

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (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<sub>1</sub> Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einreichung) § 11 BauNVO
  - zwingend
  - II Höchstgrenze } Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) BauNVO
  - II-III Mindestgrenze } § 16 (2) BauNVO
  - 0,4 Höchstgrenze } § 16 (2) BauNVO
  - 0,4 Grundflächenzahl } § 16 (2) BauNVO
  - 0,4 Geschosshöhenzahl } § 16 (2) BauNVO
  - 0,4 Höchstzahl } § 16 (2) BauNVO
  - TH Trauthöhe } Höhe baulicher Anlagen § 14, 16 BauNVO
  - FK Firshöhe } § 14, 16 BauNVO
  - OK Oberkante } § 14, 16 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
- 400 m Mindestgröße
  - 15 m Mindestbreite
  - 30 m Mindesttiefe
  - 800 m Höchstgröße
  - 30 m Höchstbreite
  - 40 m Höchstitiefe
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen** § 9 (1) 5 BauGB und **der besondere Nutzungszweck von Flächen** § 9 (1) 8 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einreichung) § 9 (1) 5 BauGB
  - Flächen für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einreichung) § 9 (1) 8 BauGB
- Verkehrflächen** § 9 (1) 11 BauGB
- Strassenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
  - 7 B öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich, Fuß- und/oder Radweg (Zweckbestimmung siehe Einreichung)
  - P öffentliche Parkfläche
  - A Fußgängerbereich
  - Mi Geh- (G) und Fahrbereich (F) zu belastenden Flächen § 9 (1) 21 BauGB (Begriffe siehe Einreichung)
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) 4 und 11 BauGB
  - ▲ Einfahrt / Ausfahrt
  - ▲ Einfahrtbereich
  - ▲ Ausfahrtbereich
  - ▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Ausschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB
- Ausschüttung
  - Abgrabung
  - Stützmauer
- Verordnungflächen, Flächen für die Abfall-sorgung und Abwasserbeseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen** § 9 (1) 13 und 14 BauGB
- Verordnungfläche § 9 (1) 12 BauGB (Zweckbestimmung siehe Einreichung)
  - T Trafostation
  - M Multimedienstandplatz
  - G Gasdruckregisterstation
  - Verorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 14 BauGB
  - oberirdisch (Art der Anlagen / Leitungen unterirdisch siehe Einreichung)
  - Mit Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen § 9 (1) 21 BauGB (Begriffe siehe Einreichung)
- Verfahren**
- ▲ Aufsichtung
  - ▲ Aufteilung des Straßenquerschnittes
  - ▲ Verkehrsgrün
  - ▲ Standortverschnitt Baum-pflanzung
  - ▲ Standplatz für vorübergehendes Anstellen von Müllfahrzeugen
- Bestand**
- W Wohngebäude
  - W Wirtschaftsbauwerke oder Garagen
  - II Zahl der Vollgeschosse
  - 62,14 Höhenangabe über NN
  - o Baum
- Kartensignaturen**
- Es gilt die Zeichenschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in der gegenwärtigen Fassung
- Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB**
- Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.
- Grünflächen, Wasseroberflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald** § 9 (1) 15, 16 und 18 BauGB
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB (Zweckbestimmung siehe Einreichung)
  - Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB (Zweckbestimmung siehe Einreichung)
  - Wasseroberflächen § 9 (1) 16 BauGB (Zweckbestimmung siehe Einreichung)
  - Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18a BauGB
  - Wald § 9 (1) 18b BauGB
- Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Natur und Landschaft** § 9 (1) 20 und 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20a BauGB
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Natur und Landschaft § 9 (1) 25 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern § 9 (1) 25a 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
  - Stellplatz
  - Ga Garage
  - TGA Teilgarage
  - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB
  - GGA Gemeinschaftsgarage
  - TGGA Teilgemeinschaftsgarage
- Immissionschutzflächen** § 9 (1) 24 BauGB
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Zweckbestimmung siehe Einreichung) § 9 (1) 24 BauGB
  - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB
  - Lämschutzwall
  - Lämschutzwand
  - Lämschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente
  - Lämschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform
- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einreichung) § 9 (1) Nr. 10 BauGB
  - Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB
  - Umgrenzung der Erhaltungsbereiche (siehe auch Festsetzungen in Textform)
- Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB**
- Örtliche Bauvorschriften** § 61 (1) BauONW
- FD Satteldach
  - WD Walmdach
  - MD Mansarddach
  - PD Pfalzdach
  - DD Dachneigung, z.B. 30°
  - HA Haarfürstung
- Regelungen nach § 6 (4) DSchG**
- Umgrenzung eines Denkmalbereiches § 9 (6) BauGB
  - Aufteilung des Straßenquerschnittes
  - Verkehrsgrün
  - Standortverschnitt Baum-pflanzung
  - Standplatz für vorübergehendes Anstellen von Müllfahrzeugen
- Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB**
- Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind
  - Umgrenzung des Sanierungsbereiches § 142 (3) BauGB
  - planfestgestellte Bahnanlagen
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)**
- Aufteilung des Straßenquerschnittes
  - Verkehrsgrün
  - Standortverschnitt Baum-pflanzung
  - Standplatz für vorübergehendes Anstellen von Müllfahrzeugen
- Bestand**
- W Wohngebäude
  - W Wirtschaftsbauwerke oder Garagen
  - II Zahl der Vollgeschosse
  - 62,14 Höhenangabe über NN
  - o Baum
- Kartensignaturen**
- Es gilt die Zeichenschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in der gegenwärtigen Fassung
- Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB**
- Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA, WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>) sind die Fenster der Wohnräume, die dem Südfeldweg zugewandt sind, und die Fenster der Schiffsräume, die der Von-Thünen-Straße und der Bahlinie zugewandt sind, entsprechend der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszuführen.
- 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA, WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>) gilt ergänzend zu den Nrn. 5.1 und 5.2, daß das bestmögliche Schalldämmmaß der Raumaußenwände mindestens 52 dB(A) betragen muß. Die Fenstergröße muß  $\leq 1/8$  der Raumgröße sein. Ist das Raumaußenmaß um 10 % geringer, oder die Fenstergröße 10 % größer als  $1/8$  der Raumgröße, so ist die nächsthöhere Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszuführen.
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mind. 30 % der fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z.B. Efeu, Kletterich, Blauregen oder gleichwertigen) zu begrünen.
- 6.2 Werden Garagen oder sonstige Nebengebäude mit Flachdach errichtet, so ist dieses mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Carports sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB
- Diese Flächen (nördlich der Bahn) sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in ihrer Struktur zu belassen (Obstweiese, Wiese und Bachlauf) und als extensiv genutzte Grünflächen weiterzuentwickeln; die Obstweiese ist zu erhalten und zu pflegen und die Wiesenbereiche extensiv zu nutzen. Zu den angrenzenden Flächen sind in einer Pflanzbreite von 2,0 m heimische Feldgehölze zu pflanzen.
8. Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 (2) BauGB
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA, WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>) dürfen die Erdgeschoßbodenniveaus nur max. 0,50 m über der Höhe der endgültig hergestellten, den jeweiligen Gebäuden zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 61 (4) i.V.m. (1) BauO NW**

1. Begrünung
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA, WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>) sind mind. 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzensorten (wie z.B. Vogelbeere, Haselnuß, Pfaffenröhren, Weißdorn oder gleichwertigen Pflanzen) fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
2. Dächer
- 2.1 Die in den Baugebieten angegebenen Planzeichnisse über Dachformen (SD = Satteldach), Dachneigungen (z.B. 35° - 45°) und Hauptfahrdirectionen (->) sind Bestandteile dieser Satzung.
- 2.2 Die Dächer von baulich zusammenhängenden Gebäuden sind einheitlich in Farbe und Material errichtet werden.
3. Fassaden
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Fassaden baulich zusammenhängender Gebäude in Farbe und Material einheitlich auszuführen.
4. Einfriedungen
- Im Bereich der Erschließungsstraßen sowie Fuß- und Radwege sind Einfriedungen nur zulässig, wenn sie mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurücktreten. Die Einfriedungen sind in voller Höhe dauerhaft einzurichten. Abweichend hiervon sind Heden bis zu 1,00 m Höhe auf der Grundstücksgrenze zulässig.
5. Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig i.S.d. § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 bis 4 verstößt.

**Hinweis**

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde aber 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 Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckung mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 15 Abs. 4 DSchG NW).

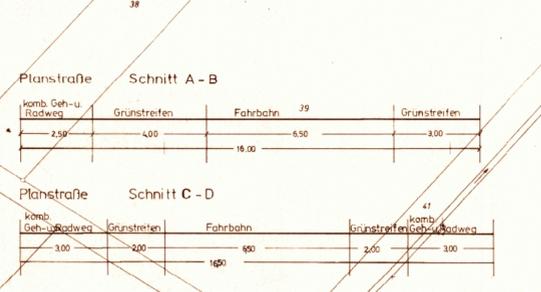
**Hinweis**

Innerhalb des Plangebietes liegen gem. § 9 (6) BauGB gekennzeichnete Flächen mit verunreinigtem Boden. Bei den Straßenbaumaßnahmen und Pflanzmaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück sind im Einzelfall folgende Maßnahmen sicherzustellen:

Im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf der dafür durch eine entsprechende Festsetzung vorgesehenen Fläche aus vorsorglichen Gründen eine dichte, geschlossene Vegetationsfläche anzulegen, welche durch geeignete pflegerische Maßnahmen auch zukünftig zu erhalten ist.

Für mögliche künftige Nutzungsänderungsabsichten - hin zu sensiblen Zwecken (z.B. Wohnbau, Kleingarten) - ist zuvor eine weitere Untersuchung auf Schadstoffen in den betreffenden Flächen unbedingt erforderlich. Aus den dann zu erwartenden Untersuchungsergebnissen können sich weitere Maßnahmen, z.B. zur Sanierung/Sicherung ergeben.

**Regelquerschnitt M. 1:100**



Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Stand 08.11.1993 Hamm, 08.11.1993 Städt. Vermessungsdirektor	Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung. Hamm, 08.11.1993 Der Oberstadtdirektor i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 22.06.1993 als Bürgerversammlung (als Besprechungsform) bis einschließlich 22.06.1993 stattgefunden. Hamm, 08.11.1993 Der Oberstadtdirektor i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 08.11.1993 am 09.02.1994 beschlossen. Hamm, 20.05.1995 Der Oberstadtdirektor i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in rotter Farbe eingetragenen Änderungen am 22.05.1996 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses. Hamm, 27.05.1996 Der Oberstadtdirektor i.A. Ltd. Städt. Baudirektor - Dipl.-Geograph	Die in der Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom enthaltenen Nebenbestimmungen sind in Farbe eingetragenen. Der Rat der Stadt Hamm hat diesen Satzungsänderungsbeschluss vom beigetreten. Hamm, 27.05.1996 Der Oberstadtdirektor i.A. Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 08.11.1993 Hameria Städt. Direktor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 11.05.1990 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.06.1993. Hamm, 08.11.1993 Der Oberstadtdirektor i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat am 08.11.1993 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzuhehen. Hamm, 07.11.1993 Der Oberstadtdirektor i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 08.11.1993 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 17.05.1995 in der Zeit vom 28.06.1995 bis einschließlich 04.08.1995 öffentlich ausliegen. Hamm, 27.05.1996 Der Oberstadtdirektor i.A. Ltd. Städt. Baudirektor - Dipl.-Geograph	Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden. Hamm, 07.11.1996 Der Oberstadtdirektor i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB für diesen Bebauungsplan und seine Bereinigung zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 12 BauGB am 24.10.1996 örtlich bekannt gemacht worden. Hamm, 07.11.1996 Der Oberstadtdirektor i.A. Ltd. Städt. Baudirektor

**Stadt Hamm**

Gemarkung Westtünnen  
Flur 4, 5  
Maßstab 1:1000

**Bebauungsplan Nr.03.057**  
Dambergstraße/Südfeldweg

**Rechtsgrundlagen:**

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S.666 /SGV.NW.2023) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. 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 - BauO NRW) 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.68)

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 17.10.1996 ist am Tage der örtlichen Bekanntmachung nach erfolgter Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG am 24.10.1996 in Kraft getreten.