



### ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (3) und (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
SO	Zweckbestimmung siehe Eintragsblatt	§ 11 BauNVO
II	Zwischend	Zahl der Vollgeschosse
II-III	Höchstgrenze	§ 16 (2) BauNVO
0,4	Höchstgrenze	§ 16 (2) BauNVO
0,8	Geschosshöhe	§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
TH	Traufhöhe	Höhe baulicher Anlagen
FH	Firsthöhe	Höchstgrenze
OK	Oberkante	§ 16 (4) BauNVO

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

- o offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
- △ nur Einzelhauser zulässig
- △ nur Doppelhauser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhauser zulässig
- △ nur Hausgruppen zulässig
- △ nur Doppelhauser und Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise § 22 (1) BauNVO
- a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- o Baulinie § 23 BauNVO
- B Baugrenze § 23 BauNVO

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

- 400 m<sup>2</sup> Mindestgröße
- 15 m Mindestbreite
- 30 m Mindesttiefe
- 800 m<sup>2</sup> Höchstgröße
- 30 m Höchstbreite
- 40 m Höchsttiefe

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

- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB
- Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB
- Flächen für besondere Nutzungszwecke § 9 (1) 5 BauGB

**Verkehrsräume** § 9 (1) 11 BauGB

- Strassenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Strassenbegrenzungsfläche
- Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
- Flächen für Fuß- und Radverkehr
- öffentliche Parkfläche
- Flughafenbereich
- Ein- bzw. Ausfahrt und An- und Abfahrtsbereich
- Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Aufschüttungen, Abrägungen und Stützmauern
- Aufschüttung
- Abrägung
- Stützmauer

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

- Versorgungsfläche § 9 (1) 12 BauGB
- Trastation
- Multitennenstandort
- Gasdruckreglerstation
- Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 14 BauGB
- oberirdisch
- unterirdisch
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

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

- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18 BauGB
- Wald § 9 (1) 18 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) 20 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 § 9 (1) 25 BauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen** § 9 (1) 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 22 BauGB
- Stellplatz
- Garage
- Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB
- GGA Gemeinschaftsstellplätze
- GGA Gemeinschaftsgaragen
- TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen

**Immissionsschutzflächen** § 9 (1) 24 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Immissionsschutzflächen § 9 (1) 24 BauGB
- Immissionsschutzflächen
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzelemente
- Lärmschutzelemente (passiv)

**Sonstige Festsetzungen**

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

**Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB**

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

**Örtliche Bauvorschriften § 81 (1) BauONW**

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- SD Siedeldach
- MD Mansarddach
- Z Zeltdach
- Dachneigung z.B. 30°
- Hauptfriesrichtung
- 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 § 9 (1) 4 und 11 BauGB
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes § 142 (3) BauGB
- planfestgestellte Bahnanlagen

**Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)**

- Verteilung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsgruppen
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Mopeds

**Bestand**

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- Zahl der Vollgeschosse
- Höheangaben über NN
- Baum

**Kartensignaturen**

**Kenzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB**

Unter dem im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - In den allgemeinen Wohngebieten (WA, WA1, WA2) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen ausgeschlossen.
  - Innerhalb der auf der Straße "Hoher Weg" festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur die für WA-Gebiete (§ 4 BauNVO) vorgesehenen Nutzungen zulässig. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen ausgeschlossen.
- Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
  - In den WA1 u. WA2-Gebieten sind gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
  - Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Lärmschutzwand an der Vogelstraße darf eine Höhe von 1,70 m, an der Dolberger Straße eine Höhe von 2,00 m - gemessen von der Oberkante der Vogelstraße bzw. Dolberger Straße - nicht unterschreiten.
  - Die nördlich der Dolberger Straße, entlang der Ostgrenze des Flurstückes 666-667 in der Nordgrenze des Flurstückes 673 sowie südlich des Flurstückes 674 festgesetzte Lärmschutzwand darf eine Höhe von 2,50 m - gemessen von der Oberkante der Dolberger Straße - nicht unterschreiten. Die Lärmschutzwand kann auch in Form einer Garagenwand ausgebildet sein, wenn die lärmschützende und -absorbierende Funktion durch die Garagenwand ungeschränkt übernommen wird.
  - In den so gekennzeichneten Bereichen sind Aufenthaltsräume der Erd- u. Obergeschosse mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse II gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu versehen.
  - In den so gekennzeichneten Bereichen sind Aufenthaltsräume der Erd- u. Obergeschosse mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse I gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu versehen.
  - In den so gekennzeichneten Bereichen sind Aufenthaltsräume der Erd- u. Obergeschosse mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse I gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu versehen.
  - Die Lärmschutzwand auf dem Flurstück 874 hat eine Höhe von 2,0 - 2,50 m - gemessen von der Oberkante der Belegung der Stellplatzfläche. Die Lärmschutzwand kann auch in Form einer Garagenwand ausgebildet sein.
- Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**
  - Die Traufhöhe der Gebäude in den WA II / WA1 II-Gebieten darf maximal 69,0 m über NN, die Traufhöhe der Gebäude in den WA III / WA1 III-Gebieten maximal 70,0 m über NN betragen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe in dem WA II-Gebiet darf maximal 75,50 m über NN betragen (hinweis: Das Straßenniveau des Höhen Weges liegt ca. bei 63,50 m ü. NN und des Kleinen Sommerkamps ca. bei 63,40 m über NN).
  - Die Traufhöhe der Stadttore und des zentralen Turmgebäudes darf maximal 76,0 m über NN betragen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
  - Die Durchfahrtshöhe innerhalb des Stadtores "1" darf eine lichte Höhe von 4,50 m gemessen von der Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche - nicht unterschreiten; die Durchfahrtsfläche innerhalb der Stadttore "2" und "3" darf eine lichte Höhe von 3,0 m - gemessen von der Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche - nicht unterschreiten.
- Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) und (4) BauONW (örtliche Bauvorschriften)**
  - Innerhalb der WA-Gebiete und der Stellplatzflächen - Ausnahme: Stellplatzanlage an der Vogelstraße - ist je angefangene Gruppe von vier Stellplätzen ein großblättriges Laubbäum (wie z.B. Stieleiche, Platane) mit einem Mindestmaß von 12/14cm Stammumfang - gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12m<sup>2</sup> vorzusehen.
  - Die Stellflächen und Zufahrten sind in Pflasterarten, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke auszubilden. Bei der Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflasterarten ist eine standortgerechte Gasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten.
  - In den WA1, WA1 und WA2-Gebieten sind mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzsorten (wie z.B. Vogeleibee, Haselnuß, Salweide, Faulbaum, Weißbom) fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Garagengebäude bis zu 15° Neigung und Garagenwände sind mit einer externen Dachbegrenzung bzw. einer dauerhaften Fassadenbegrünung mittels Kletter- oder Schlingpflanzen zu versehen.**
- Die Randeinfassung der Stellplatzanlagen ist zum öffentlichen Fuß- und Radweg in Form eines mindestens 1,50 m breiten Grünstreifens auszugestalten.**

**Rechtsgrundlagen:**

7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 1994 (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 -

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 - BauONW) 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 10.07.1995 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung nach öffentlicher Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG am 13.07.1995 in Kraft getreten.

<p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Hamm, 20.09.1994 Städt. Vermessungsdirektor</p>	<p>Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.</p> <p>Hamm, 20.09.1994 Der Oberstadtdirektor i. A.</p>	<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 26.11.190/158.94 als Bürgerversammlung / als Begegnungstermin bei der Verwaltung stattgefunden.</p> <p>Hamm, 20.09.1994 Der Oberstadtdirektor i. A. 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 16.08.1994 am 14.09.1994 beschlossen.</p> <p>Hamm, 20.09.1994 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 30.05.1995 als Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.</p> <p>Hamm, 04.07.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Die in der Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom enthaltenen Nebenbestimmungen sind in Farbe eingetragenen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluss vom beigetreten.</p> <p>Hamm, 09.08.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor</p>
<p>Für den Entwurf:</p> <p>Hamm, 20.09.1994 Herbst Dr. Estermann Städt. Vermessungsdirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 04.05.1983 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.05.1983.</p> <p>Hamm, 20.09.1994 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Hamm hat am 16.08.1994 beschlossen, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.</p> <p>Hamm, 20.09.1994 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 16.08.1994 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 14.09.1994 bis einschließlich 04.11.1994 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Hamm, 04.07.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden.</p> <p>Hamm, 04.07.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Die Berechtigung dieses Bebauungsplanes zu Jedermanns Einsicht ist gem. § 12 BauGB am 13.07.1995 in Verbindung mit § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Hamm, 09.08.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor</p>