



### Zeichenerklärung

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches S9(7)BauGB

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet S4BauNVO

**II** zwingend  
II Höchstgrenze } Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO  
II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze }  
0,4 Grundflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO  
0,8 Geschößflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO

TH Traufhöhe } Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO  
FH Firsthöhe }  
OK Oberkante }

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B.S1(4), S16(5)BauNVO

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen** S9(1)BauGB

o offene Bauweise S22(1)BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze S23BauNVO

Straßenverkehrsfläche S9(1)11BauGB

Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

verkehrsberuhigter Bereich

Fuß- und Radweg

Mit Geh-(G), Fähr-(F) und Leitungsflächen (L) zu belastende Flächen S9(1)21BauGB (Bestimmte siehe Einschrieb) zugunsten:  
a) der Stadt Hamm  
b) der Allgemeinheit  
c) der Anlieger  
d) der Störwerke  
e) des Lippeverbandes

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche S9(1)4und11BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald S9 (1)15,16 und18BauGB

Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)15BauGB

Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften S86(1)BauONW

FD Flachdach  
SD Satteldach  
ZD Zeltdach  
vPD versetztes Pultdach

Hauptfrischrichtung

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

== Aufteilung des Straßenquerschnittes  
--- Vorschlag zur Grundstücksteilung

⊙ Straßenbaum

Bestand

14 - Wohngebäude  
X Wirtschaftsgebäude oder Garagen

X Zahl der Vollgeschosse

72,14 72,24 m ü. NN als Bezugspunkt für Trauf-, First- und Gebäudehöhenfestsetzungen und für die Höhenlage der Erdgeschossfußböden.

**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.

### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB)**
- Als Art der baulichen Nutzung ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO); Die in § 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ziffer 1), Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und Tankstellen (Ziffer 5) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) und somit ausgeschlossen.
  - Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Firsthöhen (FH) von maximal 8 m (im WA3-Gebiet), 11 m (im WA2-Gebiet) und 14 m (im WA1-Gebiet) nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die jeweilige Höhe des Straßenniveaus der im Bebauungsplan festgesetzten, jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.
  - Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Traufhöhen (TH, Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachhaut) von mindestens 4,00 m nicht unterschritten und von maximal 6,50 m (im WA2-Gebiet) und von maximal 4 m (im WA3-Gebiet) nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe gilt die jeweilige Höhe des Straßenniveaus der im Bebauungsplan festgesetzten, jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.
- Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)**
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (§ 9 (1) Ziffer 3 BauGB)**
- Die Mindestbreite von Baugrundstücken im WA2- und WA3-Gebiet, auf denen Doppelhäuser entstehen, wird auf 9,00 m festgesetzt.
  - Die Mindestbreite von Baugrundstücken im WA2- und WA3-Gebiet, auf denen Einzelhäuser entstehen, wird auf 15,50 m festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)**
- In den Vorgartengebieten, d.h. zwischen den grundstückserschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen, sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
  - Vor Garagen und Carports (überdachten Stellplätzen) ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)**
- Im WA2- und WA3-Gebiet ist in Doppelhäusern (D) nicht mehr als eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.
  - Im WA2- und WA3-Gebiet sind in Einzelhäusern (E) nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- Höhenlage der Baukörper (§ 9 (3) BauGB)**
- Im WA2- und WA3-Gebiet dürfen Erdgeschossfußbodenhöhen (EGF) von mindestens 0,20 m nicht unterschritten und von maximal 0,70 m nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die jeweilige Höhe des Straßenniveaus der im Bebauungsplan festgesetzten, jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**  
a) Die Fassaden der Gebäude sind in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Holz ist nur bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig. Bei Doppelhäusern sind für alle Hauseinheiten einheitliche Außenwandmaterialien in einheitlicher Farbe zu verwenden.  
b) Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind die Hauptgebäude in Bezug auf Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu erstellen.
- Dachgestaltung:**  
a) Im WA2- und WA3-Gebiet sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, versetztes Pultdach (Doppelpultdach), Zeltdach. Im WA3-Gebiet ist auch das Flachdach zulässig.  
b) WA2-Gebiet: Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 20° und maximal 45°.  
WA3-Gebiet: Bei geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung maximal 21°.  
c) Die Dacheindeckung darf nicht in glänzender oder reflektierender Form und nur in den Farben Schwarz, Grau, Rot und Braun ausgeführt werden. Maßnahmen der Dachbegrenzung sind zulässig.  
d) Dachgauben sind lediglich bei Gebäuden zulässig, die eine Traufhöhe von bis zu 5 m aufweisen. Die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dachschnitten beträgt 3 m. Zur seitlichen Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gauben- oder Dachschnittsaufseile und Außenkante aufsteigendem Mauerwerk einzuhalten.  
e) Bei Doppelhäusern sind alle Hauseinheiten mit in Material und Farbe einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.
- Einfriedrungen:**  
a) Einfriedrungen in Vorgärten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante) dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.  
b) Einfriedrungen der seitlichen oder rückwärtigen (straßenabgewandten) Gartenflächen, dürfen lediglich als Hecken, begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzläufe ausgeführt werden und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.
- Müllbehälter:**  
Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen.
- Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke:**  
Flächen, die weder bebaut sind, noch als Vegetationsfläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

**Hinweise:**

**Denkmalschutz:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenschichtfreiheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssituation mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Aufgrund archäologischer Fundstellen im Umfeld des Plangebietes ist im vorliegenden Fall vor der Durchführung von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Oberflächenprospektion (Begehung, Aufsammlen und Kartierung von Oberflächenfunden) erforderlich. Die Durchführung einer entsprechenden Maßnahme ist mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Kontaktdaten s.o.) abzustimmen.

**Kampfmittel:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet unter den Fundstellen-Nrn. 5/36967 und 5/37957 Stellung genommen. Dabei ist im Plangebiet eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle (Verdachtspunkt VP-Nr. 2574) festgestellt worden. Bodeneingriffe jeglicher Art sind im Gefahrenbereich des Blindgängerverdachtspunktes (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und einer anschließenden Freigabe durch die Feuerwehr der Stadt Hamm durchgeführt werden.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang ggf. zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (Oberflächendetektoren der Bauflächen, Sondieren von Keller- und Zugruben, Bohrflochdetektoren vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Maßnahmen sind von den jeweiligen Bauherren zu veranlassen und bei der Feuerwehr der Stadt Hamm per Email anzumelden unter [feuerwehr-zs@stadt.hamm.de](mailto:feuerwehr-zs@stadt.hamm.de) oder [mail@feuerwehr-zs@stadt.hamm.de](mailto:mail@feuerwehr-zs@stadt.hamm.de).

Bei allen Baugrundergriffen ist erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln kann nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verformung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist die Feuerwehr (Tel. 02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Tel. 02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

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

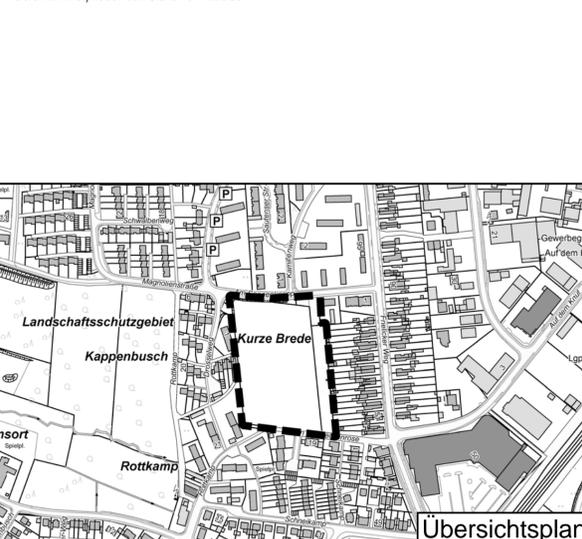
**Zisternen:** Unverschlussten Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

**Artenschutz:** Im Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Hiernach sind die Belange von planungsrelevanten Arten nach BNatSchG beachtlich. Nähere Ausführungen hierzu finden sich in der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenberg (Hamm) vom 07.12.2016 in der Akte zum Bebauungsplan.

**Methanogas:** Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem großflächigen Bereich, in dem Oberflächenausgasungen von bakteriell gebildetem Methan eine vorübergehende Prüfung der Wahrscheinlichkeit von Ausgasungen bei Bau- und Bohrtätigkeiten durch einen Sachverständigen notwendig machen. Zur Abschätzung des Gefahrenpotentials sollte vorsorglich eine Methan-Messung des Grundwassers erfolgen. Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

**DIN-Normen und sonstige Quellen:** Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstigen Quellen können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

**Stand der Kontaktdaten:** Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von März 2017.



Stadt Hamm	Heessen
Gemarkung	18
Flur	1:1000
Maßstab	

# Bebauungsplan Nr.07.071 - Kurze Brede -

Die Planunterlagen (Stand: 05.2016) 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 24.11.2016 als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 03.04.2017 am 23.05.2017 beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 17.10.2017 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.
Hamm, 27.06.2017 gez. Leistner Städt. Vermessungsoberrat	Hamm, 07.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 07.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 07.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 19.10.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 07.06.2017 gez. Schulze-Böing Stadtbaurätin	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 23.05.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13 a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.06.2017.	Der Rat der Stadt Hamm hat am 23.05.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13 a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.06.2017.	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 03.04.2017 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 03.06.2017 in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 12.07.2017 öffentlich ausliegen.	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 07.06.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A.	Hamm, 14.07.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 07.11.2017 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –) vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) – jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung –

§ 86 (1) und (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 13. April 2000 (GV.NW.S.255/SGV.NW.232) –in der gegenwärtig geltenden Fassung–

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58)

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 25.10.2017 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 28.10.2017 in Kraft getreten.