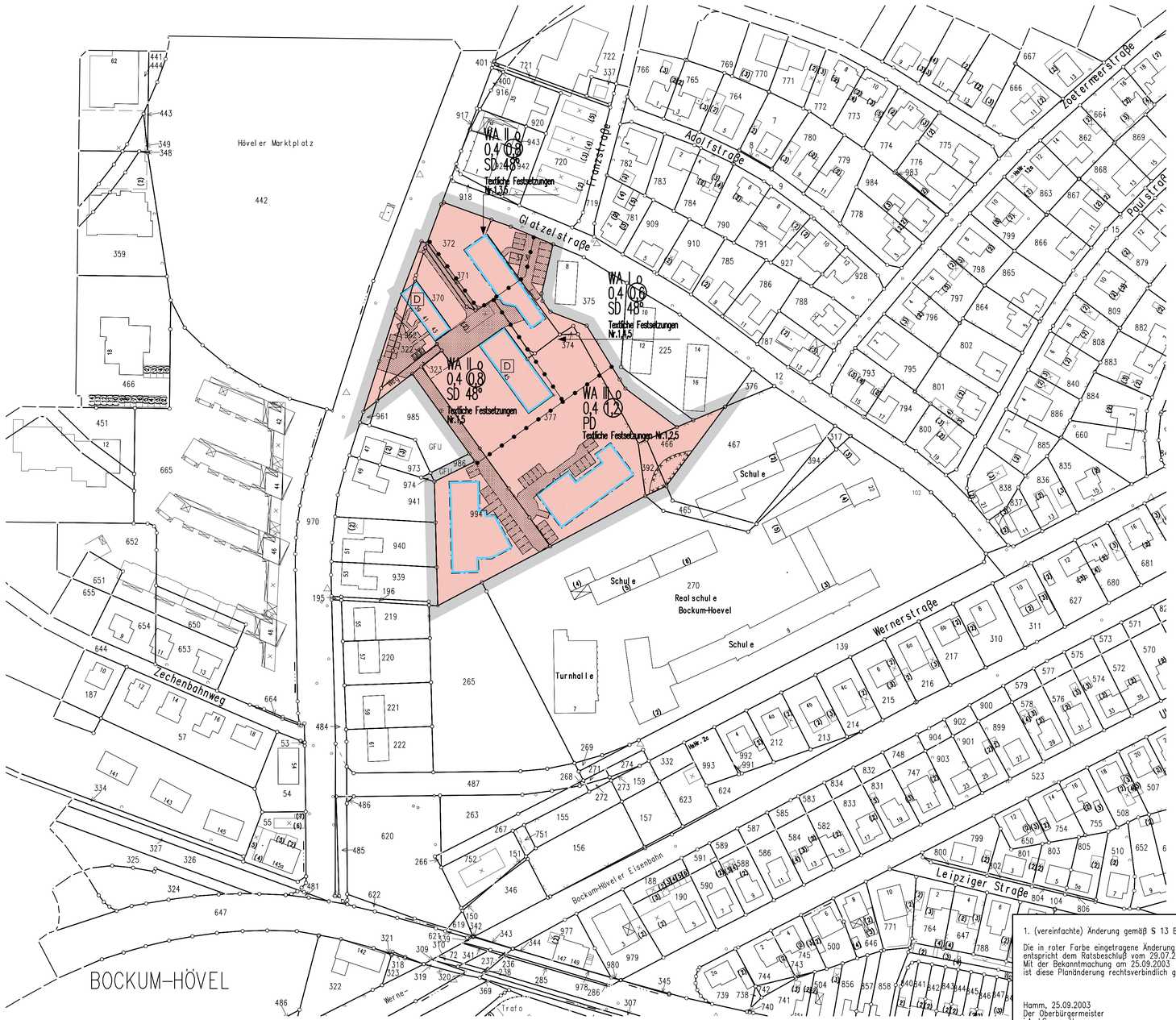

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß S9 (1) bis (3) und (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — S9(7)BauGB

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

- WR Reines Wohngebiet — S3BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet — S4BauNVO
- WB Besonderes Wohngebiet — S4aBauNVO
- MD Dorfgebiet — S5BauNVO
- MI Mischgebiet — S6BauNVO
- MK Kerngebiet — S7BauNVO
- GE Gewerbegebiet — S8BauNVO
- GI Industriegebiet — S9BauNVO
- SO 1 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S10BauNVO
- SO 2 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S11BauNVO
- (II) zwingend
- II Höchstgrenze
- II–III Mindestgrenze–Höchstgrenze

  } Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- (0,8) Geschoßflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- GR 100qm Grundfläche
- GF 500qm Geschoßfläche
- BM 900cbm Baumasse
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante

  } Höhe baulicher Anlagen–Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — z.B.S1(4), S16(5)BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen — S9(1)2BauGB

- o offene Bauweise — S22(1)BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel–und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise — S22(1)BauNVO
- a abweichende Bauweise — S22(4)BauNVO

Baulinie — S23BauNVO

Baugrenze — S23BauNVO

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele) — S9(1)3BauGB

- G 400qm Mindestgröße
- B 15m Mindestbreite
- T 30m Mindesttiefe
- G 800qm Höchstgröße
- B 30m Höchstbreite
- T 40m Höchsttiefe

Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport–und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen — S9(1)5BauGB; S9(1)9BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)5BauGB
- Flächen für Sport–und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)5BauGB

Verkehrsfläche — S9(1)11BauGB

- Straßenverkehrsfläche — S9(1)11BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entsteht, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt) — S9(1)11BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß– und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)11BauGB
  - Öffentliche Parkfläche
  - Fußgängerbereich
- Mit Geh–(G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anlieger d) der Stadtwerke — S9(1)21BauGB

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

- Einfahrt/Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein–und Ausfahrt

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind — S9(1)26BauGB

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasser–beseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)12,13 und14BauGB

- Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)12BauGB
  - T Trafostation
  - G Gasdruckreglerstation
  - M Mülltonnenstandplatz
- Mit Geh–(G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anlieger d) der Stadtwerke — S9(1)21BauGB

Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung — S9(1)14BauGB

Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)13BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch

(Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb)

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

- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)15BauGB
- Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)15BauGB
- Wasserfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)16BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft — S9(1)18aBauGB
- Wald — S9(1)18bBauGB

Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — S9(1)20 und25BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — S9(1)25aBauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern — S9(1)25bBauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen — S9(1)4BauGB; S9(1)22BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen — S9(1)4BauGB
- St Stellplatz
- Ga Garage
- TGa Tiefgarage

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen — S9(1)22BauGB
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen
- TGGa+StP Tiefgemeinschaftsgaragen+ Stellplatzpalette

Immissionsschutzfläche — S9(1)24BauGB

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)24BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — S9(1)24BauGB

- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente

  } aktiv
- Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)10BauGB

Bezeichnung gemäß — S172(1)BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)

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

Örtliche Bauvorschriften — S86(1)BauONW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- MD Mansarddach
- PD Pultdach
- Dachneigung, z.B.30 °
- Hauptfirstrichtung

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Regelungen nach — S6(4)DSchG

- Umgrenzung eines Denkmalbereiches

Nachrichtliche Übernahme gemäß S9(6)BauGB

- D Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (SS Abs.3 Nr. 3 und Abs.4 BauGB)
- planfestgestellte Bahnanlage

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

- geplante private Verkehrs– und Stellplatzflächen für die innere Erschließung

Bestand

- 14 Wohngebäude
- X Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- II Zahl der Vollgeschosse
- 62,14 Höhenangabe über NN
- Baum

Katasterangaben
Es gilt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse NW in der gegenwärtig geltenden Fassung

Kennzeichnung in Textform gemäß S9(5)BauGB

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

Textliche Festsetzungen gemäß S 9 (1) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (S 9 (1) Ziffer 1 BauGB)

1. Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß S 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässigkeiten, Ausnahmen (S 1 (4–9) BauNVO); Die in S 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und Tankstellen (Ziffer 5) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (S 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).

2. Gemäß S 16 (3) BauNVO darf eine Firsthöhe von 74,20 m über NHN nicht überschritten werden.

3. Gemäß S 16 (3) BauNVO darf eine Firsthöhe von 77,80 m über NHN nicht überschritten werden.

4. Gemäß S 16 (3) BauNVO darf eine Firsthöhe von 72,60 m über NHN nicht überschritten werden.

5. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß S 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften gemäß (S 9 (4) BauGB i.V.m. S 86 (4) BauO NW)

Die geplanten Wohngebäude und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind gemäß den baugestalterischen Kriterien (betreffend Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung, Gestaltung von Einzelbauelementen) sowie den freiraumgestalterischen Kriterien der nachfolgenden Baubeschreibung zu errichten:

Baubeschreibung:
Die Baumaßnahme umfasst
– den Neubau von 2 Wohngebäuden mit jeweils 23 Altenwohnungen im Süden der Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans,
– den Neubau eines Wohngebäudes mit 12 Altenwohnungen/Wohnungen für betreutes Wohnen sowie eines Gebäudes mit zwei weiteren Altenwohnungen/Behindertenwohnungen/Wohnungen für betreutes Wohnen im Bereich des (ehemaligen) 3–Seitenhofes im Norden des Geltungsbereichs.

Neubau von 2 Wohngebäuden im Süden des Geltungsbereichs:
Die Gebäude sollen als dreigeschossige Baukörper mit begrünten Pultdächern errichtet werden. Als Material für die Fassaden ist im Bereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses Verblendmauerwerk vorgesehen. Das oberste Geschoss erhält eine Vorhangfassade. Balkone werden als vorgestellte verzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt. Dachüberstände erhalten sichtbare Sparren mit einer Holzschalung. Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Geländer werden aus Zinkblech bzw. mit verzinkter Oberfläche ausgeführt.

Neubau von Gebäuden im Norden des Geltungsbereichs (Bereich 'ehemaliger 3–Seitenhof'):
Der zur Vervollständigung des früheren Drei–Seiten–Hofes geplante Baukörper soll hinsichtlich seiner Abmessungen und Konturen das früher an dieser Stelle vorhandene Wirtschaftsgebäude der Hofanlage nachzeichnen. Es soll ein maximal zweigeschossiges, rechteckiges Gebäude mit steilem, pfannengedeckten Satteldach entstehen. Notwendige Dachgauben sollen hinsichtlich ihrer Größe, Anzahl und Gestaltung so gewählt werden, dass die Hauptdachfläche deutlich ablesbar bleibt.
Anstelle der alten Schmiede ist ein eingeschossiger Baukörper mit Satteldach geplant, welcher durch einen verglasten Gang mit dem zuvor genannten Gebäude verbunden wird.
Die geplanten Neubauten sollen sich dem denkmalgeschützten Ensemble der Hofanlage einfügen, ohne jedoch hinsichtlich der Gestaltung und Materialien historische Baukörper zu kopieren.

Sonstiges:
– Ausführung der neu anzulegenden Erschließungswege inkl. Wendeanlagen, der Gebäudezugänge, Kfz–Stellplätze und sonstigen Wegeflächen mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag.
– Bau einer ausreichenden Anzahl von Kfz–Stellplätzen (gemäß einem Stellplatzschlüssel von 0,7). Direkte räumliche Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Wohngebäuden (dezentrale Stellplatzanordnung).
– Wegebeleuchtung durch Verwendung von Laternen mit einer LP–Höhe von 4,50 m bzw. von Pollerleuchten.
– Eingrünungsmaßnahmen für Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sowie für Carports, um sie der uneingesehbaren Einsicht aus dem öffentlichen Raum zu entziehen.
– Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, werden als Grünflächen angelegt bzw. als Grünflächen erhalten und als solche dauerhaft gepflegt.

Hinweise:

Denkmalschutz: Eine Erlaubnis gemäß S 9 Denkmalschutzgesetz für die Errichtung von Altenwohnungen auf dem Grundstück des Hohenhöveler Hofes wurde unter folgenden Maßgaben erteilt: Zur Wiederherstellung der ursprünglichen Hofsituation darf an Stelle des früheren Wirtschaftsgebäudes ein Neubau errichtet werden. Dieser sollte in bezug auf Proportionen und Materialien Rücksicht auf die vorhanden Baukörper nehmen, ohne historische Vorbilder zu kopieren. Parallel zur südöstlichen bzw. zur westlichen Grundstücksgrenze darf jeweils ein dreigeschossiger Baukörper mit begrünten Pultdach entstehen. Die Freiflächen zwischen den neuen Baukörpern und dem Bauernhaus sollten nicht durch Zufahrten und Stellplätze verbaut werden. Bei der weiteren Planung sind folgende Auflagen zu beachten: Die vorhandene historische Bausubstanz ist bei der Durchführung der Maßnahmen zu erhalten und zu schützen. Die weitere Planung bedarf der Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde.

Bodendenkmalschutz: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur– oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax: 02671/24866) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (SS 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 (S 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel: Bei der Bebauung eines Grundstückes ist immer Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges nie auszuschlossen werden kann. Weist bei Durchführung der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst oder das Ordnungs– und Wohlamt der Stadt Hamm zu verständigen.

Grünordnungsplan: Zum Bebauungsplan Nr. 06.070 wurde eine Grünordnungsplanung (Anlage zur Begründung des Bebauungsplans) des Büros für Landschaftsökologie und Umweltplanung Michael Wittenborg (Hamm) erstellt. Freiflächenbezogene Bau–, Gestaltungs– und Erhaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß den Inhalten dieser Grünordnungsplanung auszuführen.

---

1. (vereinfachte) Änderung gemäß S 13 BauGB

Die in roter Farbe eingetragene Änderung entspricht dem Ratsbeschluß vom 29.07.2003
Mit der Bekanntmachung am 25.09.2003 ist diese Planänderung rechtsverbindlich geworden.

Hamm, 25.09.2003
Der Oberbürgermeister
i.A. LS gez. Haggeney
Ltd. städt. Baudirektor

Stadt Hamm
Gemarkung — Bockum Hövel
Flur — 12
Maßstab — 1:1000

Bebauungsplan Nr.06.070

– Am Hohenhöveler Hof –

Rechtsgrundlagen:

S 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) vom 27. August 1997 (BGBl.I S.2141) – in der gegenwärtig geltendenFassung – in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungverordnung – BauNVO) vom 26. Januar 1990 (BGBl.I S.132) – in der gegenwärtig geltenden Fassung –

S 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 23.09.2003 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. S 10 (2) und (3) BauGB am 25.09.2003 in Kraft getreten.

Die Planunterlage (Stand:03.2003) entspricht den Anforderungen des S 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 10.03.2003

gez. Seydich

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 10.03.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß S 3 (1) BauGB hat am 04.12.2002 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Hamm, 10.03.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß S 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 07.03.2003 am 08.04.2003 beschlossen.

Hamm, 18.06.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß S 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 29.07.2003 als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.

Hamm, 25.09.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Die in der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom enthaltenen Nebenbestimmungen sind in eingetragen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluß vom beigetreten.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 10.03.2003

gez. Möller
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß S 2 (1) BauGB am 11.06.2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.11.2002.

Hamm, 10.03.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß S 3 (1) BauGB abzusehen.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 07.03.2003 gemäß S 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 26.04.2003 in der Zeit vom 06.05.2003 bis einschließlich 06.06.2003 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 18.06.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Das Genehmigungsverfahren gemäß S 10(2) BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß S 10 (3) BauGB am 25.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 25.09.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor