Die Planunterlage (Stand: April 2023) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm,

gez. Leistner
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:

Hamm,

gez. Mentz
Stadtbaurat

gez. Horst
~~Ltd.~~ Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 21.06.2023
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
~~Ltd.~~ 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 16.10.2021.

Hamm, 21.06.2023
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
~~Ltd.~~ Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung vom 17.10.2022 bis einschließlich 28.10.2022 stattgefunden.

Hamm, 21.06.2023
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
~~Ltd.~~ Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 27.04.2023 am 20.06.2023 beschlossen.

Hamm, 21.06.2023
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
~~Ltd.~~ Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 27.04.2023 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 07.07.2023 in der Zeit vom 14.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 30.08.2023
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
~~Ltd.~~ 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.

Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit der Begründung vom 16.10.2023 ~~einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am~~ 12.12.2023 als Satzung beschlossen.

Hamm, 15.12.2023
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
~~Ltd.~~ Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 15.01.2024
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
~~Ltd.~~ Städt. Baudirektor

Kennzeichnung in Textform gemäß §9(5)BauGB
Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um. Auch nach Beendigung des Kohleabbaues muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

Rechtsgrundlagen:

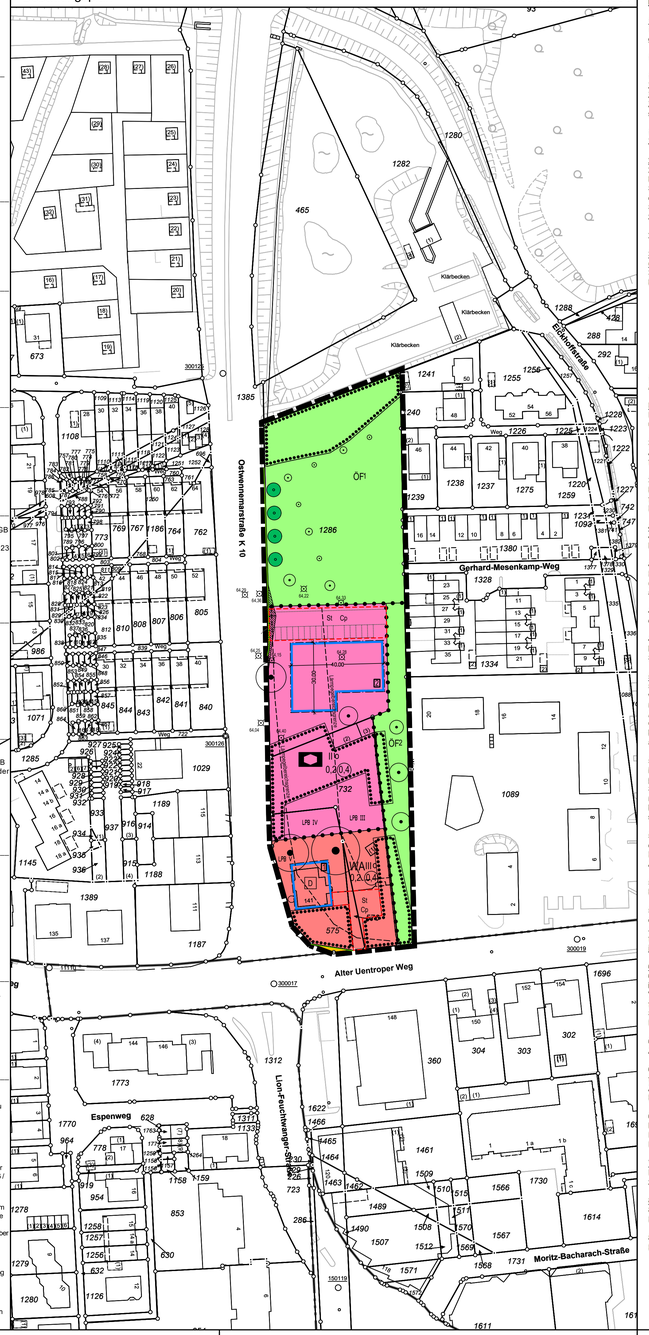
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NRW. 2023) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

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 -

Bebauungsplan — Maßstab 1:1.000



I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich des Denkmals (D) ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet
Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Ziffer 4: Gartenbaubetriebe und
Ziffer 5: Tankstellen
sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zudem eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätte" festgesetzt.

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

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,2 festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 durch zum Beispiel Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis maximal 0,3 (entspricht einer Überschreitung um 50%) zulässig. Weitere Überschreitungen im geringfügigem Ausmaß nach § 19 Abs. 4 S. 2 (zweiter Halbsatz) BauNVO und die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,4 festgesetzt.

3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO) und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. BauNVO)

3.1 Die Anzahl der Vollgeschosse bzw. die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden bezogen auf die Baufenster festgesetzt.

Baufenster	Geschossigkeit/ max. Anzahl der Vollgeschosse	Traufhöhe (min. – max. in m ü NHN)	Firsthöhe (max. in m ü NHN)	Gebäudehöhe (max. in m ü NHN)	Dachform/ -neigung
1	III		81,80		SD / WD
2	II			71,50	FD

Tabelle 1 - Festsetzungen zur Geschossigkeit und Höhenlage baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der Dachform/ -neigung

Erläuterung: Die Oberkante des Gebäudes (maximale Gebäudehöhe) ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut bei einem Dach ohne Attika.

3.2 Untergeordnete technische Dachaufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugüberfahrten, notwendige Aufbauten oder andere technische Bauteile, sind mit einer zusätzlichen maximalen Höhe von 1,5 m über der festgesetzten max. Gebäudehöhe zulässig.

3.3 Eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) von mindestens 0,20 m darf nicht unterschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe gilt die jeweilige Höhe des Straßenrandes der im Bebauungsplan festgesetzten, jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Löschwasserregen sowie Gas-, Wasser- und Stromversorgung zulässig.

4.2 Stellplätze (St) und Carports (CP, überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der flächenbezogenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Garagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Private Verkehrswege sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.3 In den Bereichen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen (Ostwennemarstraße, Alter Uentroper Weg) und den straßenseitigen Baugrenzen sind bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

4.4 Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wege und Plätze sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. haufwerksporiges Pflaster/Sickerpflaster, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen.

5. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Flächen die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Terrassen oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Mindestens 10% der Grünflächen sind mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen *(vgl. Pflanzlisten Nr. 1 und 2)* und/oder Straucharten *(vgl. Pflanzlisten Nr. 3)* und/oder heimischen Bodendeckern *(vgl. Pflanzlisten Nr. 4)* und/oder heimischen Obstbäumen der Hochstammarten *(vgl. Pflanzliste Nr. 6)* fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Unzulässig sind großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien angelegte Flächen.

5.2 Je angefangene 4 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum *(vgl. Pflanzliste Nr. 1)* in der Mindestqualität von 16/18 cm Stammumfang - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind auf dem zur jeweiligen Stellplatzanlage zugeordneten Baugrundstück zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 12 m² vorzusehen und durch geeignete Mittel vor Überfahrung zu schützen. Die Baumscheiben sind mit flächig bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind. (Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.)

5.3 Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes ist je angefangene 250 m² versiegelter Grundstücksfläche ein klein- oder mittelkroniger, heimischer Laubbaum *(vgl. Pflanzliste Nr. 2)* und/oder heimische Obstbäume der Hochstammarten *(vgl. Pflanzliste Nr. 6)* zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.4 Die Anzahl der Baumpflanzungen aus der Textlichen Festsetzung Nr. 5.2 können auf die Anzahl der Baumpflanzungen aus der Textlichen Festsetzung Nr. 5.3 angerechnet werden.

5.5 Die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind als Ersatzpflanzungen für wegfallende Alleebäume entlang der Ostwennemarstraße vorgesehen. Insgesamt sind 4 großkronige, heimische Ahornbäume *(Acer spec.)* in der Mindestqualität von 20/25 cm Stammumfang - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.)

6. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Die Flachdächer (FD) der baulichen Anlagen und Nebenanlagen ab 10 m² Fläche sind zu begrünen. Dabei ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen *(vgl. Pflanzliste Nr. 5)* eine geschlossene Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Die wasserspeichernde Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschichtung, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig.

6.2 Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (z.B. Aufzugsschächte) genutzt werden, oder der Dachterrassen.

6.3 Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) sind zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine vollflächige Dachbegrünung zu ermöglichen, sind diese Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und das Dach unterhalb der Photovoltaik-Elemente bzw. Solarwärme-Kollektoren zu begrünen.

6.4 Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen") in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

7. Flächen, die von ihrer Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 21 BauGB

Die festgesetzten Sichtwinkelbereiche sind von Sichthinternissen über 60 cm Höhe, bezogen auf die zugeordnete Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

8. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Die öffentliche Grünfläche (ÖF1) wird mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage, Kinderspielflächen/ Bolzplatz, Fuß- und Radweg, Regenwasserableitung und -versickerung' festgesetzt.

8.2 Die öffentliche Grünfläche (ÖF2) wird mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage, Grünverbindung, Fuß- und Radweg, Regenwasserableitung und -versickerung' festgesetzt.

8.3 Die bestehenden Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie die Wurzelbereiche angrenzender Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes sind vor Baueinflüssen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend gleichwertig zu ersetzen.

8.4 Die Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke) auszuführen.

9. Pflanzerhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Erhalt des nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB geschützten Gehölzbestandes (Bäume und Sträucher) ist langfristig zu gewährleisten. An den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind vor Realisierung der Baumaßnahmen zur vorbeugenden Anpassung an die neuen zu erwartenden Standortverhältnisse sowie aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht (Baum-) Kronenpflegeschnitte durchzuführen. *(vgl. Hinweis 'Sicherungsmaßnahmen').*

10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB IV: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 (Gleichung) mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärmpegelbereich *Maßgeblicher Außenlärmpegel*		*Aufenthaltsräume in Wohnungen*	*Büroräume und ähnliches*
Lärmpegelbereich bis 55 dB(A)	*I*	*erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB*	
Lärmpegelbereich 60 dB(A)	*II*	*erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB*	*erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB*
Lärmpegelbereich 65 dB(A)	*III*	*erf. $R'_{w,res} \geq 31 - 35$ dB*	*erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB*
Lärmpegelbereich 70 dB(A)	*IV*	*erf. $R'_{w,res} \geq 36 - 40$ dB*	*erf. $R'_{w,res} \geq 31 - 35$ dB*
Lärmpegelbereich 75 dB(A)	*V*	*erf. $R'_{w,res} \geq 41 - 45$ dB*	*erf. $R'_{w,res} \geq 36 - 40$ dB*

Tabelle 2 – Gegenüberstellung Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 und resultierende bewertete Bauschalldämm-Maße (Auszug aus dem Gutachten, Seite 26)

10.2 Außenbauteile sind die Bauteile, die schutzbedürftige Räume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer. Das resultierende Schalldämmmaß (R'w) 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 gem. DIN 4109.

10.3 An den Fassaden der Gebäude, an denen die Nacht-Mittelungspegel bei Werten oberhalb von 50 dB(A) liegen, wird gemäß der VDI 2719 empfohlen, Schlafräume mit schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen.

10.4 Gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau" sind bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen nicht verringert wird. Für eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume ist zu sorgen.

Hinweise:
Eine detaillierte Bestimmung des erforderlichen passiven Schallschutzes ist erst unter Berücksichtigung des Gebäudegrundrisses abschließend möglich, wenn Anordnung, Größe und Nutzung der Räume sowie die Anteile der Fensterflächen an der Außenwand bekannt sind.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

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

1. Fassaden
Die Fassaden der Gebäude sind als Putzflächen in hellen Farbtönen mit einen Hellbezugswert [HBW] von größer 50 auszuführen. Ein zweites Material – wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein usw. – kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30% kombiniert werden. Außer Glas sind glänzende, glasierte und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2. Dächer
Im WA-Gebiet sind die zulässigen Dachformen: Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Flachdach (FD).
In der Gemeinbedarfsfläche ist die zulässige Dachform: Flachdächer (FD).

3. Solartechnik und Photovoltaik
a) Anlagen für Solartechnik (z.B. Solaranlagen, Photovoltaik-Anlagen) sind allgemein zulässig.

b) Die Anlagen für Solartechnik sind zusätzlich auch auf den Flachdächern zur festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen. Zu den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

4. Wege, Plätze, Nebenanlagen und Abstellplätze sowie deren Begrünung
a) Wege und Plätze sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. haufwerksporiges Pflaster/ Sickerpflaster, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen.

b) Lagerflächen sowie Abstellplätze für Mülltonnen sind der Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen der Ostwennemarstraße und Alter Uentroper Weg (z.B. durch Begrünungsmaßnahmen) zu entziehen.

5. Einfriedungen und deren Begrünung
Einfriedungen zu öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) sind als standorttypische, einheimische Laubgehölz-Heckenpflanzungen, z.B. Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche *(vgl. Pflanzliste Nr. 1 bis 3)*, oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen *(vgl. Pflanzliste Nr. 4)* an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

III. Hinweise

Methanausgasungen
Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich obertägiger Austritte von natürlichem Methangas. Für Bohrungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 02.127 gilt folgender Hinweis: Der Bohransatzpunkt befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei geplanten Bohrungen Gas, potentiell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen. Für konkrete Hinweise auf eine bergbauliche Beeinflussung wird auf eine standortbezogene Prüfung durch die zuständige Bergbehörde verwiesen. Diese ist Grundlage für eine Einschätzung möglicher zukünftiger Änderungen des Ausgasungsverhaltens an der Tagesoberfläche im Zuge des Grubenwasseranstiegs

Kampfmittel
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, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (02381/903-251, 02381/903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (02381/916-0 oder Notruf 110).

Denkmalschutz
Die ehem. Beamtenvilla „Alter Uentroper Weg 141" ist ein eingetragenes Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Hamm (Denkmalliste - Eintrag: Alter Uentroper Weg 141, Tag der Eintragung: 11.09.1995, Lfd. Nr.: 220).

Bodendenkmalschutz
Im Plangebiet liegen nach dem DSchG NRW vermutete Bodendenkmäler gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 vor, die gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NRW genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler.
Eine Durchführung einer vollständigen archäologischen Begleitung aller geplanten Bodeneingriffe ist notwendig, damit die auftretende Bodendenkmalsubstanz umgehend festgestellt, dokumentiert und gegebenenfalls geborgen werden kann. Diese Baubegleitung ist durch eine archäologischen Fachfirma durchzuführen.

Bodenverunreinigungen
Nach § 2 LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen, die bei der Baumaßnahme, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund anderen, 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 02381 / 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Bodenarbeiten
Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915:
Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Die Entfernung des Oberbodens sollte während einer trockenen Witterungsperiode erfolgen um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Befahren und Umlagerung zu vermeiden (vorsorgender Bodenschutz).

Sicherungsmaßnahmen
Vor Baubeginn sind in den gekennzeichneten Bereichen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB Schutz- und Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 an Einzelbäumen und Gehölzen vorzunehmen. Die Schutzmaßnahmen umfassen neben dem mechanischen Baumschutz auch eine ausreichende Bewässerung der Gehölze.

Artenschutz
Eine vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung (Hamm) erarbeitete artenschutzrechtliche Prüfung vom *April 2023* kommt zu dem Ergebnis, dass für die im Gebiet nachgewiesenen planungsrelevanten Arten eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden kann. Es ist allerdings als Vermeidungsmaßnahme das Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (es ist verboten, Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen).

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- oder Telefonnummer) haben den Stand von *April 2023*.

IV. Pflanzliste
Für Anpflanzungen im Plangebereich sollte vornehmlich standortgerechte einheimische Arten (Herkunftsnachweis Westfälische Bucht) ausgewählt werden. Die Anwuchspflege ist zu gewährleisten und die Pflanz- und Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren müssen auch bei natürlichem Abgang die Gehölze ersetzt werden. Die nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

Pflanzenarten-Liste Nr. 1: Bepflanzung - Bäume, I. Ordnung (großkroniger Baum) -
(empfohlener Pflanzabstand ca. 15,0 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenarten-Liste Nr. 2: Bepflanzung - Bäume, II. Ordnung (mittel- bis kleinkroniger Baum) -
(empfohlener Pflanzabstand ca. 10,0 m)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel- bzw. Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche bzw. Vogelbeere

Pflanzgröße/-qualitäten der Bäume: 16/18 cm Stammumfang in 1 m Höhe, mit Ballen; Pflanzsicherung an Doppelpfahl; offene Bodenfläche von mind. 12 m² und Beachtung der FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate *(Quelle: FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)*, in der jeweils gültigen Fassung

Hinweis: Schutz vor Befahren über Hochborde sicherstellen. Auf dem Einbau von Bügeln oder Pollern als Anfahrschutz ist zu verzichten. Bei Pflanzung in einer Baumscheibe ist diese flächig zu begrünen.

Pflanzenarten-Liste Nr. 3: Bepflanzung - standortgerechte Hecken / Sträucher -

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzgröße/-qualitäten: Str., 2-3 x verschult, 60-100 cm, ballenlose Ware
Pflanzabstand/-verband: 1,0 x 1,0 m bei Sträuchern, Dreiecksverband; empfohlener Pflanzabstand bei einer einreihigen Hecke ca. 20 cm
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren, Unterhaltungspflege

Pflanzenarten-Liste Nr. 4: Bepflanzung Berankung / Bodendecker

Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis vinifera var. Silvestris	Wildrieben

Pflanzenarten-Liste Nr. 5: Bepflanzung Dachbegrünung

Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Carlina vulgaris	Gewöhnliche Golddistel
Dianthus deltoides	Heidenelke
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum album	Weiße Fetthenne
Sempervivum tectorum	Dach-Hauswurz
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

Geeignet sind auch Pflanzarten, die in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. 20% der Pflanzflächen sind mit heimischen Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen.

Pflanzenarten-Liste Nr. 6: Heimische Obstgehölze
Apfelsorten (Pflanzabstand je nach Sorte ca. 8-12 m): Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Nordhausen und Winterglockenapfel;

Birnensorten (Pflanzabstand ca. 8 m): Köstliche aus Charneux, Gute Luise, Bosc´s Flaschenbirne, Clapps Liebling, Alexander Lukas und Williams Christbirne;

Kirschsorten (Pflanzabstand Süßkirsche etwa 10-12 m, Sauerkirsche etwa 4m): Büttners Rote Knorpelkirsche (Süßkirsche), Große Prinzessinnenkirsche (Süßkirsche), Schneiders's Späte Knorpelkirsche (Süßkirsche) und Schattenmorelle (Sauerkirsche);

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen (Pflanzabstand ca. 6m): Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetsche und Mirabelle von Nancy;

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe, mit Pflanzpfählen, dauerhafter Schutz vor Verbiss ist zu gewährleisten

Der zukünftige Nutzer des Bestandes ist zum Erhalt und erforderlichen Pflege der Gehölze zu verpflichten.

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,7 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise
Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätte

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

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

ÖF — Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung: Bäume

14.