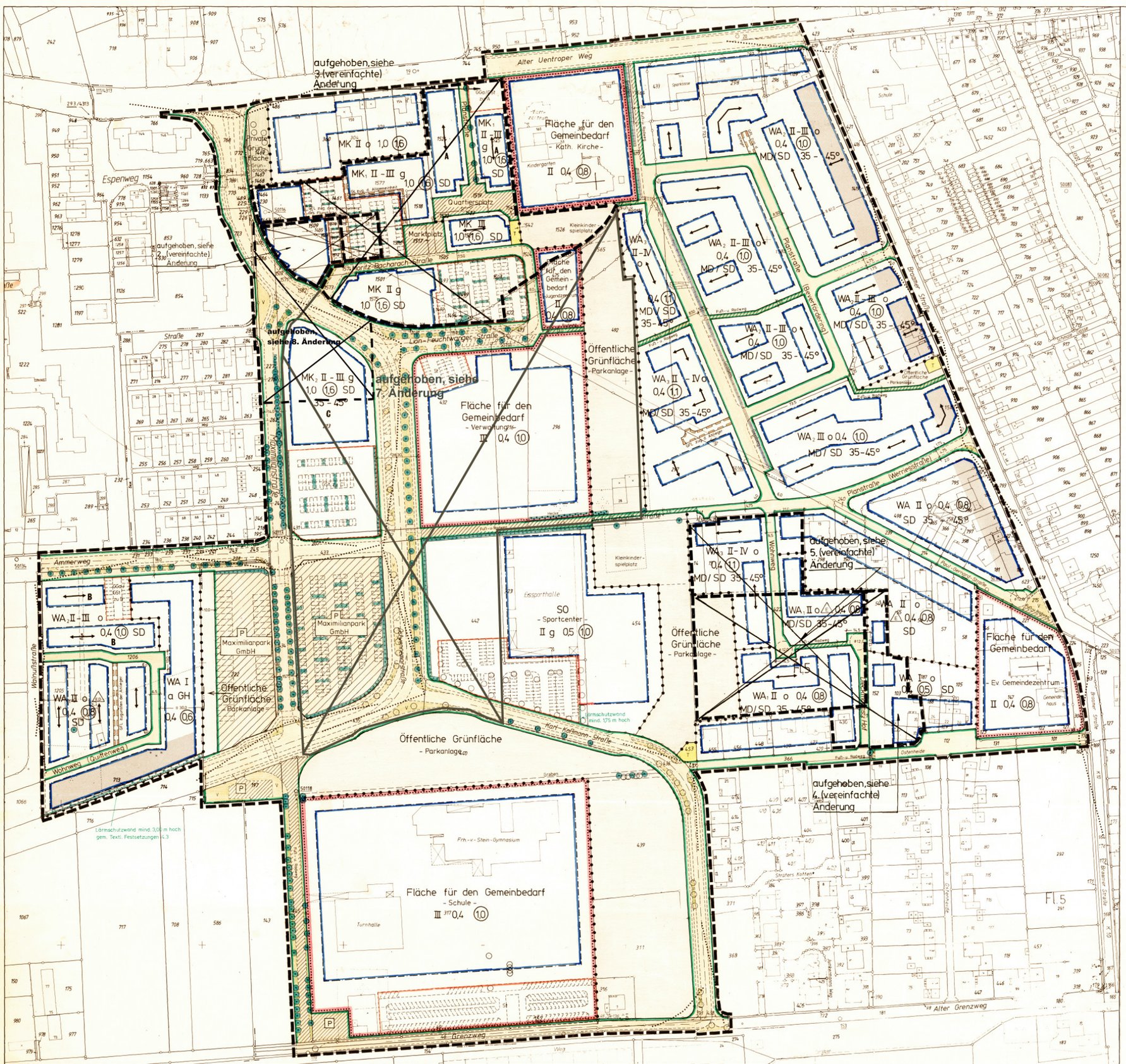

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 19.06.1991

Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 19.06.1991
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Dipl.-Geograph

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 06.02.1991 als Bürgerversammlung / ~~als Besprechung~~ stattgefunden.

Hamm, 24.07.1991
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Dipl.-Geograph

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 19.06.1991 am 24.07.1991 beschlossen.

Hamm, 24.07.1991
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Dipl.-Geograph

Der Rat der Stadt Hamm hat am 10.02.1992 diesen Bebauungsplan ~~einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen~~ am 24.09.1991 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses, der Begründung vom 19.06.1991 mit Ergänzung vom 08.05.1991 (Bestandteil dieser Satzung.

Hamm, 02.10.1991
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Die in der Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom entnahmen Nebenbestimmungen sind in Farbe eingetragen.
Der Rat der Stadt Hamm hat diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluß vom beigetreten.

Hamm
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 19.06.1991

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 05.12.1990 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.01.1991

Hamm, 24.07.1991
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Dipl.-Geograph

Der Rat der Stadt Hamm hat am 09.07.1991 beschlossen, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Erweiterung des Geltungsbereiches gemäß § 3(1) BauGB abzusehen.

Hamm, 24.07.1991
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Dipl.-Geograph

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 19.06.1991 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 26.07.1991 in der Zeit vom 05.08.1991 bis einschließlich 06.09.1991 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 02.10.1991
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden. ~~und der in grüner Farbe eingetragenen 1. Änderung~~

Hamm, 19.12.1991
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB für diesen Bebauungsplan und seine Bereithaltung zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 12 BauGB am 10.03.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.
~~mit der in grüner Farbe eingetragenen~~

Hamm, 16.03.1992
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gem. § 1o BauGB die in grüner Farbe eingetragene 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung vom 31.10.1991 am 17.12.1991 als Satzung beschlossen.

Hamm, 16.03.1992
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Festsetzungen in Textform gemäß § 9 (1) und (2) BauGB

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

1.1. Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind innerhalb des MK-Gebietes von den gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten Spielhallen aller Art (z.B. Spielpubs oder Spielcasinos) sowie Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und Sexdarbietungen (z. B. Sexkinos und Life-Darbietungen) nicht zulässig.

1.2. Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO dürfen innerhalb der nachfolgend aufgeführten Gebiete die Traufen (Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) die angegebenen Höhen, bezogen auf die endgültig hergestellten, den jeweiligen Gebäuden zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen, öffentliche Wege), nicht überschreiten:

WA - Gebiet max. zulässige Höhe 3,75 m
MK u. WA$_{1-3}$-Gebiet max. zulässige Höhe 6,50 m
WA$_{1-3}$ - Gebiet Mindesthöhe 6,50 m
max. zulässige Höhe 9,25 m

2. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

2.1. In den WA$_{1-3}$- Gebieten sind gemäß § 12 (6) BauNVO Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

3.1. Die Sichtwinkelbereiche sind von Sichthindernissen über 0,50 m Höhe freizuhalten (.... Sichtlinie).

4. Lärmschutzvorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

4.1. In den verkehrsschallbeeinträchtigten vorhandenen Wohngebäuden westlich der Braamer Straße (Hs.-Nr. 20, 22, 32, 34, 36, 38, 40) sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Innenwohnruhe Fenster einschl. deren Lüftungs- und sonstigen Zusatzeinrichtungen mit Schalldämmaßnahmen der Schallschutzklasse I gemäß VDI 2719 einzubauen.

4.2. In den verkehrsschallbeeinträchtigten geplanten Wohngebäuden westlich der Braamer Straße sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Innenwohnruhe Wohn- und Schlafräume zur schallzugewandten Seite unzulässig. Ist eine lärmschutzorientierte Grundrißausrichtung aus funktionellen oder sonstigen Gründen (Belichtung, Raumprogramm) nicht möglich, sind die Fensterkonstruktionen wie in Pkt. 4.1 auszuführen.

4.3. In den verkehrsschallbeeinträchtigten geplanten Wohngebäuden nördlich der Ostenheide sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Innenwohnruhe Fenster einschl. deren Lüftungs- und sonstigen Zusatzeinrichtungen mit Schalldämmaßnahmen der Schallschutzklasse 1 gemäß VDI 2719 zur schallzugewandten Seite erforderlich.
Zum Schutz der Außenwohnbereiche ist auf der Südseite der Grundstücke jeweils eine unterbrechungsfreie abschirmende Lärmschutzwand in mind. 3,0 m Höhe über Straßenniveau zu errichten, in der Türen zulässig sind.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

5.1. Fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedungsmauern und Zäune jeder Art sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5.2. In den WA- und WA$_{1-3}$- Gebieten sind mindestens 30 % der Außenwandflächen von Gebäuden mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z.B. Efeu, Knöterich, Blauregen oder gleichwertigen) zu begrünen.

5.3. Werden Nebenanlagen (Garagen, Carports) mit Flachdach ausgeführt, so sind diese mit extensiver Dachbegrünung (Garagen) bezw. rankenden und schlingenden Pflanzen (Carports) zu begrünen.

6. Festsetzung der Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

6.1. Innerhalb der WA- und WA$_{1-3}$-Gebiete dürfen die Erdgeschoßfußbodenhöhen nur max. 0,50 m über der Höhe der endgültig hergestellten, den jeweiligen Gebäuden zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen (Erschließungsstraßen, öffentliche Wege).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 (1) und (4) BauO NW

1. Begrünung

1.1. In den WA- WA$_{1-3}$- und MK$_{1-2}$ - Gebieten sowie im Sondergebiet - Sportcenter - und in den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Parken" ist je angefangene Gruppe von vier Stellplätzen oder Garagen ein großkroniger heimischer Baum (Stieleiche, Platane oder gleichwertige Bäume) in der Mindestqualität 12/14 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 qm vorzusehen. Die Zufahrten und Stellflächen sind in Pflasterrasen oder Rasengittersteinen auszubilden. Eine standortgerechte Grundschung ist fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten.

1.2. In den WA- und WA$_{1-3}$ -Gebieten sind mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzensorten wie z.B. Vogelbeere, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Weißdorn oder gleichwertigen fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

2. Einfriedungen

Im Bereich der öffentlichen Fuß- und Radwege sind Einfriedungen von Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur durch Sockelplatten bis 0,15 m Höhe zulässig. Weitere Einfriedungen der Vorgärten sind nur in den Gebäudefluchten vorhandener oder geplanter Gebäude zulässig. Grenzen Hausgärten an v.g. öffentliche Verkehrsflächen, dürfen Einfriedungen, die unmittelbar an der Verkehrsfläche errichtet werden, die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Eine Überschreitung dieser Höhe ist zulässig, wenn die Einfriedungen mindestens 0,50 m von den Verkehrsflächen zurücktreten. In allen Fällen sind die Einfriedungen, ausgenommen Hecken oder andere lebende Gehölze, zu den Verkehrsflächen hin, in voller Höhe dauerhaft einzugrünen.

3. Dächer

Die in den Baugebieten angegebenen Planzeichen über Dachformen (SD=Satteldach, MD=Mansarddach), Dachneigungen (z.B. 35 - 45°) und Hauptfirstrichtungen (←→) sind Bestandteil dieser Satzung.

3.1. Zulässig sind Mansarddächer (MD) und/oder Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35 - 45° . Die Dächer von baulich zusammenhängenden Gebäuden dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

3.2. Die vorgegebenen Hauptfirstrichtungen sind in den Längsachsen der Gebäude anzuordnen.

3.3. In WA- und WA$_{1-3}$ -Gebieten sind zur Dacheindeckung rot bis rotbraune Pfannen zu verwenden. Die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

4. Gebäudehöhen

4.1. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen einzuhalten.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 bis 4 verstößt.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele) **§ 9 (1) 1 BauGB**

- WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WB Besonderes Wohngebiet § 4a 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 (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- SO$_1$ Sondergebiet § 11 BauNVO (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- (II) zwingend
- II Höchstgrenze — Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) BauNVO
- II-III Mindestgrenze - Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
- (0,8) Geschoßflächenzahl §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe — Höhe baulicher Anlagen: Höchstgrenze §§ 16 (4), 18 BauNVO
- OK Oberkante
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

- o offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise § 22 (1) BauNVO
- a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele) **§ 9 (1) 3 BauGB**

- G 400 m² Mindestgröße
- B 15 m Mindestbreite
- T 30 m Mindesttiefe
- G 800 m² Höchstgröße
- B 30 m Höchstbreite
- T 40 m Höchsttiefe

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB und der besondere Nutzungszweck von Flächen § 9 (1) 9 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinien werden wie mit Planstraßen beschrieben)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und/oder Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- P öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Geh- (G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB (Begünstigte siehe Einschrieb)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) 4 und 11 BauGB
- Einfahrt / Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

Versorgungsflächen, Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 12, 13 und 14 BauGB

- Versorgungsfläche § 9 (1) 12 BauGB (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- T Trafostation
- M Mülltonnenstandplatz
- G Gasdruckreglerstation
- Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB
- oberirdisch (Art der Anlagen / Leitungen siehe Einschrieb)
- unterirdisch
- Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB (Begünstigte siehe Einschrieb)

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 (1) 15, 16 und 18 BauGB

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

Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB

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

Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB

und für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB
- St Stellplatz
- Ga Garage
- TGa Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen

Immissionsschutzflächen § 9 (1) 24 BauGB

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) gem.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand
- aktiv
- Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente
- Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

- Bei der Bebauung der so gekennzeichneten Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen § 9 (5) 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°
- Hauptfirstrichtung
- 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
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes § 142 (3) BauGB
- planfestgestellte Bahnanlagen

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Aufteilung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsgrün
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- M Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Mülltonnen

Bestand

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

Kartensignaturen

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

Stadt Hamm
Gemarkung Werries
Flur 3, 4, 5
Maßstab 1 : 1000

Bebauungsplan Nr. 02.060

Zentrum Werries

Rechtsgrundlagen:

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV.NW.S.475 / 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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl I S. 132) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

§ 81 (1) u. (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung BauONW) vom 26. Juni 1984 (GV.NW.S.419/SGV.NW.232) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

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

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 04. März 1992 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft getreten am 10. März 1992