

# Stadt Hamm

Bebauungsplan  
Nr. 03.075

"Langewanneweg /  
Schopenhauerstraße"

## Gebietsabgrenzung:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 687, 686, geradlinig verlängert zur Westseite der Platonstraße, der nördlichen Grenze der Flurstücke 12, 459 und 466, geradlinig verlängert zur Westseite der Straße "Große Kämp" sowie der nördlichen Grenze der Flurstücke 465 und 462.  
Im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 727 (tlw.) - Grüner Weg.  
Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 177 (tlw.) - Schopenhauerstraße.  
Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 657 (tlw.) - Langewanneweg

## Gemarkung: Berge

Flur: 4

Rahmenkarte: 1824

Größe des  
Plangebietes: 5,82 ha

## Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Angabe der Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Hinweise
- D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

## A. Zeichnerische Festsetzungen



## B. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der gegenwärtig geltenden Fassung;  
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der gegenwärtig geltenden Fassung;  
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);  
Die Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 218) in der gegenwärtig geltenden Fassung;  
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der gegenwärtig geltenden Fassung.  
**Anmerkung**  
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteile des Bebauungsplanes. Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauNVRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauNVRW und können gem. § 84 (3) BauNVRW als solche geahndet werden.

## C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Hinweise

**(0) Grenzen und Abgrenzungen**  
gem. § 9 (7) BauGB i.V.m. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
gem. § 9 (7) BauGB

**Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten**  
gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -

**Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl
Traufhöhe Firsthöhe Dachform/Dachneigung		

**(1) Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

**WA Allgemeines Wohngebiet**  
gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

**(2) Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

**(2.1) Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), Zahl der Vollgeschosse**  
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

**(2.2) Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO**

z.B. TH 4,5  
z.B. FH10,5

maximal zulässige Traufhöhe in Metern  
maximal zulässige Firsthöhe in Metern

Die maximal zulässige Traufhöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt von den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut gemessen.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Der untere Bezugspunkt zur Höhenbestimmung ist der Durchdringungspunkt der Hausecke, die am höchsten Geländepunkt liegt, mit der gewachsenen Geländeoberfläche.

**(3) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**  
gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

Bauweise gem. § 22 BauNVO

- o offene Bauweise
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- △ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze gem. § 23 (1), (3) BauNVO

- maximal überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

**(4) Mindestmaße für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke**  
gem. § 9 (1) Ziffer 3 BauGB

Für die Baugrundstücke mit der Festsetzung "nur Einzel- und Doppelhäuser" werden die Mindestbreiten der Grundstücke auf 9,00 m und für die Baugrundstücke mit der Festsetzung "nur Doppelhäuser und Hausgruppen" auf 6,00 m festgesetzt.

**(5) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, eine Reiheneinheit) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
Für die überbaubare Fläche mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß entlang des "Langewanneweges" sind je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

**(6) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**  
gem. § 9 (1) Ziffer 10 BauGB

Sichtdreiecke:  
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

**(7) Verkehrsflächen**  
gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- — Stellplätze im Straßenraum (nicht lagegenau-abhängig von Grundstückszufahrten)
- Aufteilung der Verkehrsfläche (nachrichtlich)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Gehrecht
- Begünstigte: a) Anlieger b) Stadt Hamm

**(8) Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

- Zweckbestimmung: Trafostation

**(9) Grünflächen**  
gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielfeld (Typ B und C)
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Hinweis:  
Die Wegführung innerhalb der Grünflächen ist nicht lagegenau bestimmt, sondern dient als Hinweis auf eine vorzusehende Wegführung.

**(10) Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB  
anzupflanzender Baum

**(11) Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die gesamte Baufläche entlang des Langewanneweges ist für die nach Osten gewandten Außenbauteile innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Flächen ein Bauschalldämm-Maß von  $R_{w,ext} 40dB$  mindestens einzuhalten. Die tatsächlichen gebäude- und grundrissabhängigen Schalldämm-Maße sind nach Raumart, Raumgröße und der Flächenanteile der Fenster, Türen und deren Zusatzeinrichtungen nach der VDI 2719 zu ermitteln. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenpegel nach VDI 2719 in allen Geschossen ist zu erbringen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist in den gekennzeichneten Bereichen bei geschlossenen Fenstern mit Ausrichtung nach Osten eine Luftwechselrate von 20 cbm/h pro Person zu gewährleisten.

Es wird die Anordnung von Räumen, die nicht dem ständigen Aufenthalt dienen, zur Ostseite innerhalb der gekennzeichneten Bereiche empfohlen.

**(12) Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB**  
i.V.m § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

**Dachformen / Dachneigungen**  
Satteldach

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zulässig.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen sowie untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform, Dachneigung, Fassadenmaterialwahl und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

**(13) Kennzeichnung in Textform gem. § 9 (5) BauGB**

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

## D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Maßzahl in Meter
- Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- vorhandener Mischwasserkanal

**Anmerkung:**  
Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Ton-scherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Hamm und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Münster, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

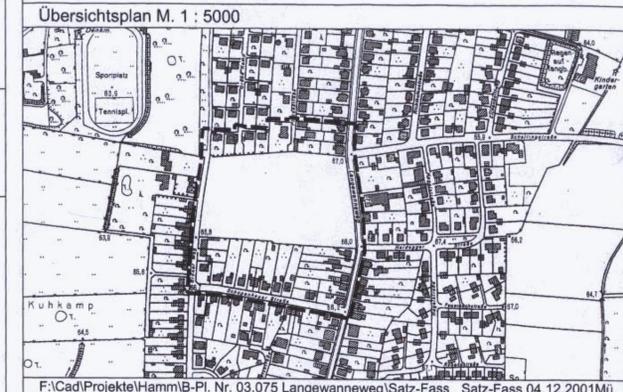
Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Auf der freien Ackerfläche (Fundstellen-Nr. 5/35337) lassen sich drei vermutliche und im nordwestlichen Planbereich (Fundstellen-Nr. 5/35944) eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle feststellen. Vor der Bebauung der Flächen sind die Einschlagstellen durch den Kampfmittelräumdienst zu sondieren. Das Absuchen der Freiflächen und der Baugruben ist notwendig.

Für den Bereich mit der Fundstellen-Nr. 5/35520 ist das Absuchen der Baugruben erforderlich.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben (auch im Bereich der Fundstellen-Nr. 5/35260) der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst oder das Ordnungs- und Wahlamt -Zivilschutzabteilung- der Stadt Hamm zu verständigen.

# Stadt Hamm

Bebauungsplan Nr. 03.075  
"Langewanneweg / Schopenhauerstraße"



Maßstab im Original 1 : 1000  
0 20 40 60 80m  
14.12.2001 Norden

<p>Die Planunterlage (Stand: entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Hamm, 24.05.2001 Der Oberbürgermeister Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.</p> <p>Hamm, 24.05.2001 Der Oberbürgermeister Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 22.05.2001 als Bürgerversammlung / als Beteiligungsveranstaltung bei der Verwaltung am bis einschließlich stattgefunden</p> <p>Hamm, 24.05.2001 Der Oberbürgermeister Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 23.07.2001 am 04.08.2001 beschlossen.</p> <p>Hamm, 30.10.2001 Der Oberbürgermeister Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 29.01.2002 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.</p> <p>Hamm, 04.11.2002 Der Oberbürgermeister Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Die in der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom enthaltenen Nebenbestimmungen sind in Farbe eingetragen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluss vom beigetreten.</p> <p>Hamm, 04.11.2002 Der Oberbürgermeister Lfd. Städt. Baudirektor</p>
<p>Für den Entwurf: 24.05.2001 Hamm</p> <p>Stadtbaufach Entwurfsbearbeitung und Anfertigung: Bielefeld.</p> <p>Drees Huesmann R. Drees J. Huesmann</p>	<p>Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.05.2001.</p> <p>Hamm, 24.05.2001 Der Oberbürgermeister Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Hamm hat am 22.05.2001 gemäß § 3 (1) BauGB abgelehnt.</p> <p>Hamm, 24.05.2001 Der Oberbürgermeister Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung und Umweltbericht vom 23.07.2001 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 15.09.01 in der Zeit vom 26.09.01 bis einschließlich 26.10.01 öffentlich aus-gelegen.</p> <p>Hamm, 30.10.2001 Der Oberbürgermeister Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10 (2) BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden.</p> <p>Hamm, 04.11.2002 Der Oberbürgermeister Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Hamm, 04.11.2002 Der Oberbürgermeister Lfd. Städt. Baudirektor</p>

Drees Huesmann  
Vennhofallee 97  
D-33689 Bielefeld  
fon 05205.3230/6502  
fax 05205.22679  
info@dhp-sennestadt.de  
www.dhp-sennestadt.de