



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)1)BauVO
 - WR Reines Wohngebiet S3BauNVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet S4BauNVO
 - WB Besonderes Wohngebiet S4BauNVO
 - 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) zwingend S11BauNVO
 - II Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
 - II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze
 - 0,4 Grundflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
 - 0,8 Geschöfflichenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
 - GR Grundfläche S16(2)BauNVO
 - GF 500qm
 - SM 900oben
 - TH Traufhöhe Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO
 - FH Firsthöhe
 - OK Oberkante
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen S9(1)2)BauGB
 - o offene Bauweise S22(1)BauNVO
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - ▲ nur Doppelhäuser zulässig
 - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - ▲ nur Hausgruppen zulässig
 - ▲ 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 S9(1)3)BauGB
 - ⊙400m Mindestgröße
 - ⊙15m Mindestbreite
 - ⊙10m Mindesttiefe
 - ⊙800m Höchstgröße
 - ⊙30m Höchstbreite
 - ⊙10m Höchsttiefe
- Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen S9(1)5)BauGB
 - Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)5)BauGB
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)5)BauGB
- Verkehrsfäche S9(1)11)BauGB
 - Straßenverkehrsfläche S9(1)11)BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt) S9(1)11)BauGB
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkplatzfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)11)BauGB
 - Öffentliche Parkplatzfläche
 - Fußgängerbereich
 - Mit Geh- (G) und Fahrrechten (F) zu S9(1)21)BauGB belastende Flächen (Beginnspalte siehe Einschrieb)
 - a) der Stadt Hamm
 - b) der Allgemeinheit
 - c) der Anlage
 - d) der Stadtwerke
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss S9(1)4)und(11)BauGB
 - ▲ Einfahrt/Ausfahrt
 - ▲ Einfahrtsbereich
 - ▲ Ausfahrtsbereich
 - ↔ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrab- S9(1)26)BauGB
 - ungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
 - Aufschüttung
 - Abgrabung
 - Stützmauer
- Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasser- S9(1)12,13
 - beseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen S9(1)12)BauGB
 - Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)12)BauGB
 - T Trafostation
 - G Gasdruckreglerstation
 - M Mülltonnenstandplatz
 - Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Beginnspalte siehe Einschrieb)
 - a) der Stadt Hamm
 - b) der Allgemeinheit
 - c) der Anlage
 - d) der Stadtwerke
- Fläche für die Abfallentsorgung S9(1)14)BauGB
- Versorgungsanlagen und -leitungen S9(1)13)BauGB
 - oberirdisch (Art der Anlage/Leitung siehe Einschrieb)
 - unterirdisch
- Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald S9(1)15,16
 - und(18)BauGB
 - Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)15)BauGB
 - Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)15)BauGB
 - Wasserfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)16)BauGB
 - Fläche für die Landwirtschaft S9(1)18)BauGB
 - Wald S9(1)18)BauGB
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind S5 Abs.3 und Abs.4 BauGB
- Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft S9(1)25)BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 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)25)BauGB
 - Erhaltung von Bäumen
 - Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen S9(1)4)BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen S9(1)22)BauGB
 - St Stellplatz
 - Go Garage
 - TGo Tiefgarage
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen S9(1)22)BauGB
 - GA Gemeinschaftsstellplätze
 - GG Gemeinschaftsgaragen
 - TGG Tiefgemeinschaftsgaragen
 - TGG+STP Tiefgemeinschaftsgaragen+Stellplatzplatte
- Immissionschutzfläche S9(1)24)BauGB
 - Umgrenzung der von der Bebauung und freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)24)BauGB
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen S9(1)24)BauGB
 - Lärmschutzwand
 - Lärmschutzwand aktiv
 - Lärmschutzelemente
 - Lärmschutzelemente (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform
- Sonstige Festsetzungen S9(1)10)BauGB
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Bezeichnung gemäß S172(1)BauGB
 - Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)
- Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB S86(1)BauNW
 - Örtliche Bauvorschriften S86(1)BauNW
 - FD Flachdach
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - MD Mansarddach
 - PD Pultdach
 - ↘ Dachneigung, z.B.30°
 - ↔ Hauptfirstrichtung
- Regelungen nach S6(4)DSchG
 - Umgrenzung eines Denkmalsbereiches
- Nachrichtliche Übernahme gemäß S9(6)BauGB
 - Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind
 - Umgrenzung des Sanierungsgebietes S142(3)BauGB
 - planfestgestellte Bahnanlage
 - Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen
- Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)
 - Aufteilung des Straßenquerschnittes
 - Verkehrsgrün
 - Vorschlag zur Grundstückssteilung
 - Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen
- Bestand S6(4)DSchG
 - Wohngebäude
 - Wirtschaftsgebäude oder Garagen
 - Zahl der Vollgeschosse
 - 62,14 Höhenangabe über NNH
 - Baum
- Kartensignaturen
 - Es gilt die Zeichenschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizze NW in der gegenwärtig geltenden Fassung
- Kennzeichnung in Textform gemäß S9(5)BauGB
 - Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau über.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist in den WA-Gebieten bei Reihenhausbauweise je Hauseinheit bzw. je Grundstück maximal 1 Wohneinheit zulässig.

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den WA-Gebieten bei Doppel- und Einzelebauweise je Hauseinheit bzw. je Grundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Verkehrsmitteln sind in den WA-Gebieten bei der Außenbauweise von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausbädern) durch die Außenbauweise von Aufenthaltsräumen bestehender Gebäude an den lärmschutzrelevanten Seiten der Abholallee die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher" Außenlärmpegel (in dB(A))	Raumart			Entspricht der Schallschutzklasse für Fenster gem. VDI-Richtlinie 2719 für Wohnungen
		Außenräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliche	Erhöhtes bewertetes Schalldämmmaß (C _{tr} aus dem Aufbaudatensatz (dB(A)))	
II	50 bis 60	35	30	30	2
III	61 bis 65	40	35	30	3

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Bei der Anordnung von Lüftungsgeräten/Rollädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen.

Schlafräume, die den Straßenlärmquellen zugewandt sind, sind mit zusätzlichen schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mind. 25 dB(A) erreichen. Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen. Darüber hinaus sind im Rahmen von Neubausmaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmschutzrelevanten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

Abweichung durch Einzelfallnachweis
 Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neubearbeitung der Geräuschmessungen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungsergebnisse an den verschiedenen Fassaden ergeben.

Schraffur für Baufelder des Lärmpegelbereiches II

Schraffur für Baufelder des Lärmpegelbereiches III

3. Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen lückenlos zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der im Südwesten festgesetzten Stellplatzfläche sind je 5 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbäum (Stammumfang mindestens 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und (4) BauO NW

4. Dachform, Dachneigung, Traufhöhe
 4.1 Abhängig von der Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung eines Gebäudes gelten in den WA-Gebieten folgende Vorschriften zur Dachform, Dachneigung und Traufhöhe

Max. Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Dachneigung	Max. Traufhöhe
1	Satteldach (SD)	35°-45°	3,75 m
2	Satteldach (SD)	35°-48°	4,50 m
3	Satteldach (SD)	30°-40°	6,20 m

4.2 Baulich zusammenhängende Gebäude dürfen nur mit einer einheitlichen Traufhöhe errichtet werden.

5. Fassaden
 Die Außenwandflächen von zusammenhängenden Gebäuden sind im gleichen Außenwandmaterial auszuführen.

6. Dächer
 6.1 Die Dächer sind in den Farben rot, braun, grau oder schwarz auszuführen.
 6.2 Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

6.3 Die Dächer von baulich zusammenhängenden Gebäuden dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden und sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

7. Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig i. S. d. § 84 (1) Nr. 21 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1-6 verstößt.

Hinweise:
 8. Bodendenkmäler
 Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodentunde, d.h. Mauerfund, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bödenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope (Tel. 02761-89750; Fax 02761-2466) unverzüglich anzudeuten und die Entdeckung festzustellen. Sollten im Verlauf der Bodentarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodennitz bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02387/ 17-7101 bzw. 17-7148/7145/7146; Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen.

9. Behandlung des Niederschlagswassers
 Unter Hinweis auf § 51 a LWG ist hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes der Abfluss des Regenwassers von Flächen und Verfabungen in der natürlichen Bödenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope (Tel. 02761-89750; Fax 02761-2466) unverzüglich anzudeuten und die Entdeckung festzustellen. Sollten im Verlauf der Bodentarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodennitz bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02387/ 17-7101 bzw. 17-7148/7145/7146; Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen.

10. Kampfmittelräumdienst
 Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten. Das Absuchen der bebauten Grundstücksflächen und der Baugruben ist durch den Kampfmittelräumdienst zwingend vorgeschrieben.

11. Altlasten
 Bei dem Grundstück Eschenallee Nr. 35 handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist. Bei einer orientierten Gefährdungsabschätzung im Jahr 1996 sind keine Schadstoffkonzentrationen festgestellt worden. Da es sich jedoch nur um eine orientierende Untersuchung handelt, können lokale Schadstoffherde nicht ausgeschlossen werden. Sollte der gewerblich genutzte Bereich einer höherwertigen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden, sind die notwendigen Maßnahmen im Vorfeld mit dem Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen und in Abhängigkeit von der Festlegung festzusetzen. Sollten im Verlauf der Bodentarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodennitz bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02387/ 17-7101 bzw. 17-7148/7145/7146; Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Planunterlage (Stand: 04.2006) 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 05.04.2006 als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 14.11.2006 am 27.03.2007 in Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 14.11.2006 am 27.03.2007 in Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.	Die in der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 14.11.2006 enthaltenen Nebenbestimmungen sind in roter Farbe eingetragen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluss vom beigetreten.
Hamm, 10.07.2006 gez. Gosmann Städt. Vermessungsdirektor	Hamm, 10.07.2006 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 18.12.2006 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 18.12.2006 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 28.03.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 06.07.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 10.07.2006 gez. Schulte Böing Stadtbaurätin	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 22.06.2005 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.03.2006	Der Rat der Stadt Hamm hat am 05.04.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.03.2006	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 14.11.2006 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 22.12.2006 in der Zeit vom 02.01.2007 bis einschließlich 02.02.2007 öffentlich ausgelegt.	Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10(2) BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden.	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 06.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor gez. Oehm Städt. Baudirektor	Hamm, 10.07.2006 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 18.12.2006 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 18.12.2006 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 28.03.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 06.07.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor

Bebauungsplan Nr.01.107

- Ahornallee / Eschenallee -

Stadt Hamm
Gemarkung
Flur
Maßstab

Hamm
24, 25
1:500

Rechtsgrundlagen:
 § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S. 666/SGV.NRW.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.NRW.S.255/SGV.NRW.232) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

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

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 26.06.2007 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 06.07.2007 in Kraft getreten.