

Die Planunterlagen (Stand: 10.02.2022) entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 03.04.2023  
gez. Leisner  
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:  
Hamm, 19.04.2023  
gez. Mantz  
Stadtbaurät

gez. Horst  
Städt. Baudirektor

gez. Dersen  
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 20.04.2023  
Der Oberbürgermeister  
i.A. S. gez. Horst  
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 14.09.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.12.2022.

Hamm, 20.04.2023  
Der Oberbürgermeister  
i.A. S. gez. Horst  
Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung vom 05.01.2023 bis einschließlich 20.01.2023 stattgefunden.

Hamm, 20.04.2023  
Der Oberbürgermeister  
i.A. S. gez. Horst  
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 27.01.2023 am 28.03.2023 beschlossen.

Hamm, 20.04.2023  
Der Oberbürgermeister  
i.A. S. gez. Horst  
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 27.01.2023 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 05.05.2023 in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 19.06.2023 öffentlich ausgeteilt.

Hamm, 18.07.2023  
Der Oberbürgermeister  
i.A. S. gez. Horst  
Städt. Baudirektor

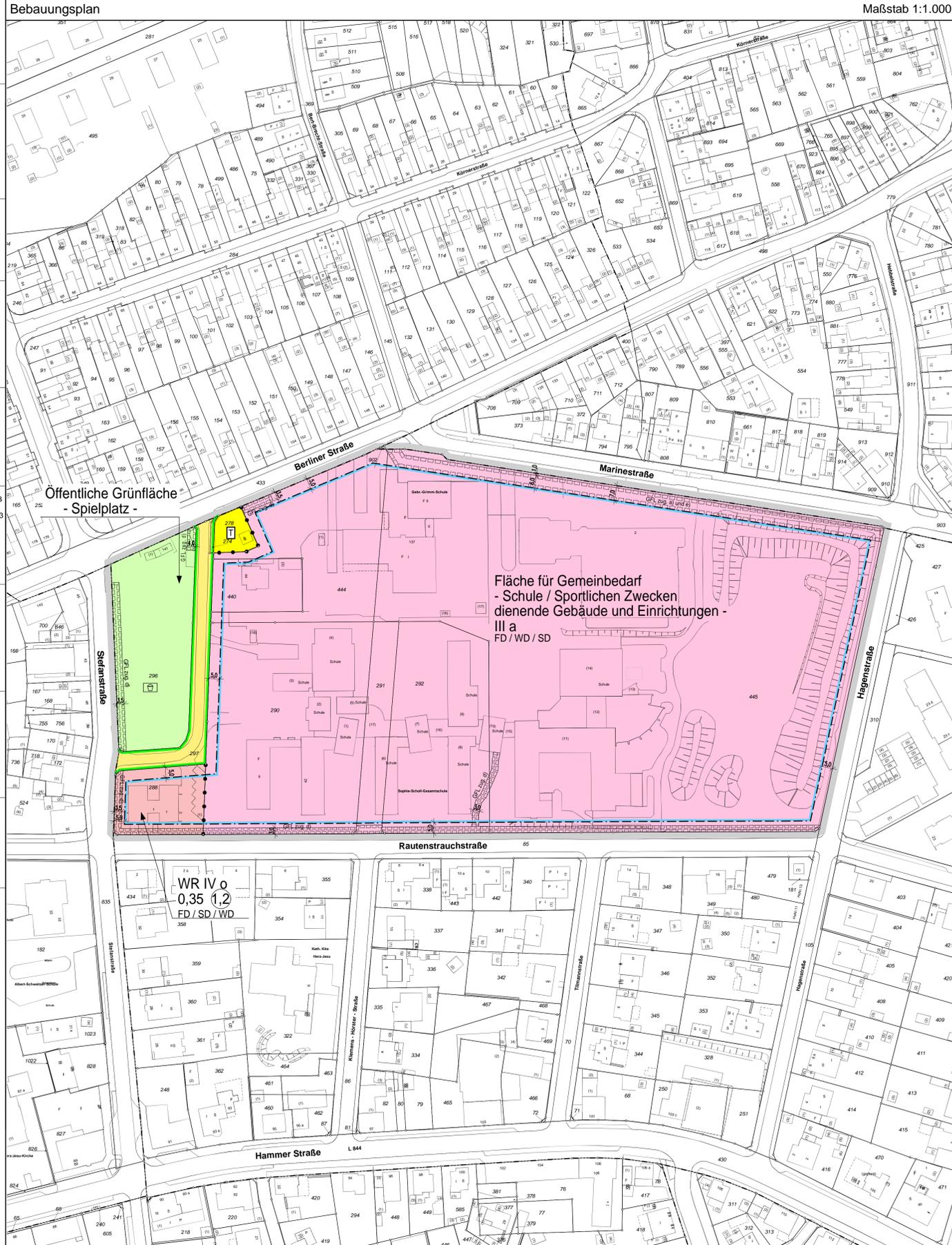
Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit der Begründung vom 12.07.2023 am 26.09.2023 als Satzung beschlossen.

Hamm, 23.10.2023  
Der Oberbürgermeister  
i.A. S. gez. Horst  
Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 27.11.2023  
Der Oberbürgermeister  
i.A. S. gez. Horst  
Städt. Baudirektor

Rechtsgrundlagen:  
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NRW. 2023) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung -  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. Ausgabe 2018 Nr. 19 S. 421) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -



Maßstab 1:1.000

**I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB)**  
1. Als Art der baulichen Nutzung ist ein "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

**Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziffer 5 BauGB)**  
2. In der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule / Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind nur für schulische und sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen sowie zweckgebundene Anlagen, die für den Betrieb notwendig sind (Stellplätze, Ballungszüme etc.) zulässig.

**Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)**  
3. Für das festgesetzte "Reine Wohngebiet" ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4. Für die festgesetzte "Gemeinbedarfsfläche" ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

**Höhenlage des Baukörpers (§ 9 (3) BauGB)**  
5. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EGF) von mindestens 0,20 m und maximal 0,70 m dürfen nicht unter bzw. überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die jeweilige Höhe des Straßenrandes der endausgebauten, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche jeweils gemessen im rechten Winkel von der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.

**Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)**  
6. Die nutzbaren Dachflächen von Dächern ab 20° Neigung sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfachen solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die nutzbare Dachfläche kann ersatzweise anteilig oder vollständig für Solarwärmekollektoren genutzt werden.

**Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB)**  
7. Dächer bis einschließlich 20° Neigung und ab 10 m² Fläche sind zu begrünen. Dabei ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen (vgl. Pflanzliste 3) eine geschlossene Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Die wasserspeichernde Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Wiese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.  
Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) sind zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine vollständige Dachbegrünung zu ermöglichen, sind diese Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und das Dach unterhalb der Photovoltaik-Elemente bzw. Solarwärme-Kollektoren zu begrünen.

8. Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen (vgl. Pflanzliste 1) und/oder Sträuchern und/oder Heckerpflanzungen (vgl. Pflanzliste 2) und/oder heimischen Bodendeckern fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

9. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm - gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Pflanzliste 1).  
Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass die Baumkronen über den Dachflächen liegen. Je Baum ist eine offene Bodenschicht von mindestens 12 m² (und mindestens 15 m² Wurzelraum) vorzusehen. Die Baumstämme sind mit flächig bedeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind. (Die LL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 sind zu beachten.)

**II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW**  
**Dach- und Fassadengestaltung**  
1. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind nur mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (<20°) zulässig.  
2. Die Dacheindeckung ist mit nicht glänzenden Materialien vorzunehmen. Von dieser Regelung sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) ausgenommen.  
3. Die Fassaden und Dächer baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

**Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**  
5. Flächen die weder überbaut sind, noch als Terrassen, Wegefläche, Stellplatz oder als Schulhof dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen.  
6. Die Oberflächen (Schul-) Hofflächen, Zufahren, Fußwegen oder offenen Stellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, aufwerksporiges Pflaster, Pflaster mit mindestens 25 % Fuganteil, Rasengittersteine oder Schotterstein) zu gestalten.

**Müllbehälter**  
7. Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen.

**III. Anlage - "Pflanzenarten-Liste"**  
Die Pflanzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt. Bei der Begründung von Freiflächen und Fassaden kann aus nachfolgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Pflanzarten ausgewählt werden.  
Der zukünftige Nutzer des Bestandes ist zum Erhalt und zur erforderlichen Pflege der Gehölze zu verpflichten.

**1. Bäume**  
**Großkronige Bäume**  
(empfohlener Pflanzabstand ca. 15 m)  
Fagus sylvatica Rot-Buche  
Fraxinus excelsior Esche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Ulmus laevis Flatter-Ulme

**Klein- bis mittelkronige Bäume**  
(empfohlener Pflanzabstand bei Bäumen ca. 10 m)  
Alnus glutinosa Schwarz-Erle  
Betula pendula Hänge-Birke  
Populus tremula Zitter-Pappel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Salix alba Silber-Weide  
Salix fragilis Bruch-Weide  
Sorbus aucuparia Vogelbeere

**Für Bäume zu verwendende Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballierung;**

**2. Hecken / Sträucher**  
**Sträucher bis acht Meter Wuchshöhe**  
(empfohlener Pflanzverband bei mehrreihigen Hecken 1 m x 1 m; empfohlener Pflanzabstand bei einer einreihigen Hecke: ca. 20 cm)  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Cornus sanguinea Blutorter Hartnigel  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn  
Eucornus europaea Pfaffenlilchen  
Frangula alnus Faulbaum  
Prunus padus Frühe Traubenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundsr-Rose  
Salix aurita Öhrchen-Weide  
Salix caprea Sal-Weide  
Salix cinerea Gras-Weide  
Salix purpurea Purpur-Weide  
Salix triandra Mandel-Weide  
Salix viminalis Korb-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Schneeball

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

**3. Dachbegrünung**  
(Heimische standortgerechte Sukkulenten-, Gräser-, Kräuter- und Moosarten)  
Sedum album Weiße Fetthenne  
Thymus serpyllum Sand-Thymian  
Ranunculus bulbosus Knolliger Hahnenfuß  
Carlinia vulgäris Gewöhnliche Goldistel  
Sempervivum tectorum Dach-Hauswurz  
Campanula rotundifolia Rundblättrige Glockenblume  
Dianthus deltoides Heide-Neke  
Pimpinella saxifraga Kleine Beinwelle

**IV. Hinweise**  
**Kampfmittel**  
Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter dem Aktenzeichen 537719 Stellung genommen. Nach heutigem Stand liegt eine Kampfmittelbelastung durch Bombardierung (in Teilbereichen) und Beschuss vor. Wegen der o.a. Belastungssituation sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang Überprüfungsmassnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen der Bauflichen Sonderarten von Keller- und Baugruben, Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Maßnahmen sind von den jeweiligen Bauherren zu veranlassen und bei der Feuerwehr der Stadt Hamm per Email anzumelden unter [feuerwehr-zs@stadt.hamm.de](mailto:feuerwehr-zs@stadt.hamm.de).  
Generell ist bei allen Baugrundergriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verformung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (02381/903250, 02381/9030 oder Notruf 112) oder Polizei (02381/9160 oder Notruf 110).

**Bergbau**  
Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf verleierte Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hingewiesen. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

**Methanogas**  
Nach guterichteter Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.096 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgas auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abtichtenden Schichten des Quartär sowie des Escher-Mergels durchreißt werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdränage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden. Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterstellung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.  
Folgender Hinweis ist speziell bei Bohrungen zu beachten: "Der Bohranzatzpunkt befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasauritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei der geplanten Bohrung Gas, potentiell auch unter erhöhten Drücken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen."

Der Planbereich befindet sich laut Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW größtenteils im Einzugsgebiet der Zentralen Wasserhaltung Haus Aden. Im Zuge des Grunderwerbsantriegs wird dieses Einzugsgebiet im Rahmen eines eingerichteten Ausgasungsmonitorings überwacht. Im Sinne eines Frühwarnsystems sollen mögliche Risiken frühzeitig erkannt werden.

**Bodendenkmalschutz**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzellunde aber auch Veränderungen und Verläufungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie 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 (2) Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

**Artenschutz**  
Im Plangebiet sind die Belange von planungsrelevanten Arten nach BNatSchG beachtlich. Nähere Ausführungen hierzu enthält die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg (Hamm) vom 24.01.2023 in der der Akte zum Bebauungsplan.  
Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tätigkeiten von Individuen sind mögliche Rodungen grundsätzlich innerhalb der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeiträume (01.10 bis 28./29.02) durchzuführen. Mögliche Rodungsarbeiten sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nach der Rodung ist das gerodete Holz aus dem Planbereich zu entfernen, um einen möglichen Besatz mit Bruvögeln zu verhindern.

**Alleinschutz**  
Für die Baumreihe an der Rautenstrachstraße gilt der gesetzliche Alleinschutz gemäß § 41 (1) Landesnaturschutzgesetz. Danach sind die Beseitigung von Alleien sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, verboten.

**Baumrigolen**  
Die Anlage von Baumrigolen zur Aufnahme des Niederschlagswassers zur Bewässerung der Baumstandorte wird empfohlen.

**Grundwasser**  
Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wanne ausgebildet werden. Nach der Abwasseransatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

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

**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.

**Stand der Kontaktdaten**  
Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von November 2021.

