bodendenkmale im o.g. Sinne zu verstehen.

Altlasten / nutzungsbezogene Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen

Die Flächen des Plangebietes stellen aufgrund der bergbaulichen Vornutzung einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Ziffer 2 Bundes-Bodenschutzgesetz dar (Grundstücke stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist). Die im Zuge der Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vorgefundenen Belastungen können im Rahmen der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zukünftigen (sensibleren) Nutzungen entgegenstehen.

Daher ist für den Planbereich ein Teilsanierungsplan vorzulegen, der die im Rahmen der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen je nach Nutzungsart beschreibt.

Erdarbeiten und Entsiegelungsmaßnahmen

Sämtliche Tiefbauarbeiten sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchführen zu lassen. Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Umweltamt der Stadt Hamm - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - vorher schriftlich oder telefonisch (Tel.: 02381/17-7101 bzw. 17-7148/-7145/-7146, Fax 17-2931) anzuzeigen. Nach § 2 LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung, die bei der Baumaßnahme, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381/ 17-7101, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen. Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch den aufsichtführenden Sachverständigen zu bescheinigen. Ein entsprechender Bericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen nach der Beendigung der Tiefbauarbeiten vorzulegen. Anfallender Bodenaushub, ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwerten/entsorgen. Entsorgungs-/Verwertungsnachweise sind frühzeitig zu stellen. Im Zuge von Entsiegelungsmaßnahmen sind die Materialien vorab zu analysieren und anschließend ordnungsgemäß zu entsorgen (verwerten bzw. beseitigen).

Baugrund

Innerhalb der flächig angetroffenen Auffüllungen wurden oberflächennah teilweise sehr hohe Eindringwiderstände festgestellt, was auf nutzungsspezifische Verdichtungen durch Fahrzeuge, Lagerung und ähnliches zurückgeführt wird. Für Bereiche mit größerer Auffüllmächtigkeit führten Beprobungen zur Erkenntnis inhomogener Zusammensetzungen mit abschnittsweise lockeren und z.T. sehr dicht gelagerten Schichten. Auch Hohlräume sind demgemäß nicht auszuschließen. An ausgewählten Bodenproben wurden durch klassifizierende Laboruntersuchungen zur Kornverteilung, Konsistenzgrenzen, Wassergehalt und Glühverlust weitergehende Kenndaten erfasst und eine Einordnung der Materialeigenschaften vorgenommen. Zudem wurden eine geotechnische Erstbewertung sowie eine erste Bewertung der Baugrundsituation vorgenommen.

In den Auffüllböden sind demgemäß teils grobstückige Auffüllungen (Beton, Mauerwerk o.ä.) zu erwarten, zudem sind Bodenbefestigungen der Geländeoberfläche vorhanden und besitzen aufgrund ihrer inhomogenen Zusammensetzung/Verdichtung ohne weitergehende Maßnahmen keine ausreichend tragfähigen Eigenschaften als Baugrund. Für die quartären Deckschichten/Böden (Schluffe mit wechselnden Sand- und Tonanteilen) sind bei Wassersättigung Verformungen bis zu Aufweichungen des Baugrundes zu erwarten. Zudem sind innerhalb der Schluffe z.T. organische Einlagerungen festgestellt worden. Die quartären Deckschichten stellen einen mäßig guten Baugrund dar, für den Baubetrieb ist die Errichtung von Baubehilfsmaßnahmen (Baustraßen) erforderlich.

Grundwassermessstellen, Baugruben, Versickerung und Niederschlagswasser

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind langfristig für das Monitoring zu erhalten. Das Grundwasser verbleibt dauerhaft unter bergrechtlicher Aufsicht im Sinne des Bundesberggesetzes. Im Rahmen der bisher erfolgten Grundwasseruntersuchungen wurden deutliche bis massive Belastungen des Grundwassers mit BTEX, Benzol, Phenol und LHKWs festgestellt.

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die Vorbelastungen des Untergrundes sehr ungünstig. Eine planmäßige vollständige Versickerung wird daher seitens des zuständigen Lippeverbandes ausgeschlossen. Eine ortsnahe Einleitung in den Herringer Bach ist möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers soll über neu zu errichtende Regenwasserkanäle und eine Regenwasserrückhaltung in den Herringer Bach erfolgen. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. 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.

Bergbau

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um. Das Plangebiet liegt über dem Flöz Sonnenschein 1, tiefer Abbau hat zuletzt im Jahr 2010 stattgefunden.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem 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.

Im Plangebiet sind nach dem »Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat)« zwei Verdachtsflächen verzeichnet. Für diese wird derzeit das Abschlussbetriebsplanverfahren unter Bergaufsicht durchgeführt:
- 4312-S-002, Heinrich Robert, Zeche, Kokerei mit Nebengewinnung, Lagerplatz, Grubengasförderanlage
- 4312-A-005, Heinrich Robert 1/2, Südhalde.

Schächte und Schachtschutzbereiche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus:
- 3414/5724/001/TÖB und
- 3414/5724/002/TÖB.

Im Zuge des Betriebes des ehemaligen Bergwerks Ost sind die beiden Schächte Heinrich und Robert abgeteuft worden. Beide Schächte wurden gemäß Aussagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW im Jahr 2013 dauerstandsicher verfüllt. Das Thema Bergbauschächte mit Ausweisung von Schachtschutzbereichen für die Standsicherheit und zu erwartende Ausgasungen im Umfeld der Schächte wird in einem gesonderten Verfahren durch die RAG behandelt.

Die jederzeitige Zufahrtsmöglichkeit zu den Schächten ist zu sichern. Innerhalb der Schutzbereiche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden; hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte die Fläche der Schachtschutzbereiche genutzt werden, so ist die Standsicherheit des Schachtkopfes, einschließlich der vorhandenen Abdeckplatten in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche, entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes Nordrhein-Westfalen, durch ein Standsicherheitsgutachten (das geplante Baumaßnahmen berücksichtigt) nachzuweisen. Im Weiteren ist die Schachtschutzklausel der RAG AG zu beachten.

Grundsätzlich ist bezüglich der Standsicherheit der Bergbauschächte sicherzustellen, dass durch möglicherweise geplante Baumaßnahmen die Standsicherheit der Schächte nicht gefährdet wird und auch die Schächte in Sachen Ausgasung und Standsicherheit keinen negativen Einfluss auf geplante bauliche Anlagen haben.

Für alle baulichen Anlagen einschließlich Stellplätzen und dergleichen innerhalb der festgesetzten Flächen gilt, dass hier die weitergehenden Untersuchungen des gesonderten Verfahrens der RAG zu beachten sind. Im Rahmen dieser Untersuchung soll die Standsicherheit des Schachtkopfes einschließlich der vorhandenen Abdeckplatten in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche durch ein Standsicherheitsgutachten nachgewiesen werden.

Methanausgasungen

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können (Bereich III). Eine Freisetzung von Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Zudem sind Ausgasungen an der Tagesoberfläche infolge des stattfindenden Grubenwasseranstiegs[3] nicht auszuschließen. Es ~~können~~[4] 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. Aktuelle bzw. nähere Informationen können bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 oder auf der Seite des Geologischen Dienstes „Gefährdungspotentiale des Untergrundes“ eingeholt werden.~~ vorzusehen. Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher eine objektbezogene Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durchführen zu lassen.

Artenschutz

Eine vom Büro Stelzig (Soest, ~~Oktober 2022~~[5]) erarbeitete Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Belange des Artenschutzes berührt werden. Informationen zu berücksichtigenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der Begründung zu entnehmen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Teil der Verfahrensakte.

Hochspannungsfreileitung

Im Einwirkungsbereich der 110 kV-Freileitungen (10 m zu den äußeren Leitern) sollten sich im Freien sowie in Gebäuden keine Bereiche für einen längeren Aufenthalt von Personen bzw. Beschäftigten befinden.

Grundsätzlich sind die Schutzstreifen der Leitungen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gebäude, die sich innerhalb des Schutzstreifens der Freileitungen befinden, erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 »Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen«. Voraussetzung für die Bebauung des Schutzstreifens ist, dass zwischen dem Eigentümer und der Westnetz GmbH vor Durchführung des Bauvorhabens die technischen und rechtlichen Einzelheiten abgestimmt werden.

Im Schutzstreifen der 110 kV-Freileitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. In den Randbereichen außerhalb der Leitungsschutzstreifen sind Gehölze zur Anpflanzung zu verwenden, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Sofern einer gestaffelten Gehölzanpflanzung in den Randbereichen außerhalb der Leitungsschutzstreifen nicht nachgekommen wird, ist eine Verbreiterung der Schutzstreifen erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdende Maßnahmen sind untersagt.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Sonstige Wettvermittlungsstellen

Unter Wettvermittlungsstellen (Wettbüros / Wettannahmestellen) sind besondere Geschäftsräume von Konzessionsnehmern, in denen ausschließlich Sportwetten als Hauptgeschäft (auch über Selbstbedienungsterminals) vermittelt werden, zu verstehen.

Weitere Kabel und Leitungen

Innerhalb des Plangebietes existieren verschiedene Kabel und Leitungen privater und auch öffentlicher Leitungsträger. Für Bauausführende besteht grundsätzlich vor Beginn einer Maßnahme die Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Grundsätzlich ist für das Plangebiet davon auszugehen, dass durch Tiefbauarbeiten Versorgungseinrichtungen beschädigt werden können, die lediglich teilweise außer Betrieb genommen sind. Für das gesamte Bergwerk Heinrich Robert wurde ein Leitungskataster erstellt, in dem sämtliche bekannten Kabel und Leitungen der RAG zum Stand Juli 2016 eingezeichnet wurden. Dieses fasst Kenntnisse des Zustandes vor Beginn des Abschlussbetriebsplanverfahrens zusammen.

Vor Durchführung von Bauarbeiten ist eine Leitungsabfrage an die verantwortlichen Stellen (bei der RAG, Stadtwerke, Westnetz, Telekommunikationsanbieter) zu stellen.

Da die tatsächliche Lage von Leitungen und Kabeln in der Örtlichkeit geringfügig abweichen kann, wird empfohlen, vor Beginn der Erdbauarbeiten Sondierungen, erforderlichenfalls auch mit Suchschlitzen durchzuführen, um Schäden an Leitungen und Kabeln zu vermeiden.

Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

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.

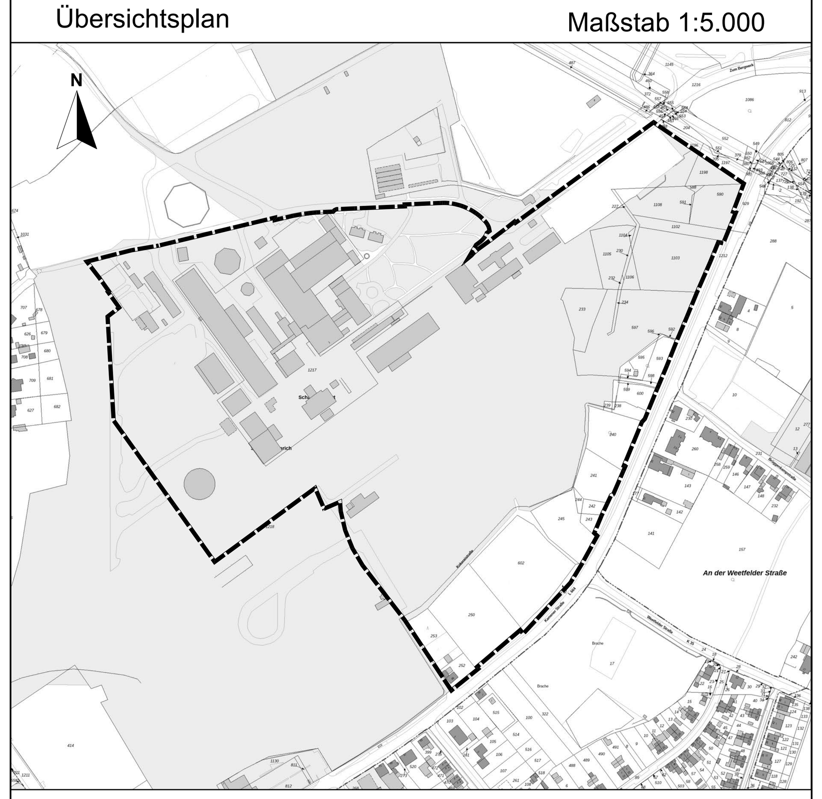
Kontaktdaten

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax-/Telefonnummer) haben den Stand von April 2022.

[3] sowie der späteren Einstellung der zur Zeit noch betriebenen Besaugung des Grubengebäudes
[4] sind
[5] Mai 2023

Bebauungsplan in zwei Blättern

Übersichtsplan — Maßstab 1:5.000



Stadt Hamm

Gemarkung Herringen
Flur 3

Bebauungsplan Nr. 05.082
- Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert III -

Blatt 2 von 2

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.