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 einem 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.

Ltd. 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

Dieser überarbeitete Bebauungsplan hat mit der Begründung vom _____ gemäß § 4a (3) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ erneut 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 -

6a. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (CEF) umzusetzen.

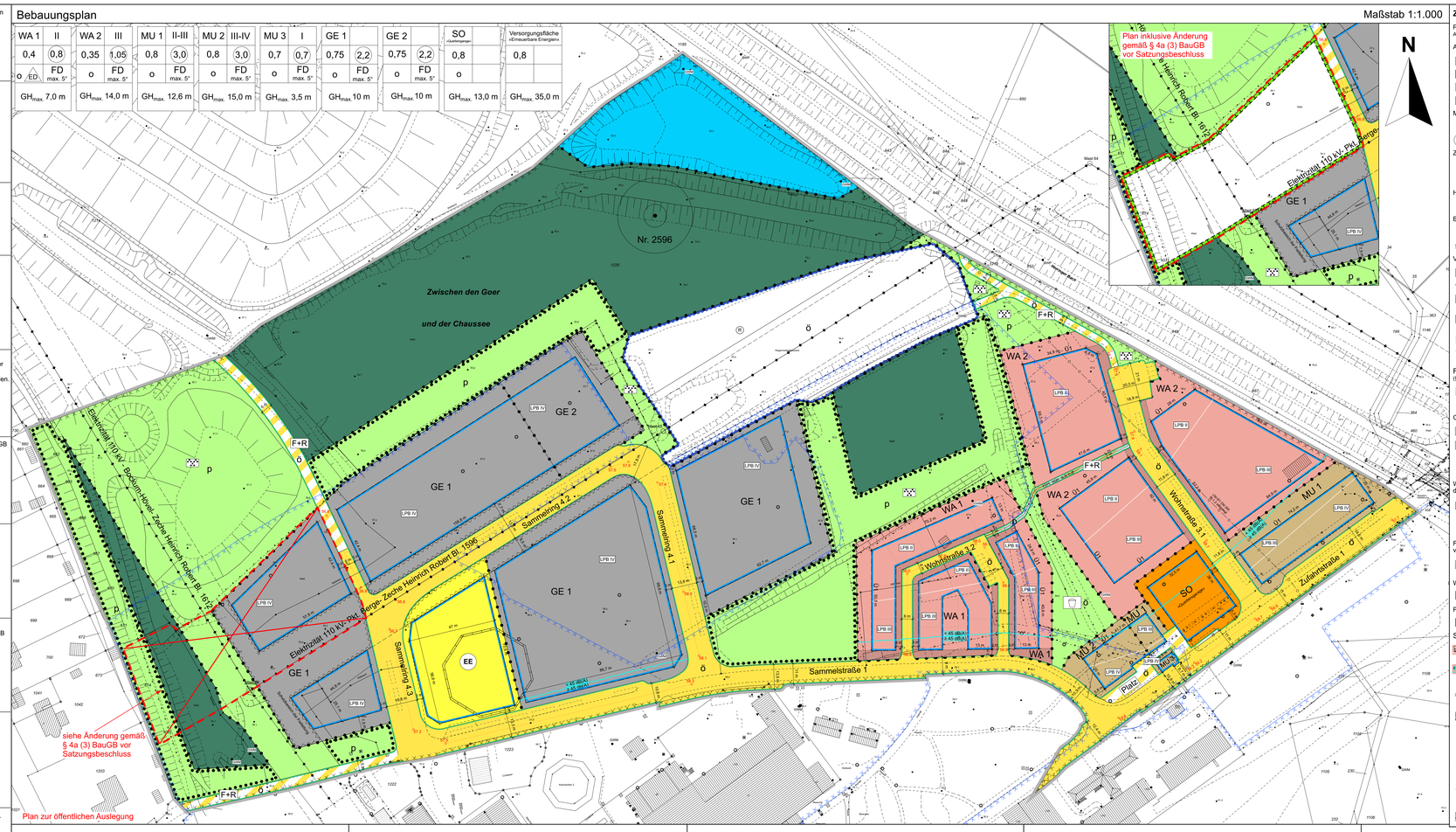
Zur Vorbereitung der Fläche sind die vorhandenen Brombeergebüsche zu entfernen und vorhandene Strauchgehölze wie die Strauchweiden auf Stock zu setzen. Der außerhalb des Schutzstreifens für die Freileitungen liegende Gehölzbestand ist zu erhalten. In acht Teilbereichen mit einer Gesamtfläche von 2.000 qm sind Gehölze mit maximal 5 m Wuchshöhe jeweils flächig anzupflanzen. Als Gehölzarten sind 40 % Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha), 40 % Schlehe (Prunus spinosa) und 20 % Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) zu verwenden. Gepflanzt werden versetzte Sträucher mit 3-5 Trieben wurzelnackt ohne Ballen in einer Höhe von 60-100 cm mit einem Pflanzabstand von 1 m zwischen den Gehölzen. Innerhalb der Fläche sind drei periodisch wasserführende, ca. 30-50 cm tiefe Gewässer mit jeweils 100-150 m² Grundfläche herzustellen. Auf den verbleibenden Teilflächen sind flächig Hochstaudenfluren aus heimischen Arten zu entwickeln. Für die Ansaatmischung der Hochstauden werden die Arten Rohrglanzgras, Wald-Engelwurz, Wasserdost, Mädesüß und Zottiges Weidenröschen vorgeschlagen.

Abgängige Gehölze müssen nach der ersten Vegetationsperiode nachgepflanzt werden. Etwa alle 8-10 Jahre müssen die Gehölzbestände zur Erhaltung eines dritten Drittel der Gesamtfläche auf den Stock gesetzt werden sowie Teilflächen der Hochstaudenflur gemäht werden. Ein potenzielles Einwandern von Brombeeren in über 50 % der Hochstaudenflächen ist durch Mahd einzudämmen. Auf der Fläche darf keine Mahd von Stauden (z.B. Brennnesseln) innerhalb der Brutzeit (15.03.-31.07.) erfolgen.

Bebauungsplan

Maßstab 1:1.000

WA 1	II	WA 2	III	MU 1	II-III	MU 2	III-IV	MU 3	I	GE 1		GE 2		SO <Zusatzangabe>	Versorgungsfläche <Erneuerbare Energien>
0,4	0,8	0,35	1,05	0,8	3,0	0,8	3,0	0,7	0,7	0,75	2,2	0,75	2,2	0,8	0,8
o ED	FD max. 5°	o	FD max. 5°	o	FD max. 5°	o	FD max. 5°	o	FD max. 5°	o	FD max. 5°	o	FD max. 5°	o	
GH_{max} 7,0 m		GH_{max} 14,0 m		GH_{max} 12,6 m		GH_{max} 15,0 m		GH_{max} 3,5 m		GH_{max} 10 m		GH_{max} 10 m		GH_{max} 13,0 m	GH_{max} 35,0 m



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
Auszug aus der Planzeichenverordnung (PlanzV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 4, 6a, 8, 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO; Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse

- II als Höchstmaß
- I-II als Mindest- und Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen in m über einem Bezugspunkt

- GH Gebäudehöhe, z.B. 10 m über dem unteren Bezugspunkt

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

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ö öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ö öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- P private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- F+R Fuß- und Radweg
- Platz Platzfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (in den übrigen Bereichen sind Ein- bzw. Ausfahrten zulässig)

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- EE Erneuerbare Energien

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ö öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- p private Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Parkanlage
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- R Regenrückhaltebecken

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 [1] Nr. 25b BauGB). [1] Nr. 20 und

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

- LPB I Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)
- 45 dB(A) Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 4109-1/18 (siehe textliche Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GWM Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

(Begünstigte siehe Einschrieb)
zugunsten
a) der Stadt Hamm c) der Anlieger
b) der Allgemeinheit d) der Stadtwerke

- 57,5 Höhenbezugspunkt (BZP) in m über Normalhöhennull (NHN) mit Linie (§ 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 BauO NRW)

- FD Flachdach
- Vorgartenbereich

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- 3,5 m Vorschlag zur Grundstücksteilung
- 3,5 m Bemaßung
- 62,1 vorhandene Geländehöhe über NHN
- vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)
- 250 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurgrenze
- Maststandort (geringfügige Abweichung möglich)
- GWM Grundwassermessstelle
- BWP Bachwasserprobestelle
- Blindgängereinschlagstelle -VP- Nr. 2596 (6 m Bohrkreis; 20 m Gefährdungskreis)

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnung in Textform gemäß §9 (5) BauGB
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Methanausgasungen) gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 (6) BauGB

- Flächen für die aktuell das Abschlussbetriebsplanverfahren (ABV) im Sinne des BBergG durchgeführt wird
- Freileitung (oberirdisch) mit Schutzstreifen
- stillgelegte, unterirdische Fernsgasleitung

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, Goebensstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Im Plangebiet sind im »Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat)« zwei Verdachtsflächen verzeichnet. Für diese wird derzeit ein Abschlussbetriebsplanverfahren unter Bergaufsicht durchgeführt:

- 4312-S-002, Heinrich Robert, Zeche, Kokerei mit Nebengewinnung, Lagerplatz, Grubengasforderanlage
- 4312-A-005, Heinrich Robert 1/2, Südhalde.

Methanausgasungen

Bei Bodengutachten können Bodenkennwerte (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenarten, 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 des Bodendenkmals das erfordert oder wenn dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Ehemalige bauliche Anlagen oder Fundamente des Bergwerks 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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) dar. Altlasten, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist). Die im Zuge der Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vorgefundenen Belastungen können im Hinblick auf die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen zukünftigen (sensiblen) Nutzungen eingegangen werden.

Daher ist für den Planbereich ein Teilsanierungsplan vorzulegen, der die im Rahmen der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.

Erdarbeiten und Entsiegelungsmaßnahmen

Sämtliche Tiefbauarbeiten sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchführen zu lassen. Der Beginn der Aushubarbeiten ist gegenüber dem Umweltamt der Stadt Hamm - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - und der Leitstelle Altlasten (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 zutage kommen, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar sein, ist das Umweltamt der Stadt Hamm, Tel. 02381/ 17-7101, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten in 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 Abschluss der Tiefbauarbeiten vorzulegen. Anfallender Bodenaushub, ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen 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 nutzungsbedingte Lagerungsdichten durch Fahrbetrieb 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 Bodensproben 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 Bodenbestseigungen der Geländeoberfläche vorhanden und bestanden aufgrund ihrer inhomogenen Zusammensetzung/Verdichtung ohne weitergehende Maßnahmen ausreichend tragfähigen Eigenschaften ausreichend tragfähigen Eigenschaften als Baugrund. Für die quartären Deckschichten (Böden (Schluffe mit wechselnden Sand- und Tonanteilen) sind bei Wasserabtitzung Verformungen bis zu Arbeitsmaßnahmen des Baugrundes zu erwarten. Zudem sind mit Schluffen z.T. organische Einlagerungen festgestellt worden. Die quartären Deckschichten stellen einen mäßig guten Baugrund dar, für den Baubetrieb ist die Errichtung von Bauhilfsmaßnahmen (Baustraßen) erforderlich.

Grundwasserverhältnisse, Baugruben, Versickerung und Niederschlagswasser

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind langfristig für das Monitoring zu erhalten. Das Grundwasser verhielt dauerhaft unter bergrechtlicher Aufsicht im Sinne des Bundesbergesetzes. 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 Abteilung 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 ortnahes Gewässer einzuleiten. Bei geringen derzeitigen oder auf Dauer zu erwartenden geringen Flurabständen des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als welle- und druckwasserdicht ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasserzufluss nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000

Stadt Hamm
Gemarkung Herringen
Flur 3

Bebauungsplan Nr. 05.083
- Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert IV -

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.

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. § 4, 6a, 8 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ausgeschlossen.

1.2 Urbane Gebiete
In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. 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 3 Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 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 § 6a Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. 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 Tanzbars- / Diskotheken, Freizeitcenter / Erlebnismentcenter mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart, Bowling, sonstigen manuellen Spielgeräten o.ä., Sonstige Wettvermittlungsstellen sind innerhalb der Urbanen Gebiete unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 BauNVO insofern eingeschränkt, sodass hier lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem 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.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Tankstellen unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 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.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 allgemein zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, wie Wettbüros, Spielhallen oder Diskotheken, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ausgeschlossen. Sonstige Wettvermittlungsstellen sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 unzulässig.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Gewerbegebiet GE 1 ausgeschlossen.

1.4 Sonstiges Sondergebiet »Quartiersgarage«
Das sonstige Sondergebiet SO »Quartiersgarage« dient der Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern.
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 Allgemeines Wohngebiet WA 1
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 dürfen bauliche Anlagen gemäß § 16 BauNVO eine Grundfläche von maximal 120 m² nicht überschreiten.
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 dürfen bauliche Anlagen gemäß § 16 BauNVO eine Geschossfläche von maximal 120 m² nicht überschreiten.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl zugunsten von Zufahrten und baulichen Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche des sonstigen Sondergebietes SO »Quartiersgarage« darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO durch die Grundflächen von Zufahrten sowie baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

2.3 Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen und Ermittlung der Bezugspunkte
Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung von Höhen gilt die folgende Definition: Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt durch die Oberkante der baulichen Anlage.

Unteres Bezugsmaß der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2, innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3, innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Quartiersgarage« sowie innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) über dem relevanten Höhenbezugspunkt (HBP) festgesetzt.

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

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

2.5 Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen (GH) und Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhe für bodentiefe Öffnungen
Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 dürfen durch Umwehrungen abweichend um maximal bis zu 0,9 m überschritten werden. Umwehrungen sind dabei um mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2, der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Quartiersgarage«, mit Ausnahme der Flächen für Versorgungsanlagen, sowie innerhalb Gebäudehöhen (GH) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m durch untergeordnete technische Anlagen/Aufbauten/Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlgeräte sowie Anlagen zur Nutzung, unter Beachtung der weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie von Abstandsflächen und den weiteren landesrechtlichen Anforderungen. 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.

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.

2.6 Minimale und maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet MU 1 wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO auf mindestens zwei festgesetzt, es dürfen zudem maximal drei Vollgeschosse errichtet werden. Im Gebiet MU 2 sind gemäß § 20 BauNVO drei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als maximales Maß festgesetzt. Im Urbanen Gebiet MU 3 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und dem Sonstigen Sondergebiet SO »Quartiersgarage« erfolgt keine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen, offene Terrassenüberdachungen und Wintergärten die mit 0,1 geknickzinzierten Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 um bis zu 3,0 m ausnahmsweise überschreiten, sofern andere gesetzliche Vorgaben, insbesondere die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen, sowie die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplan