



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
SO:	Sondergebiet	§ 11 BauNVO
II	zwingend	Zahl der Vollgeschosse
II	Höchstgrenze	§ 16 (2) BauNVO
II-III	Mindestgrenze	§ 16 (2) BauNVO
0,4	Höchstgrenze	§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
0,8	Grundflächenzahl	§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl	§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
TH	Traufhöhe	§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
FH	Firsthöhe	§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
OK	Oberkante	§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO

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

o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
B	Baulinie	§ 23 BauNVO
B	Baugrenze	§ 23 BauNVO

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

G	400 m ²	Mindestgröße
B	15 m	Mindestbreite
T	30 m	Mindesttiefe
G	800 m ²	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
Flächen für Sport- und Spielanlagen	§ 9 (1) 5 BauGB
Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
—	öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 9 BauGB
—	Fußgängerbereich	§ 9 (1) 9 BauGB
—	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlag anderer Flächen an die Verkehrsfläche	§ 9 (1) 4 und 11 BauGB
—	Ein- bzw. Ausfahrten	§ 9 (1) 4 und 11 BauGB
—	Ein- bzw. Ausfahrtsbereich	§ 9 (1) 4 und 11 BauGB
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 4 und 11 BauGB

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

—	Aufschüttung	§ 9 (1) 26 BauGB
—	Abgrabung	§ 9 (1) 26 BauGB
—	Stützmauer	§ 9 (1) 26 BauGB

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
—	Trafostation	§ 9 (1) 12 BauGB
—	Multimedianstandplatz	§ 9 (1) 12 BauGB
—	Gasdruckreglerstation	§ 9 (1) 12 BauGB
—	Versorgungsanlagen und -leitungen	§ 9 (1) 13 BauGB
—	Abfall- und Abwasserbeseitigung	§ 9 (1) 14 BauGB

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

—	Aufschüttung	§ 9 (1) 26 BauGB
—	Abgrabung	§ 9 (1) 26 BauGB
—	Stützmauer	§ 9 (1) 26 BauGB

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald

—	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 19 BauGB
—	Private Grünflächen	§ 9 (1) 19 BauGB
—	Wasserflächen	§ 9 (1) 16 BauGB
—	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	§ 9 (1) 25a BauGB
—	Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
—	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	§ 9 (1) 25b BauGB
—	Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB

Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB § 9 (1) 22 BauGB

—	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 (1) 4 BauGB
—	Stellplatz	§ 9 (1) 4 BauGB
—	Garage	§ 9 (1) 4 BauGB
—	Tiefgarage	§ 9 (1) 4 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 22 BauGB
—	GGA Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 (1) 22 BauGB
—	TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen	§ 9 (1) 22 BauGB

Immissionsschutzflächen § 9 (1) 24 BauGB

—	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (1) 24 BauGB
—	Lärmschutzwand	§ 9 (1) 24 BauGB
—	Lärmschutzwand	§ 9 (1) 24 BauGB
—	Lärmschutzelemente	§ 9 (1) 24 BauGB
—	Lärmschutzelemente	§ 9 (1) 24 BauGB

Sonstige Festsetzungen

—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
—	Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB	§ 172 (1) BauGB
—	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen	§ 172 (1) BauGB

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

Örtliche Bauvorschriften § 81 (1) BauONW

FD	Flachdach
SD	Satteldach
WD	Weindach
MD	Mansarddach
PD	Pultdach
—	Dachneigung, z.B. 30°
—	Hauptfirstrichtung

Regelungen nach § 6 (4) DSchG

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

—	Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind	§ 142 (3) BauGB
—	Umgrenzung des Sanierungsgebietes	§ 142 (3) BauGB
—	planfestgestellte Bahnanlagen	§ 142 (3) BauGB

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

—	Aufteilung des Straßenquerschnittes
—	Verkehrskreis
—	Vorschlag zur Grundstücksteilung
—	Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Mofablen
—	Wohngebäude
—	Wirtschaftsgebäude oder Garagen
—	Zahl der Vollgeschosse
—	Höhenangabe über NN
—	Baum

Kartensignaturen

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

Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB

Unter dem im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um

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 § 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 ₁ -Gebiet	max. zulässige Höhe 3,75 m
WA 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 WA₃-Gebieten sind gemäß § 12 (6) BauNVO Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

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

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

3.2 In den WA- und WA₁₋₃-Gebieten sind mindestens 30 % der Außenwandflächen von Gebäuden mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z.B. Efeu, Kletterich, Blauregen oder gleichwertigen) zu begrünen.

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

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

4.1 Innerhalb der WA- und WA₁₋₃-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) BauONW

1. Begrünung

1.1 In den WA-, WA₁₋₃-Gebieten ist je angefangene Gruppe von vier Stellplätzen oder Garagen ein großkroniger heimischer Baum (Stieleiche, Platane oder gleichwertige Bäume) in der Mindestqualität von 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 mind. 12 m² vorzusehen. Die Zufahrten und Stellflächen sind in Pflastersteinen oder Rasengittersteinen auszubilden. Eine standortgerechte Grasmischung ist fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten.

1.2 In den WA- und WA₁₋₃-Gebieten sind mind. 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 Gebäudeuflichten 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 mind. 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 einzuzüchten.

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 den Längsachsen der Gebäude anzuhängen.

3.3 In den WA- und WA₁₋₃-Gebieten sind zur Dacheindeckung rot bis rotbraune Pflanzen 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 BauONW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 bis 4 verstößt.

Stadt Hamm
Gemarkung Werries
Flur 5
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr.02.060

- Zentrum Werries -
4.(vereinfachte) Änderung

Rechtsgrundlagen:
§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S.132) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Maßnahmesatz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1993 (BGBl. I S. 622) - 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 28.09.1994 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung -nach- ohne Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG am 01.10.1994 in Kraft getreten.

Die Planunterlage *entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
*Stand 21.03.1994
Hamm, 20.07.1994
Der Oberstadtdirektor i.A.
Städt. Vermessungsdirektor

Diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes besteht aus einem Blatt Zeichnung.
Hamm, 20.07.1994
Der Oberstadtdirektor i.A.
Dipl.-Geograph

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 30.05.1994 am 24.08.1994 als Satzung beschlossen.
Hamm, 19.09.1994
Der Oberstadtdirektor i.A.
Dipl.-Geograph

Der Regierungspräsident hat mit Verfügung vom Az.: ... die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens bestätigt und keine Festsetzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Hamm, 19.09.1994
Der Oberstadtdirektor i.A.
Dipl.-Geograph

Die Bekanntmachung dieser (vereinfachten) Änderung und ihre Befestigung zu Jedermanns Einsicht ist gemäß § 12 BauGB am üblich bekanntgemacht worden.
Hamm, 19.09.1994
Der Oberstadtdirektor i.A.
Dipl.-Geograph

Pür den Entwurf:
Hamm, 20.07.1994
Hamerla
Städt. Vermessungsdirektor

Gemäß § 13 (1) BauGB wurde den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom ... bis einschl. ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Hamm, 20.07.1994
Der Oberstadtdirektor i.A.
Dipl.-Geograph

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB zu dieser (vereinfachten) Änderung ist durchgeführt worden.
Hamm, 20.07.1994
Der Oberstadtdirektor i.A.
Dipl.-Geograph

Die in der Verfügung des Regierungspräsidenten Arnberg vom ... enthaltenen Nebenbestimmungen sind in Farbe eingetragen. Der Rat der Stadt Hamm hat diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluß vom ... beigetreten.
Hamm, 05.10.1994
Der Oberstadtdirektor i.A.
Dipl.-Geograph

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu Jedermanns Einsicht ist gem. § 12 BauGB am 01.10.1994 in Verbindung mit § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hamm, 05.10.1994
Der Oberstadtdirektor i.A.
Dipl.-Geograph

Unter dem im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um