



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (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)1BauGB
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) zwingend	S11BauNVO
II Höchstgrenze	Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze	
0,4 Grundflächenzahl	
0,8 Geschosflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
GF 100qm Grundfläche	S16(2)BauNVO
GF 500qm Geschosfläche	
BM 900cm Baumasse	
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)2BauGB
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	
a geschlossene Bauweise	S22(1)BauNVO
g abweichende Bauweise	S22(4)BauNVO
Baulinie	S23BauNVO
Baugrenze	S23BauNVO
Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele)	S9(1)3BauGB
⊙ 400qm Mindestgröße	
⊙ 5m Mindestbreite	
⊙ 300qm Mindesttiefe	
⊙ 800qm Höchstgröße	
8 30m Höchstbreite	
1 40m Höchstitiefe	
Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen	S9(1)5BauGB
□ Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)5BauGB
□ Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)5BauGB
Verkehrsfläche	S9(1)11BauGB
□ 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)	S9(1)11BauGB
□ Öffentliche Parkfläche	
□ Fußgängerbereich	
□ Mit Geh- (G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen	S9(1)21BauGB
(Regulirte siehe Einschrieb) zugunsten	
a) der Stadt Hamm	
b) der Allgemeinheit	
c) der Anlieger	
d) der Stadtwerke	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ 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 Abwasserbeseitigung, 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 Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen	S9(1)21BauGB
(Regulirte siehe Einschrieb) zugunsten	
a) der Stadt Hamm	
b) der Allgemeinheit	
c) der Anlieger	
d) der Stadtwerke	

□ Fläche für die Abfallentsorgung	S9(1)14BauGB
□ Versorgungsanlagen und -leitungen	S9(1)13BauGB
— oberirdisch (Art der Anlagen/-leitungen siehe Einschrieb)	
— unterirdisch	
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)18BauGB
□ 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
□ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	S9(1)22BauGB
□ Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	S9(1)22BauGB
□ St Stellplatz	
□ Ga Garage	
□ Tgo Tiefgarage	
□ Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	S9(1)22BauGB
□ GSt Gemeinschaftsstellplätze	
□ GGG Gemeinschaftsgaragen	
□ 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 § 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 § 9(6) BauGB	
□ Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind	
□ Umgrenzung des Sanierungsgebietes	S142(3)BauGB
— planfestgestellte Bahnanlage	
Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)	
— Aufteilung des Straßenquerschnittes	
— Verkehrsgrün	
— Vorschlag zur Grundstücksteilung	
○ Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen	
Bestand	
14 Wohngebäude	
x Wirtschaftsgebäude oder Garagen	
II Zahl der Vollgeschosse	
62,14 Höhenangabe über NHN	
○ Baum	
Kennzeichnung in Textform gemäß § 9(5) BauGB	
Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau un.	

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

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die Traufen (Schmittlinie des fertigen Mauerwerks mit der Dachhaut) innerhalb der WA1- und WA2-Gebiete die Höhe von maximal 4,0 m über der Höhe fertiger Straßenkante (Fischerstraße) nicht überschreiten.
 - Baulich zusammenhängende Gebäude dürfen nur mit einer einheitlichen Traufhöhe errichtet werden.
- Mindestbreite der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB
 - Die Mindestbreite der Baugrundstücke muss in den WA1- und WA2-Gebieten 14,00 m betragen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Werden Garagen und sonstige Nebengebäude mit Flachdach errichtet, so ist dieses mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Carports sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
 - Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind in den WA1- und WA2-Gebieten mit standortgerechten Hölzern dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Eingrünung muss lückenlos erfolgen.
- Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 - In den WA1- und WA2-Gebieten sind höchstens 2 Wohnungen in einem Gebäude zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) und (4) BauO NRW

- Gestaltung unbauter Flächen bebauter Grundstücke
 - Die Oberflächen von Höflischen, Garagenzufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenkammersteine, Rasengittersteine, wassergedundene Decke o. ä.) zu gestalten.
 - In den WA1- und WA2-Gebieten sind mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzsorten fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Dächer
 - Die in den Baugebieten angegebenen Planzeichen über Dachformen (SD = Satteldach), Dachneigungen (z.B. max. 45°) und Hauptfirstrichtung (→) sind Bestandteil dieser Satzung. Die Dächer von baulich zusammenhängenden Gebäuden dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet 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.
- Führen von Leitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 i. V. m. § 9 (3) BauGB
 - Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Entwässerung
 - Im WA1-Gebiet ist das oberflächennah liegende Gewässer (Bach) abzuleiten. Schmutzwasser ist in den Kanal in der Fischerstraße einzuleiten.
 - Im WA2-Gebiet sind die Schmutz- und Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal in der Fischerstraße einzuleiten.
- Ordnungswidrigkeiten
 - Ordnungswidrigkeiten i. S. des § 84 Abs. 1 Nr. 21 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 - 6 verstößt.

Hinweise

Zur Vermeidung von populationsrelevanten Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit im Sinne von § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG soll die Baufeldräumung außerhalb der sensiblen Zeit von März bis Juli erfolgen.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Für diese 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.011 - Fischerstraße - ist die Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt worden. Die dort beschriebenen Minderungsmaßnahmen sind zu beachten.

für Fledermäuse:

- insektenfreundliche Beleuchtung innerhalb des Baugebietes,
- Kontrolle möglicher Quartiere im Quartier- und Planungsbereich und Einleitung von Schutzmaßnahmen,
- Untersuchung auf mögliche Wochenstüberquartiere,
- bei Betroffenheit von Wochenstüberquartieren Entfernung nur in der Zeit in der die Quartiere nicht genutzt werden (also in den Monaten September bis Februar).
- Anbringung von Fledermauskästen.

für Vögel:

- Baufeldräumung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also in den Monaten August bis Februar),
- Anbringung eines Nistkastens für Schlägereulen,
- Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrüter (z.B. Steinkauz).

Kampfmittel:

Bei allen Baugründeingriffen 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 Verfärbung des Erdschutts 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 02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

Denkmalschutz: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/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 Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel.02761/93750, Fax: 02671/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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).

Grundwasser: Aufgrund geringer Flurabstände des Grundwassers wird dringend empfohlen, Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wanne auszubilden.

Stadt Hamm
Gemarkung **Flur 9**
Maßstab **1:500**

Die Planunterlage (Stand: 03.2009) 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.	Der Öffentlichkeit wurde nach § 13 a (3) BauGB vom 03.04.2010 bis einschließlich 04.05.2010 die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich hierzu zu äußern.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom am beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 13.07.2010 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.
Hamm, 12.01.2010 gez. Deißler Städt. Vermessungsdirektor	Hamm, 12.01.2010 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 06.05.2010 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 06.05.2010 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 15.07.2010 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 12.01.2010	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13 a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.	Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13(2) BauGB wurde der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 01.04.2010 bis einschließlich 04.05.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Die Berechtigung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05.08.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Schulze Böing Stadtbaudirektor gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 12.01.2010 Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 06.05.2010 Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 06.05.2010 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 09.08.2010 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor

Bebauungsplan Nr.03.011

- Fischerstraße -

11. Änderung und Erweiterung

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 03.08.2010 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 05.08.2010 in Kraft getreten.