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.

Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung vom 07.12.2020 bis einschließlich 21.12.2020 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 __________ am __________ beschlossen.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom __________ gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am __________ in der Zeit vom __________ bis einschließlich __________ 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 -

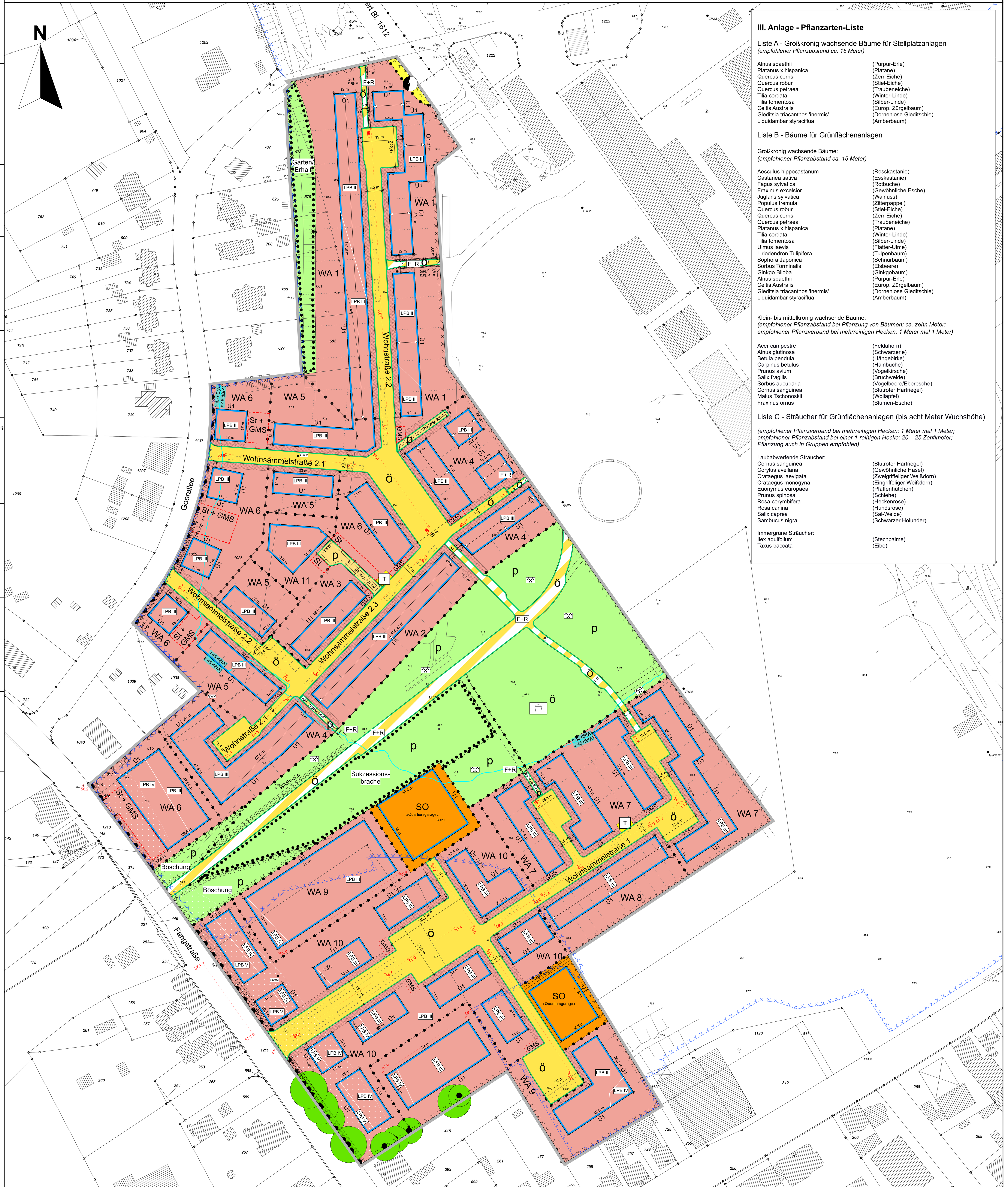
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - jeweils in der gegenwärtig geltenden 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 -

Bebauungsplan

Maßstab 1:1.000



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)

Gebiet	Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Bauweise	Dach	Höhe
WA 1	I-II	0,4	(0,8)	a	SD 30° - 40°	$FH_{max.}$ 10,0 m, $TH_{max.}$ 6,5 m
WA 2	I-II	0,4	(0,8)	a	PD max. 10°	$FH_{max.}$ 8,5 m, $TH_{max.}$ 6,5 m
WA 3	I-II	0,4	(0,8)	a	FD max. 5°	$GH_{max.}$ 7,0 m
WA 4	I-II	0,4	(0,8)	o, ED	PD max. 10°	$FH_{max.}$ 8,5 m, $TH_{max.}$ 6,5 m
WA 5	I-II	0,4	(0,8)	o, ED	FD max. 5°	$GH_{max.}$ 7,0 m
WA 6	II-III	0,4	(1,2)	o	FD max. 5°	$GH_{max.}$ 10,0 m
WA 7	I-II	0,4	(0,8)	o, ED	PD max. 10°	$FH_{max.}$ 8,5 m, $TH_{max.}$ 6,5 m
WA 8	I-II	0,4	(0,8)	a	PD max. 10°	$FH_{max.}$ 8,5 m, $TH_{max.}$ 6,5 m
WA 9	II-III	0,4	(1,2)	o, E	FD max. 5°	$GH_{max.}$ 10,0 m
WA10	III-IV	0,4	(1,2)	o, E	FD max. 5°	$GH_{max.}$ 13,0 m
WA 11	I-II	0,4	(0,8)	o	FD max. 5°	$GH_{max.}$ 8,5 m
SO »Quartiersgarage«	IV	0,8	(2,8)	o, E		$GH_{max.}$ 11,5 m

Zeichenerklärung

Auszug aus der Planzeichenverordnung (PlanV)

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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)
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse

- I-II — als Mindest- und Höchstmaß, z.B. I-II
- IV — als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen in m über einem Bezugspunkt

- $FH_{max.}$ — Firsthöhe, z.B. 8,5 m über dem Bezugspunkt
- $GH_{max.}$ — Gebäudehöhe, z.B. 7,0 m über dem Bezugspunkt
- $TH_{max.}$ — Traufhöhe, z.B. 6,5 m über dem Bezugspunkt

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

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- ö — öffentliche Straßenverkehrsflächen
- p — private Straßenverkehrsflächen
- ö — öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- p — private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- F+R — Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich

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

- Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Elektrizität
- T — Trafostation

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Freileitung (oberirdisch) mit Schutzstreifen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ö — Grünfläche (öffentlich) (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- p — Grünflächen (privat) (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Parkanlage
- Spielplatz

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- St — Stellplätze
- GMS — Gemeinschaftsmüllbehälterstandorte
- 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
  b) der Allgemeinheit
  c) der Anlieger
  d) der Stadtwerke

- 57.5 — Höhenbezugspunkt (BZP) in m über Normalhöhennull (NHN) mit Linie (§ 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB)
- LPB II — Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)
- ≥45 dB(A) — Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 4109-1/18 (siehe textliche Festsetzungen)
- Äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags (siehe textliche Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 BauO NRW)

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- 30°- 40° — Dachneigung, z.B. 30°- 40°
- Hauptfirstrichtung
- oben/First, unten/Traufe — Neigungsrichtung des Pultdaches
- Vorgartenbereich

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Vorgeschlagene Wegeführung für privaten Fuß- und Radweg
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Vorgeschlagene Flächen für Stellplätze innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- 0.0 — Bemaßung
- ×62,1 — vorhandene Geländehöhe über NHN
- vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 122 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurgrenze
- GWM — Grundwassermessstelle

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 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen 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

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 und 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 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 somit gemäß §1 Abs. 6 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 ausgeschlossen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet »Quartiersgarage«

Die Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung »Quartiersgarage« dienen der Errichtung von Parkhäusern zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

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 Überschreitung der Grundflächenzahl zugunsten von Zufahrten und Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche der Sonstigen Sondergebiete »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 maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

2.2 Begriffsbestimmungen Höhenfestsetzungen und Ermittlung der Bezugspunkte

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

Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Traufhöhen (TH) gilt die folgende Definition:
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Bei zurückgesetzten Gebäudeaußenwänden (Staffelgeschoss) ist als Traufhöhe der Schnittpunkt der äußersten Gebäudeaußenwand mit dem Dach des obersten Vollgeschosses heranzuziehen.

Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Firsthöhen (FH) gilt die folgende Definition:
Die Firsthöhe ist als höchster Punkt der Dachhaut definiert.

Unteres Bezugsmaß der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH), der Traufhöhen (TH) sowie der Firsthöhen (FH) 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.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sowie in den Sonstigen Sondergebieten SO »Quartiersgarage« wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) bzw. maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) über dem relevanten Höhenbezugspunkt (rHBP) festgesetzt.

In den Außenwänden der geplanten Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 11 sind bodentiefe Öffnungen, wie Türen oder bodentiefe Fenster, mindestens 0,3 m über dem relevanten Höhenbezugspunkt (rHBP) auszuführen.

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

2.4 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen (GH) und Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhe für bodentiefe Öffnungen

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (GH) der Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 5, WA 6, WA 9, WA 10 und WA 11 sowie die festgesetzten zulässigen Firsthöhen (FH) der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4, WA 7 und WA 8 durch Umwehrungen gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO 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.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) der Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 5, WA 6, WA 9, WA 10 und WA 11 sowie der Sonstigen Sondergebiete SO »Quartiersgarage« durch untergeordnete technische Anlagen/Aufbauten/Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate etc. gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO um maximal 2,0 m überschritten werden. Die untergeordneten technischen Anlagen/Aufbauten/Bauteile, unter Ausnahme der Treppenanlagen und Aufzüge, sind dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Mindesthöhe für bodentiefe Öffnungen, wie Türen oder bodentiefe Fenster gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO unterschritten werden, sofern sichergestellt wird, dass der Überflutungsschutz gegen anfallende Regenwassermengen der vorgelagerten Straße durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist. Hierzu ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Einvernehmen mit der Stadt herzustellen.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Terrassen, offene Terrassenüberdachungen und Wintergärten die mit Ü1 gekennzeichneten Baugrenzen um bis zu 3,0 m ausnahmsweise überschreiten, sofern andere gesetzliche Vorgaben, insbesondere die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen sowie die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, nicht entgegenstehen.

3.2 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie WA 8 wird eine abweichende Bauweise »a« festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass Gebäude mit bis zu maximal 24 m Länge zulässig sind.

4. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend dürfen Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im seitlichen Bauwich der festgesetzten Baugrenzen der jeweiligen Hauptgebäude errichtet werden, sofern sie mindestens 0,5 m Abstand zu festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im seitlichen Bauwich einhalten.

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8 ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 11 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Fahrradabstellplätze, Einstellplätze für Müllbehälter, Garten- und Gerätehäuser

In den als »Vorgärten« gekennzeichneten Bereichen sind bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Fahrradabstellplätze sind hiervon ausgenommen.

Von der Festsetzung kann zugunsten von eingehausten Müllbehälterstellplätzen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8 abgewichen werden.

5.2 Gemeinschaftsmüllbehälterstandorte

Die mit »GMS« gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsmüllbehälterstandorte sind als zentrale Abholstellen für Mülltonnen anzulegen.

In den mit WA 6, WA 7, WA 9 und WA 10 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Gemeinschaftsmüllbehälter nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit »GMS« gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsmüllbehälterstandorte zulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 7 und WA 8 je Hausgruppe nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

7. Öffentlich geförderter Wohnraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 9, WA 10 und WA 11 sind mindestens 50 % der Wohneinheiten je Baugrundstück so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW sind einzuhalten.

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

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Böschung« sind dauerhaft zu begrünen. Innerhalb der Flächen sind darüber hinaus zulässig:
- Bestehende Baukörper, einschließlich erforderlicher Bauteile zum Erhalt des angrenzenden Brückenbauwerkes,
- Abgrabungen und Anschüttungen, Erdwälle und modellierte Erdhügel-/kuppen,
- Entwässerungsgräben und Leitungstrassen,
- unterirdische Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie
- Zuwegungen für Wartung und Betrieb.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Sukzessionsbrache« ist dauerhaft als Sukzessionsbrache zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind darüber hinaus zulässig:
- Zäune zur Einfriedung,
- der bestehende Unterbau des ehemaligen Gleisbettes, sofern die Belastung der Fläche mit Altlasten dies zulässt sowie
- Zuwegungen für Wartung und Betrieb.

Die vorhandene Bepflanzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Garten/Erhalt« ist dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind darüber hinaus zulässig:
- jegliche mit der Gartennutzung verbundenen baulichen Anlagen sofern diese dem Erhalt der vorhandenen Bäume nicht entgegenstehen.

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

9.1 Schutzfläche Hochspannungsfreileitung

Die als »Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung« gekennzeichneten Flächen im Einwirkungsbereich der 110 KV-Freileitung (10 m zu den äußeren Leitern) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier im Rahmen der Vorsorge nach § 4 der 26. BImSchV, von einer Bebauung freizuhalten, Bereiche für einen längeren Aufenthalt von Personen sind nicht zulässig. Des Weiteren sind die Vorgaben der »LAI zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder« zu berücksichtigen.

9.2 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.

9.3 Schall

9.3.1 Außenbauteile

Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschimmissionen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 11 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 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

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.

9.3.2 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.

9.3.3 Außenwohnbereiche

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches »Äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags« in den Allgemeinen Wohngebieten sind 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 in entsprechende Bereiche der Grundstücke zu verlegen, die unterhalb des äquivalenten Dauerschallpegels liegen.

9.3.4 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.

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

10.1 Erhalt von Bäumen

Die zeichnerisch als »Erhaltung von Bäumen« festgesetzten Bäume innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 9 und WA 10 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfallende Bäume sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen entsprechend Pflanzarten-Liste, hier entsprechend Liste B durchzuführen. Fachgerechte Ergänzungsanpflanzungen sind zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der festgesetzten Bäume (Kronenbereich zuzüglich 1 m) unzulässig.

10.2 Erhalt Sukzessionsbrache ehem. Gleisanlagen

Die zeichnerisch als »Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen« festgesetzten Flächen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Sukzessionsbrache« ist dauerhaft als Sukzessionsbrache zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Die festgesetzte Fläche ist unter Berücksichtigung der weiteren Ausführungen des Umweltberichtes alle drei Jahre zurück zu schneiden.

Zur Einfriedung ist eine maximal 2,5 m breite, randlich mindestens einreihig angepflanzte Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen entsprechend Liste C - Sträucher für Grünflächenanlagen (bis acht Meter Wuchshöhe) zulässig.

10.3 Erhalt Baumgruppen

Innerhalb der mit »Garten/Erhalt« 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 sowie Liste C (Sträucher) durchzuführen. Fachgerechte Ergänzungsanpflanzungen sind zulässig.

10.4 Begrünung von privaten Stellplätzen

Auf privaten Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzenarten-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.

Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offene 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).

10.5 Begrünung private Grundstücksflächen

Je angefangene 100 m^2 versiegelter Fläche ist ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum zumindest II. Ordnung (Hochstämme, 4 x verpflanzt, mindestens 15-20 cm Stammumfang gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.6 Begrünung von Dächern

Die Dächer aller Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes 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.
Die Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen 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.

10.7 Anpflanzung freiwachsende Sichtschutzhecke

Innerhalb der »Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen« der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist zur Sicherstellung eines angemessenen Sichtschutzes eine aufgelockerte mindestens 2-reihige geschlossene Wild-Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzarten-Liste, hier entsprechend Liste C (Sträucher) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung darf ergänzt werden durch die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Laubgehölzen entsprechend Pflanzarten-Liste Liste B (klein- bis mittelkronige Bäume).

10.8 Neuanpflanzung Böschung

In der zeichnerisch als »Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen« festgesetzten Flächen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Böschung« ist die vorhandene Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Rahmen der Anschüttung und Abgrabung vollständig zu roden und nach Wiederherstellung eines Planums gleichwertig mit heimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend Pflanzlisten Liste B (klein- bis mittelkronige Bäume) sowie Liste C (Sträucher) neu zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind 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 (klein- bis mittelkronige Bäume) sowie Liste C (Sträucher) durchzuführen. Fachgerechte Ergänzungsanpflanzungen sind zulässig.

10.9 Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« ist auf mindestens 75 % 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 m^2 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 der Fläche sind pro 500 m^2 Fläche mindestens ein großkroniger Baum, pro 100 m^2 Fläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum jeweils gemäß Pflanzliste B sowie ergänzende Sträucher gemäß Pflanzliste 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 wassergebundene und -durchlässige Materialien (dauerhaft luft- und wasserdurchlässiger Belag) zu verwenden.

Die verbleibenden Flächen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mit Schnitt-/Scherrasen zu bepflanzen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Staffelgeschoss

Gebäude mit als Nicht-Vollgeschossen ausgebildeten Staffelgeschossen müssen oberhalb des obersten maximal zulässigen Vollgeschosses, umlaufend um mindestens 1,0 m von der Außenfassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurück gestaffelt werden. Vertikale Erschließungen (z.B. Treppenhäuser, Aufzüge) sind hiervon ausgenommen.

2. Anpassung des äußeren Erscheinungsbildes von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf ihre Dächer und straßenseitigen Gebäudefassaden einheitlich zu gestalten. Dies gilt hinsichtlich der Oberflächenmaterialien und -farben sowie der Höhe und Ausrichtung von Traufe und Dachfirst.

3. Materialien und Farben von Fassaden

Die geschlossene Wandflächen der Hauptfassaden von Gebäuden der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 11 sind mindestens 25 % je Gebäudeseite als Klinker-/Sicht-/Verblendmauerwerk auszuführen. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 11 dürfen bis zu 75 % je Gebäudeseite der geschlossenen Wandflächen der Hauptfassaden in Sichtbeton oder Putz, jeweils in heller Farbe ausgeführt werden.

Die geschlossenen Wandflächen der Hauptfassaden von Gebäuden der Allgemeinen Wohngebiete WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 sind mindestens 75 % je Gebäudeseite als Klinker-/Sicht-/Verblendmauerwerk auszuführen. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 dürfen bis zu 25 % je Gebäudeseite der geschlossenen Wandflächen der Hauptfassaden in Sichtbeton oder Putz, jeweils in heller Farbe ausgeführt werden.

Geringfügige Abweichungen von diesen Vorgaben können zugelassen werden. Untergeordnete Fassadenteile sowie Fenster, Türen und Dachrandabdeckungen dürfen von diesen Festsetzungen abweichend in anderen Materialien (etwa in Metall oder Holz) ausgeführt werden.

4. Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz 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.

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.

5. Gartengestaltung und Vorgärten

Die als »Vorgärten« gekennzeichneten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 11 sind zu begrünen bzw. gärtnerisch auszugestalten (unversiegelt, bepflanzt) und dauerhaft versiegelungsfrei zu erhalten. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig.

Von den Festsetzungen kann zugunsten von zulässigen Zufahrten, zugunsten von notwendigen Wegen für den Hauszugang sowie für Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze abgewichen werden.

6. Einfriedungen

Einfriedungen in den als »Vorgärten« gekennzeichneten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 11 dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Einfriedungen in den als »Vorgärten« gekennzeichneten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA 9 und WA 10 sind nicht zulässig.

Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 11 dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

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

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.

III. Anlage - Pflanzarten-Liste - siehe Textfeld in der Planzeichnung

IV. 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 (in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB enthalten).
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

V. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) 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 sofort telefonisch die Feuerwehr (Tel.: 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Tel.: 916-0 oder Notruf 110) 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 (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 [1] 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 Bauhilfsmaßnahmen (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. Die Bezirksregierung Arnsberg wies 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 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, Grubengasförderanlage
- 4312-A-005, Heinrich Robert 1/2, Südhalde

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 Quartärs sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Zudem sind Ausgasungen an der Tagesoberfläche infolge des stattfindenden Grubenwasseranstiegs [2] nicht auszuschließen. Es ~~können~~ [3] 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.~~ [4]

Artenschutz

Eine vom Büro Stelzig (Soest, ~~September 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.

Artenschutz Sukzessionsbrache

Eingriffe in das vorhandene Schotterbett/den vorhandenen Boden sind aus artenschutzrechtlichen Gründen untersagt. Insbesondere sind jegliche Anschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Erforderliche Eingriffe, etwa zur Beseitigung vorhandener Altlasten, zur Gefahrenabwehr oder dergleichen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, dabei ist ein Einvernehmen mit der Behörde herzustellen. Das vorhandene Schotterbett muss unter Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung ausgetauscht werden, sofern dies aufgrund der Belastungen mit Schadstoffen durch die Untere Bodenschutzbehörde angeordnet wird. In diesem Fall ist die konkrete Gestaltung im jeweiligen Einzelfall unter wirtschaftlichen Aspekten abzuwägen.
Die Fläche ist vor unbefugtem Zugang und Eingriffen in das geschützte Biotop zu sichern. Dies gilt insbesondere, sofern Bodenbelastungen festgestellt werden, die eine Beeinträchtigung des Wirkpfades Boden-Mensch verursachen, die jedoch nach Begutachtung vor Ort verbleiben können. Die Einfriedung muss so beschaffen sein, dass ein unbefugter Zugang sicher ausgeschlossen ist.

Hochspannungsfreileitung

Im Einwirkungsbereich der 110 KV-Freileitung (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.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitungen 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 müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden 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.

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.

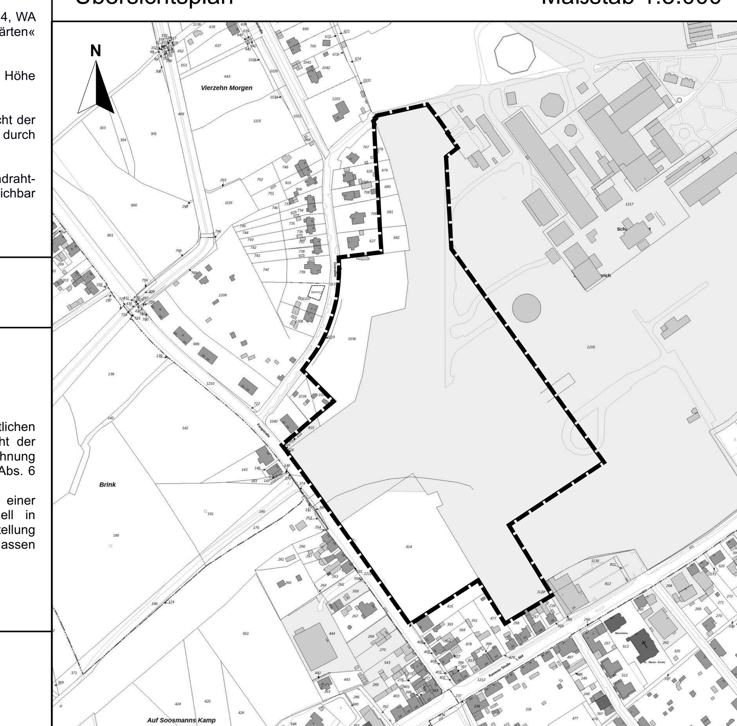
Kontaktdaten

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

[1] bis Abschluss des Sanierungsplanes
[2] sowie der späteren Einstellung der zur Zeit noch betriebenen Besaugung des Grubengebäudes
[3] sind
[4] vorzusehen. Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher eine objektbezogene Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durchführen zu lassen.
[5] Mai 2023

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Stadt Hamm

Gemarkung Herringen
Flur 3

Bebauungsplan Nr. 04.077
- Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert II -

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.