



### ZEICHENERKLÄRUNG

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

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (Die Zahlenwerte sind BauGB § 9 (1) 1 BauGB)
- WR Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO
  - WA Besondere Wohngebiete § 4 BauNVO
  - MD Dorfgebiet § 5 BauNVO
  - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
  - MK Kerngebiet § 7 BauNVO
  - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
  - GI Industriegebiet § 9 BauNVO
  - SO Sondergebiet § 10 BauNVO
  - SO<sub>1</sub> Sondergebiet § 11 BauNVO
  - zwingend § 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
  - II Höchstgrenze § 16 (2) BauNVO
  - II-III Mindestgrenze § 16 (2) BauNVO
  - 0,4 Grundflächenzahl § 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
  - 0,8 Geschossflächenzahl § 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
  - TH Traufhöhe § 16 (4), 18
  - FH Firsthöhe § 16 (4), 18
  - OK Oberkante § 16 (4), 18

### Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18a BauGB
- Wald § 9 (1) 18b BauGB

### Maßnahmen, Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20 und 25 BauGB
- 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 § 9 (1) 25a BauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 22 BauGB
- Stellplatz
- Garage
- Tiergarage
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB
- GGA Gemeinschaftsstellplätze
- GGA Gemeinschaftsgaragen
- TGGGA Tretgemeinschaftsgaragen

### Immissionsschutzflächen § 9 (1) 24 BauGB

- Umgrenzung von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwand durch bauliche Elemente
- Lärmschutzelemente
- Lärmschutzelemente (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

### Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und die Nutzung § 9 (1) Nr. 10 BauGB

### Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)

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

### Örtliche Bauvorschriften § 81 (1) BauONW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- MD Mansarddach
- PD Pultdach
- Dachneigung z.B. 30°
- Hauffruchtung
- weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

### Regelungen nach § 6 (4) DSchG

- Umgrenzung eines Denkmalbereiches

### Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

- Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind § 142 (3) BauGB
- planfestgestellte Bahnanlagen
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- Aufteilung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsgrün
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllfahrzeugen

### Bestand

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

### Kartensignaturen

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

### Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

### Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelkulturen aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, 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 Westf. Museum für Archäologie/Ant für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu beseitigen auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (2) BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die Traufen (Schnittlinie des fertigen Mauerwerks mit der Dachhaut) innerhalb der WA<sub>2</sub>-Gebiete die Höhe von max. 7,50 m, innerhalb der WA<sub>2-3</sub> Gebiete die Höhe von max. 6,00 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
  - Baulich zusammenhängende Gebäude dürfen nur mit einer einheitlichen Traufhöhe errichtet werden.
- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (10) BauNVO**
  - Im WA<sub>2</sub>-Gebiet können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen vorhandener Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete in den angrenzenden WA<sub>1</sub>, 2 und 3-Gebieten nicht wesentlich überschritten werden.
- Mindestbreite der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
  - Die Mindestbreite der Baugrundstücke muß in den WA<sub>2</sub>-Gebieten 8,00 m, in den WA<sub>2-3</sub>-Gebieten 6,50 m betragen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mind. 30 % der fensterlosen Außenwände von Gebäuden mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z.B. Efeu, Kletterich, Blauregen oder gleichwertigen) zu begrünen.
  - Werden Garagen oder sonstige Nebengebäude mit Flachdach errichtet, so ist dieses mit einer edelstahldachbegrünten auszufüllen. Carports sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
  - Die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind in den WA-Gebieten mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Je 12m Frontlänge ist ein großkroniger heimischer Laubbau (z.B. Linde, Ahorn u.ä.), Stammumfang mind. 12/14 cm, und je 10m<sup>2</sup> Fläche sind 5 Sträucher, mind. 80 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Eingrünung muß lückenlos erfolgen.
  - In den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung ist der südlich vorhandene Koppelpflanzbestand zu ergänzen. Je 15m Frontlänge ist ein Laubbau (Kopfleiche oder Koppelpappel) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Die im Bebauungsplan festgesetzte immissionsschutzliche Lärmschutzwand gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit heimischen, standortgerechten feststehenden Laubbäumen (Kopfleiche oder Koppelpappel) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
  - In den WA<sub>2</sub> und 3-Gebieten sind höchstens 2 Wohnungen in einem Gebäude zulässig.
- Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
  - Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzflächen und Flächen für Lärmschutzwände ist eine nicht unterbrochene Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand mit einer Höhe von 7,00m über der Oberkante der Gleise der Bahnstrecke Hamm-Soest zu errichten.
  - In einem westlich parallel des Heilweges Bereich in einer Breite von 60,00m sind alle im verbleibenden Geltungsbereich sind alle nach Westen, Süden und Osten gerichteten Erd- und Obergeschos-Fenster und deren Zusatzeinrichtungen von Aufenthaltsräumen mindestens in der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszuführen.

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) und (4) BauONW

- Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**
  - Die Oberflächen von Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind mit wasserdringlichen Materialien (Rasenkernteste, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o.ä.) zu gestalten.
  - In den WA<sub>2</sub> und 3-Gebieten sind mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzenarten wie z.B. Vogelbeere, Haselnuß, Pfleifentrichen, Weidstorn oder gleichwertigen Pflanzen fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
  - In den Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangener Gruppe von 4 Stellplätzen ein heimischer großkroniger Laubbau (z.B. Stieleiche, Linde oder Buche) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (gemessen in 1m Höhe über Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Dächer**
  - Die in den Baugebieten angegebenen Planzeichnungen über Dachformen (SD = Satteldach, PD = Pultdach, ZD = Zeltdach), Dachneigungen (z.B. 35° - 45°) und Hauptfrüchtungen (<-) sind Bestandteil dieser Satzung. Die Dächer von baulich zusammenhängenden Gebäuden dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.
  - Die Dachdeckung ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln vorzunehmen, Pultdächer können mit Metalldeckungen ausgeführt werden.
  - Die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.
- Fassaden**
  - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Fassaden baulich zusammenhängender Gebäude in Farbe und Material einheitlich auszuführen.
- Einfriedigungen**
  - Im Bereich der Wohnwege A - G sowie der Fuß- und Radwege sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und lebenden Gehölzen zulässig und dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
  - Abweichend sind im Bereich der Wohnwege A - G sowie der Fuß- und Radwege Einfriedigungen von Hausgärten bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, sofern ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Mauern oder Zäune können zugelassen werden, sofern sie zur öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft eingegründet werden.
- Ordnungswidrigkeiten**
  - Ordnungswidrig ist d. § 84 Abs. 1 Nr. 21 BauONW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 - 4 verstößt.

Stadt Hamm  
Gemarkung Berge  
Flur 4  
Maßstab 1:1000  
**Bebauungsplan Nr. 03.040**  
- Schellingstraße -

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) - in der gegenwärtig geltenden Fassung - in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1993 (BGBl. I S. 622) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

§ 86 (1) u. (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07. März 1995 (GV.NW.S.218/SGV.NW.232) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 1995 -

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)  
Diese Satzung der Stadt Hamm vom 05.02.1997 ist am Tage der örtlichen Bekanntmachung nach ohne Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG am 17.02.1997 in Kraft getreten.

<p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Hamm, 26.09.1995</p> <p><i>[Signature]</i> Städt. Vermessungsdirektor</p>	<p>Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.</p> <p>Hamm, 26.09.1995</p> <p>Der Oberstadtdirektor i. A.</p> <p><i>[Signature]</i> Ltd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 10.07.1995 als Bürgerversammlung / alle-Besprechungsform bei der Verwaltung vom bis einschließlich stattgefunden.</p> <p>Hamm, 26.09.1995</p> <p>Der Oberstadtdirektor i. A.</p> <p><i>[Signature]</i> Ltd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 14.08.1995 am 19.09.1995 beschlossen.</p> <p>Hamm, 26.09.1995</p> <p>Der Oberstadtdirektor i. A.</p> <p><i>[Signature]</i> Ltd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 20.03.1995 als Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.</p> <p>Hamm, 09.04.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor i. A.</p> <p><i>[Signature]</i> Ltd. Städt. Baudirektor Dipl.-Geograph</p>	<p>Die in der Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom enthaltenen Nebenbestimmungen sind in Farbe eingetragen.</p> <p>Der Rat der Stadt Hamm hat diesen Nebenbestimmungen durch den Bescheid vom 20.03.1995 mit Zustimmung des Beschlusses vom 20.03.1995 genehmigt.</p> <p>Hamm, 09.04.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor i. A.</p> <p><i>[Signature]</i> Ltd. Städt. Baudirektor Dipl.-Geograph</p>
<p>Für den Entwurf:</p> <p>Hamm, 26.09.1995</p> <p><i>[Signature]</i> Herbst Stadtrat</p>	<p>Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 14.05.1995 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.06.1995.</p> <p>Hamm, 26.09.1995</p> <p>Der Oberstadtdirektor i. A.</p> <p><i>[Signature]</i> Ltd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.</p> <p>Hamm, 26.09.1995</p> <p>Der Oberstadtdirektor i. A.</p> <p><i>[Signature]</i> Ltd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 14.08.1995 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 21.09.1995 in der Zeit vom 29.09.1995 bis einschließlich 30.10.1995 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Hamm, 09.04.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor i. A.</p> <p><i>[Signature]</i> Ltd. Städt. Baudirektor Dipl.-Geograph</p>	<p>Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden.</p> <p>Hamm, 09.04.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor i. A.</p> <p><i>[Signature]</i> Ltd. Städt. Baudirektor Dipl.-Geograph</p>	<p>Die Berechtigung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gem. § 12 BauGB am 17.02.1997 in Verbindung mit § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Hamm, 03.04.1997</p> <p>Der Oberstadtdirektor i. A.</p> <p><i>[Signature]</i> Ltd. Städt. Baudirektor Dipl.-Geograph</p>