Auftraggeber: Stadtplanungsamt der Stadt Hamm	Die Planunterlage (Stand: 04/2003) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Hamm, 02.11.2004 gez. Gosmann Städt. Vermessungsdirektor	Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung. Hamm, 02.11.2004 Der Oberbürgermeister i. A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 03.05.2004 als Bürgerversammlung stattgefunden. Hamm, 02.11.2004 Der Oberbürgermeister i. A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 15.10.2004 am 23.11.2004 beschlossen. Hamm, 26.11.2004 Der Oberbürgermeister i. A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 03.077 mit der Begründung vom 03.02.2005 am 15.03.2005 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses. Hamm, 16.03.2005 Der Oberbürgermeister i. A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	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. Hamm, Der Oberbürgermeister i. A. Ltd. Städt. Baudirektor
Entwurfsbearbeitung und Anfertigung im Jahr 2004 durch pp a|s profi partner architekten stadtplaner	Für den Entwurf: Hamm, 02.11.2004 gez. Schulze-Böing Stadtbaurätin gez. Haggeney Ltd. Städtischer Baudirektor gez. Oehm Städtischer Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 07.11.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.04.2004. Hamm, 02.11.2004 Der Oberbürgermeister i. A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen. Hamm, Der Oberbürgermeister i. A. Ltd. Städt. Baudirektor	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 15.10.2004 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 27.11.2004 in der Zeit vom 08.12.2004 bis einschließlich 14.01.2005 öffentlich ausgelegen. Hamm, 20.01.2005 Der Oberbürgermeister i. A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	Das Anzeigeverfahren gemäß § 10 (2) BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden. Hamm, Der Oberbürgermeister i. A. Ltd. Städt. Baudirektor	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Hamm, 10.05.2005 Der Oberbürgermeister LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauNVO

(Die Zahlenwerte sind Beispiele)

- 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 (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — § 10 BauNVO

- II — zwingend — Zahl der Vollgeschosse
- II — Höchstgrenze
- II-II — Mindestgrenze-Höchstgrenze — § 16 (2) BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl — §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
- GR 800qm — Grundfläche
- GF 500qm — Geschossfläche — § 16 (2) BauNVO
- BM 900cbm — Baumasse
- THmax. — maximale Traufhöhe — Höhe baulicher Anlagen:
- GHmax. — maximale Gesamthöhe — Höchstgrenze — §§ 16 (4), 18 BauNVO
- OK — Oberkante
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

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

- o — offene Bauweise — § 22 (1) BauNVO
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- DH — 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 — § 9 (1) 3 BauGB

- G 400qm — Mindestgröße
- B 15m — Mindestbreite
- T 30m — Mindesttiefe
- G 800qm — Höchstgröße
- B 30m — Höchstbreite
- T 40m — Höchsttiefe

Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen und der jeweiligen Nutzungszweck der Gemeinbedarfsflächen — § 9 (1) 5 BauGB, § 9 (1) 9 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — § 9 (1) 5 BauGB
- Flächen für Sport-und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — § 9 (1) 5 BauGB

Verkehrsfläche — § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche (Straßenquerschnitt und Baumstandorte nachrichtlich dargestellt) — § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
- 74,52 — Höhe der Oberkante Fahrbahn in m über NHN
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg — § 9 (1) 11 BauGB
  - V — Zweckbestimmung
  - F/R — Verkehrsberuhigter Bereich Fuß- und Radweg
- von ständigen Schilderbäumen freizuhaltendes Sichtfeld
- Mit Geh- (G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB
  - (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten
  - a) der Stadt Hamm
  - b) der Allgemeinheit
  - c) der Anlieger
  - d) eines Versorgers
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche — § 9 (1) 4 und 11 BauGB
  - Einfahrt/Ausfahrt
  - Einfahrtsbereich
  - Ausfahrtsbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen — § 9 (1) 12, 13 und 14 BauGB

- Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — § 9 (1) 12 BauGB
  - T — Trafostation
  - Regenrückhaltebecken (unterirdisch)
  - Mülltonnenstandplatz

- Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB
  - (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten
  - a) der Stadt Hamm
  - b) der Allgemeinheit
  - c) der Anlieger
  - d) eines Versorgungsträgers
- Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung — § 9 (1) 14 BauGB
- Versorgungsanlagen und -leitungen — § 9 (1) 13 BauGB
  - oberirdisch
  - unterirdisch
  - (Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb)

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

- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Park- und Freizeitfläche) — § 9 (1) 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Sportanlage) — § 9 (1) 15 BauGB
- Öffentliche / Private Grünfläche (Zweckbestimmung s. Einschrieb, z. B. Lärmschutz) — § 9 (1) 16 BauGB
- Fläche 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 (die Standorte können in Rahnen der Ausführungsplanung geringfügig angepasst werden)
- 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 — § 9 (1) 25b BauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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
  - St — Stellplatz
  - Ga — Garage
  - TGa — Tiefgarage
- (Ga/ST)

- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) 22 BauGB
  - GSt — Gemeinschaftsstellplätze
  - GGa — Gemeinschaftsgaragen
  - TGGa — Tiefgemeinschaftsgaragen
  - TGGaSP — Tiefgemeinschaftsgaragen-Stellplatzpalette

Immissionsschutzflächen — § 9 (1) 24 BauGB

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — § 9 (1) 24 BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 (1) 24 BauGB

- Lärmschutzwall (erf. Höhe s. Einschrieb) aktiv
- Lärmschutzwand (erf. Höhe s. Einschrieb)
- Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente
- Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — § 9 (1) 10 BauGB

Bezeichnung gemäß — § 172 (1) BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)

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

Örtliche Bauvorschriften — § 86 (1) BauO NRW

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- MD — Mansarddach
- PD — Pultdach
- ZD — Zeltdach
- Dachneigung, z.B. 30°
- Hauptfirstrichtung

weitere Festsetzungen siehe Örtliche Bauvorschriften in Textform

Regelungen nach — § 6 (4) DSchG

- Umgrenzung eines Denkmalbereiches

Nachrichtliche Übernahme gemäß — § 9 (6) BauGB

- Einzelanlagen, die in die Denkmaliste eingetragen sind
- Umgrenzung eines Sanierungsgebietes — § 142 (3) BauGB
- planfestgestellte Bahnanlage

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

- Aufteilung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsbegleitgrün
- Vorschlag zur Grundstücksteilung

Bestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- II — Zahl der Vollgeschosse in Bestandsgebäuden
- 62,14 — Höhenangabe derzeitiges natürliches Gelände in m über NHN
- Baum

Kartensignaturen

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

Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB
Unter den in Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete 1 – 10 (WA 1-10) gemäß § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung
Ziffer 3: Anlagen für sportliche Zwecke
ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen
Ziffer 4. Gartenbaubetriebe
Ziffer 5: Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

In den WA 1 – 10 sind max. II Vollgeschosse zulässig.
Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

2. Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Baugrundstücke mit einer Breite von weniger als 9 m bei Doppelhäusern und weniger als 16 m bei Einzelhäusern sind unzulässig.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf von der jeweiligen Gebäudeseite ausgehend, gemessen in rechten Winkel, ein Maß von 0,50 m über den zugewandten Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahn) nicht überschreiten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der zukünftigen Verkehrsflächen, Oberkante Fahrbahn, sind bindend. Eine geringfügige Anpassung (25 cm) ist in Rahnen der Ausführungsplanung zulässig.

Obergrenze der Traufe und Firsthöhen gem. §§ 16, 18 BauNVO bezogen auf 2 Vollgeschosse.

	Satteldach 30-45°	Pultdach 5-15°	Zeltdach -25°
max. Traufhöhe über O.K. ausgebaute Fahrbahn	6,50 m	6,50 m	6,50 m
max. Firsthöhe über O.K. ausgebaute Fahrbahn	10,00 m	10,00 m	10,00 m

Bezugsgrundlage für die Bemessung der Traut- und Firsthöhen ist die Ausbauplanung für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Gemessen wird in rechten Winkel zur der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.

(Die Definition der Bezugspunkte der Traut- und Firsthöhen dient der Illustration und ist keine Festsetzung)

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

1. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und in seitlichen Grenzabstand zulässig.
2. Stellplätze und ihre Zufahrten sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 2/3 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen.

6. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Die als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzten Bereiche sind zu erhalten, dauerhaft zu sichern und nach einem eventuellen Abgang gleichwertig zu ersetzen.
2. Innerhalb des Straßenraums der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 5 Stellplätze 1 großkroniger heimischer Laubbaum (z.B. Spitzahorn, Winterlinde, vgl. auch Pflanzliste "Großkronige Bäume für den Straßenraum) in der Mindestqualität von 16/18 cm Stammumfang – gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden bzw. der Fahrbahnoberkante – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 qm vorzusehen, offen zu halten und durch geeignete Mittel vor Überfahrung zu schützen.
3. Die Bereiche der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des WA 9-Gebietes (Ergäas- und Trinkwasserversorgungsleitungen) und die Bereiche der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des WA 10-Gebietes (Bronsleitungen) zu Gunsten eines Versorgers sind aufgrund der geringen Überdeckung von Laubbäumen 1. Ordnung freizuhalten. Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist möglich.
4. Die festgesetzte Immissionsschutzfläche (Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall) ist mit heimischen, standortgerechten und niedrig wachsenden Laubgehölzen (vgl. Pflanzliste "Allgemeine Pflanzarten-Liste") zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nach einem eventuellen Abgang gleichwertig zu pflanzen.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 4 Nr. 24 BauGB)

1. Allgemeine Wohngebiete 9 (WA 9)

Passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Grundrissanordnung Zum Schutz vor Schallimmissionen durch die Werler Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen an den mit LPB II gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung der erforderliche immissionsschutz erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II (LPB II) der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erfüllen. Entsprechend der Raumgeometrie sind Korrekturwerte gemäß DIN 4109, Tabelle 9, in Ansatz zu bringen.

Das resultierende Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. dB(A)	res. Schalldämmaß für Büroräume u. ä. dB(A)
II	35	30

2. Allgemeine Wohngebiete 2, 3, 5 und 8 (WA 2, 3, 5 und 8)

An den mit –a– gekennzeichneten Gebäudeseiten und den der Lärmquelle zugewandten Fassadenseite sind in 1. Obergeschoss und ggf. im Dachgeschoss keine zu öffnenden Fenster in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) zulässig.

3. Abweichung durch Einzelfallnachweis

Von den hier festgesetzten Anforderungen kann durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

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

Die festgesetzten Sichtwinkelbereiche sind von Sichthindernissen über 70 cm Höhe, bezogen auf die zugeordnete Fahrbahnrandkante, freizuhalten. Innerhalb des Sichtwinkelbereichs dürfen nur Bäume in beschränkten Umfang und niedrig wachsende Bodendecker (vgl. Pflanzliste "Bodenvegetation") angepflanzt werden.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. BauO NRW

1. Gestaltung von Doppelhäusern (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Die Fassaden und die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude (Doppelhäuser) sind in Farbe, Material und Neigung einheitlich auszuführen.

2. Ausführung der Dacheindeckungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Die Dacheindeckung ist mit unglasierten und nichtbildenden Dachmaterialien auszuführen.

3. Dachform, Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Zulässige Dachformen sind Satteldach (30-45°), Pultdach (5-10°), Zeltdach (5-25°)

4. Führung von Leitungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Gestaltung der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als standortypische, heimische Laubgehölzhecken (z.B. Feldahorn, Rotbuche, Weißdorn, vgl. auch Pflanzliste "Heckenpflanzen") oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze, die vor der Hauptnutzungsseite des Wohngebäudes liegt bis zu einer Höhe von 0,80 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig