



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches S9(7)BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung S9(1)1BauGB (Die Zahlenwerte sind Beispiele)

MI	Mischgebiet	S6BauNVO
II	zwingend	
III	Höchstgrenze	Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
II-III	Mindestgrenze-Höchstgrenze	
0,4	Grundflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
0,8	Geschoßflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
GR	Grundfläche	
GF	Geschoßfläche	S16(2)BauNVO
GR	Grundfläche	
GF	Geschoßfläche	
BM	Baumasse	
TH	Traufhöhe	Höhe baulicher Anlagen
FH	Firsthöhe	Höchstgrenze
OK	Oberkante	SS16(4),18BauNVO
H	Gebäudehöhe	
☉	Höhenbezugspunkt	
→	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	z.B. S1(4), S16(5)BauNVO
○	Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen	S9(1)2BauGB
○	offene Bauweise	S22(1)BauNVO
---	Baugrenze	S23BauNVO
▨	Verkehrsfäche	S9(1)11BauGB
▨	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	
→	Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfäche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)4und11BauGB
→	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
→	MA Geh-, Fahr- und Leitungsflächen (Beginnlinie siehe Einschrieb)	S9(1)21BauGB
→	Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasser- beseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	S9(1)12,13 und14BauGB
→	überirdisch (Art der Anlagen/Leistungen siehe Einschrieb)	
▨	Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald	S9(1)15,16 und18BauGB
▨	Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)15BauGB
▨	Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	S9(1)20 und25BauGB
▨	Umgrünung von Flächen mit Bränden für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern	
▨	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen	
▨	Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen	S9(1)4BauGB
▨	Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Garagen	S9(1)22BauGB
▨	St Stellplatz	
▨	Ga Garage	
▨	TGa Tiefgarage	
▨	Sonstige Festsetzungen	
▨	Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Schutzbestand Hochspannungseile)	S9(1)10BauGB
▨	Flächen und Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
▨	Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß S 9 (4) BauGB	
▨	Örtliche Bauvorschriften	S86(1)BauONW
▨	FD Flachdach	
▨	SD Satteldach	
▨	PD Pultdach	
▨	Dachneigung, z.B. 30°	
▨	Nachrichtliche Übernahme gemäß S9(6)BauGB	
▨	110 kV Hochspannungsleitung mit entsprechendem Schutzstreifen	
▨	Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)	
▨	Aufteilung des Straßenquerschnittes	
▨	Verkehrsrinne	
▨	Vorschlag zur Grundstücksteilung	
▨	Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen	
▨	Bestand	
▨	Wohngebäude	
▨	Wirtschaftsgebäude oder Garagen	
▨	Zahl der Vollgeschosse	
▨	62,14 Höhenangabe über NNH	
▨	Baum	
▨	Kennzeichnung in Textform gemäß S9(5)BauGB	
▨	Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um.	
▨	Auch nach Beendigung des Kohlebaus muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.	

Textliche Festsetzung

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

Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 bis MI 3) gemäß § 6 BauGB

1.1. Die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

Ziffer 7: Tankstellen

Ziffer 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.2. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.3. Innerhalb der Mischgebiete sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

2.1. Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die Gebäude und baulichen Anlagen im Mischgebiet MI 1 die Höhe von 15,00 m in Bezug auf die Höhe der fertig gestellten erschließenden Verkehrsfläche (Dortmunder Straße - Höhe von 59,07 m über NNH) nicht überschreiten.

2.2. Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die Gebäude und baulichen Anlagen im Mischgebiet MI 2 die Höhe von 15,00 m bzw. von 27,00 m (siehe Einschrieb in der Planzeichnung) in Bezug auf die Höhe der fertig gestellten erschließenden Verkehrsfläche (Zechenweg - Höhe von 57,77 m über NNH) nicht überschreiten.

2.3. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 15 m im Mischgebiet MI 2 darf ausnahmsweise um 2,00 m überschritten werden, z.B. durch untergeordnete technische und sakrale Aufbauten, soweit das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Für den Bereich der mit einer maximalen Gebäudehöhe von 27 m festgesetzt ist, findet diese Ausnahme keine Anwendung.

Hinweis: Die in den Verkehrsflächen vorhandenen Höhenpunkte sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

2.4. Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die Gebäude im Mischgebiet MI 3 die Höhe von 10,00 m über EOK und die Höhe von 69,00 m über NN nicht überschreiten.

2.5. Um den vorhandenen Maststandort (M 70) herum ist gem. § 9 (1) Nr. 10 i. V. mit § 9 (1) Nr. 25a, der mit der Planzeichen 15.3 der Planzeichnung im Bebauungsplan festgesetzter Bereich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Eine Nutzung als Parkplatz oder Stellplatzanlage ist in Abstimmung und nach Vorlage einer Genehmigung des Netzbetreibers (RWE) zulässig.

2.6. Auf dem Flurstück 1066 ist der Bereich zwischen der festgesetzten überbaubaren Fläche und der westlich verlaufenden öffentlichen Grünfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.7. Innerhalb der Flurstücke 1066 und 18 ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze - gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig.

3. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.1. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

4.1. Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist zur Begrenzung der Geräuschabstrahlung in Richtung des Zechenweges eine Grundstückseinfriedung in einer Höhe von 2,00 m zu errichten. Die Ausführung hat in massiver Bauweise, lufdicht und mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² zu erfolgen. Alternativ kann im Bereich der überbaubaren Fläche des MI 3 Gebietes eine Gebäudewand mit gleichen Eigenschaften als Abschirmung dienen.

4.2. Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB II: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbereiche von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten der Verkehrswege Dortmund Straße die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau/ Ausg. Nov. 1969 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Raumarten	
	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. Schalldämmmaß (R _w) des Außenbauteils in dB
III	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	40
III	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche	35
IV	Bettenräume in Sanatorien und Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche	45
IV	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	40
V	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der erdbringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen unangehörigen Beitrag zum Innenraumgeräusch leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier nur aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

4.2.1. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rolllädenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtdämmwert 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 (u. Berücksichtigung der Tabellen 8 bis 10).
Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen.

4.2.2. Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf den Geräuschquelle zugewandten Gebäudesseiten angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung die Luftschalldämmung durch den Lüftungszustand (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden.

4.2.3. Für die Außenbauteile, die auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudesseite angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden. (Anmerk. dies gilt nur für einseitig belastete Gebäude)

4.2.4. Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschemissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

Hinweis: Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmquelle Rechnung zu tragen.

5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1. Innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis MI 3 und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Stellplatzanlage - ist je 4 Stellplätze 1 großkroniger heimischer Laubbauart gem. Pflanzliste "Standortgerechte Bäume" mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm im Bereich des Bebauungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Davon sind mind. 5 Bäume innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB innerhalb des Mischgebietes MI 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Sollte sich der Ort der Anpflanzung innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung befinden, so ist die Pflanzliste "Schutzstreifen" heranzuziehen und die Festsetzungen 5.2 und 5.3 zu beachten.

5.2. Im Schutzstreifen der Leitung, im Bereich der Flurstücke 18, 957 und 1066 (nördlicher Bereich) dürfen nur Pflanzen gem. der Pflanzliste "Schutzstreifen" angepflanzt werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen.

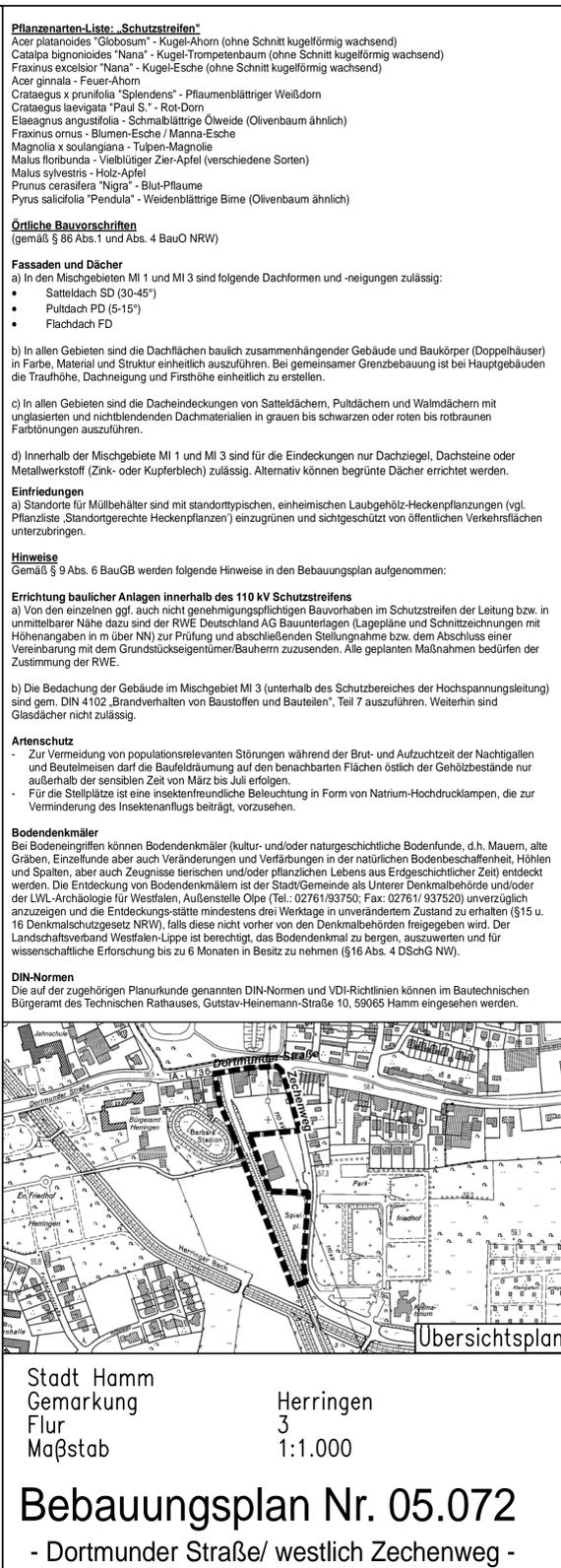
5.3. Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung, im Bereich der Flurstücke 1068, 780 und 970 (südlicher Bereich) dürfen nur Pflanzen gem. der Pflanzliste "Schutzstreifen" angepflanzt werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen.

Pflanzenarten-Liste: "Standortgerechte Bäume"

Acer platanoides "Globosum" - Kugelahorn, kleine Krone, rund
Acer platanoides "Deborah" - Spitzahorn, Sorte "Deborah"; große Krone, rund
Corylus colurna - Baumhasel
Crataegus cuneata - Apfelrose
Crataegus crus-galli - Hahnenkamm
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Rotdorn
Platanus acerifolia - Platane; auch für den Form- u. Kastenschnitt geeignet
Quercus robur "Fastigiata" - Pyramiden-Eiche
Robinia pseudoacacia "Bonsaiana" - Robine, Schein-Akazie
Robinia pseudoac. "Umbraculifera" - Kugel-Akazie
Sorbus intermedia - Mehlsbeere, Schwedische-Mehlsbeere
Tilia spec. - Lindenarten, auch für den Form- u. Kastenschnitt geeignet

Pflanzenarten-Liste: "Standortgerechte Heckenpflanzen"

(heimische, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus oxyacantha - Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Ilex aquifolium - Hülse / Stechpalme; Immergrüne Heckenpflanze
Ligustrum vulgare - Liguster
(eingebürgerte, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten; bevorzugt im Vorgartenbereich)
Ligustrum vulgare "Atrovirens" - Immergrüner Liguster; Immergrüne Heckenpflanze
Rosa rugosa (i.S.) - Apfelrose (in Sorten)
Spiraea spec. (i.S.) - Spierstrauch (in Sorten)



Die Planunterlage (Stand:12.2011) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 11.07.2011 als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 30.07.2012 am 18.09.2012 beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 3 (2) BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 05.03.2013 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.
Hamm, 12.03.2012 gez. Deißler Städt. Vermessungsdirektor	Hamm, 04.09.2012 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 04.09.2012 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Baudirektor	Hamm, 14.11.2012 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 12.03.2013 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 04.09.2012 gez. Schulze Böing Stadtbaurätin	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 19.07.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossenen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 23.11.12 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 22.09.2012 in der Zeit vom 02.10.2012 bis einschließlich 07.11.2012 öffentlich ausliegen.	Die Berechtigung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 04.09.2012 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A.	Hamm, 14.11.2012 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 15.04.2013 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor