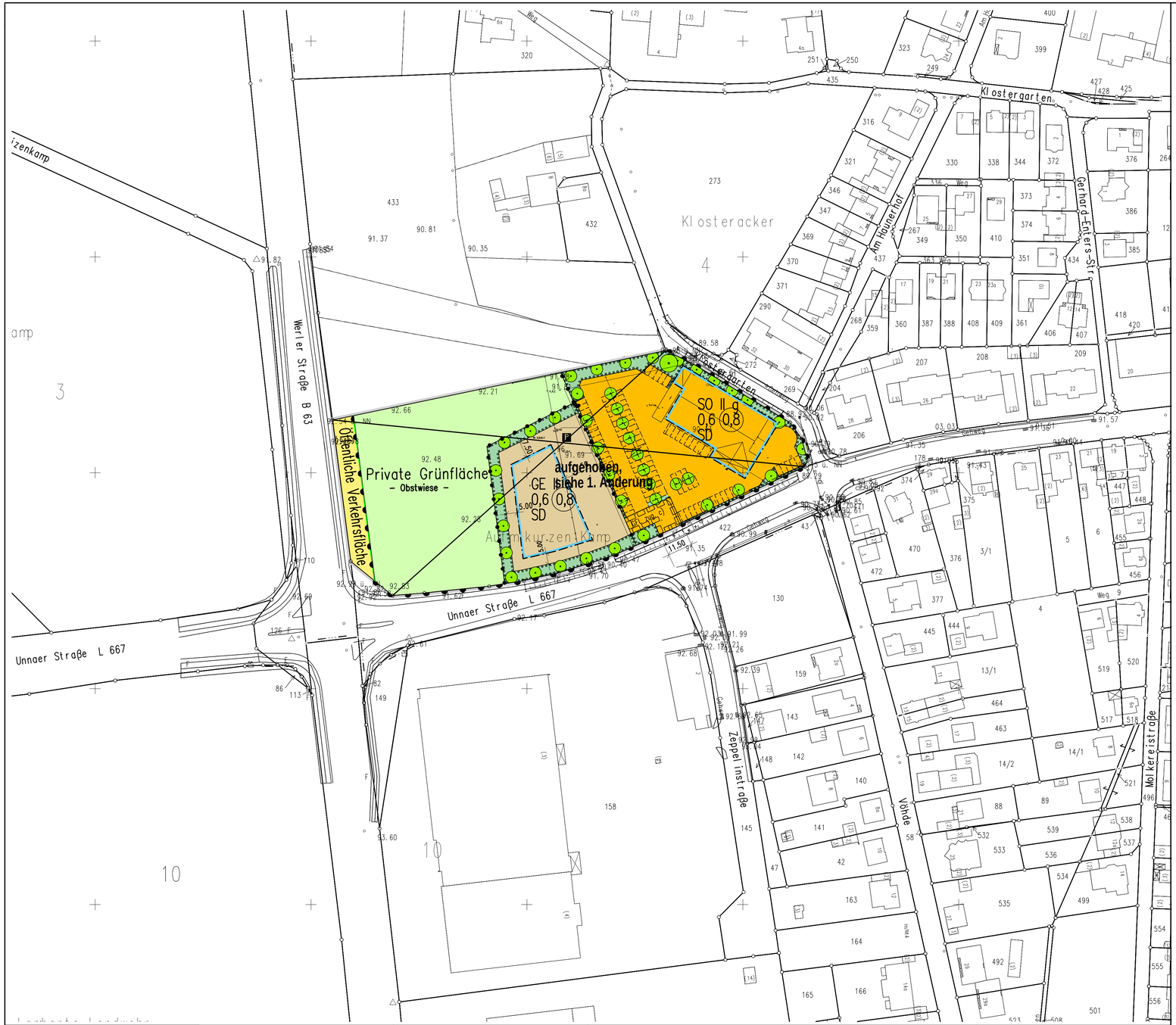

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß S 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — S9(7)BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele) — S9(1)1BauNVO

- WR Reines Wohngebiet — S3BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet — S4BauNVO
- WB Besonderes Wohngebiet — S4aBauNVO
- MD Dorfgebiet — S5BauNVO
- MI Mischgebiet — S6BauNVO
- MK Kerngebiet — S7BauNVO
- GE Gewerbegebiet — S8BauNVO
- GI Industriegebiet — S9BauNVO
- SO 1 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S10BauNVO
- SO Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S11BauNVO
- (II) zwingend
- II Höchstgrenze
- II–III Mindestgrenze–Höchstgrenze
  → Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- (0,8) Geschoßflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- GR 100qm Grundfläche
- GF 500qm Geschoßfläche
- BM 900cbm Baumasse
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante
  → Höhe baulicher Anlagen– Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — z.B.S1(4), S16(5)BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen — S9(1)2BauGB

- o offene Bauweise — S22(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 — S22(1)BauNVO
- a abweichende Bauweise — S22(4)BauNVO
- Baulinie — S23BauNVO
- Baugrenze — S23BauNVO

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele) — S9(1)3BauGB

- 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 besondere Nutzungszweck von Flächen — S9(1)5BauGB, S9(1)9BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)5BauGB
- Flächen für Sport–und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)5BauGB

Verkehrsfläche — S9(1)11BauGB

- Straßenverkehrsfläche — S9(1)11BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß– und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)11BauGB
  - Öffentliche Parkfläche
  - Fußgängerbereich
- MR Geh–(G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anlieger d) der Stadtwerke — S9(1)21BauGB
- Ein– bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche — S9(1)4und11BauGB
- Einfahrt/Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind — S9(1)26BauGB

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)12,13 und14BauGB

- Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)12BauGB
  - T Trafostation
  - G Gasdruckreglerstation
  - M Mülltonnenstandplatz
- MR Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anlieger d) der Stadtwerke — S9(1)21BauGB
- Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung und Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)14BauGB, S9(1)13BauGB
- oberirdisch
- unterirdisch
  (Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb)

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald — S9 (1)15,16 und18BauGB

- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)15BauGB
- Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)15BauGB
- Wasserfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)16BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft — S9(1)18aBauGB
- Wald — S9(1)18bBauGB

Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — S9(1)20 und25BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — S9(1)25aBauGB
- 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, sowie von Gewässern — S9(1)25bBauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen — S9(1)4BauGB, S9(1)22BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen — S9(1)4BauGB
  - St Stellplatz
  - Ga Garage
  - TGa Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen — S9(1)22BauGB
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - GGa Gemeinschaftsgaragen
  - TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen
  - TGGa+StP Tiefgemeinschaftsgaragen+ Stellplatzpalette

Immissionsschutzfläche — S9(1)24BauGB

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)24BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — S9(1)24BauGB

- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente
  → aktiv
- Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)10BauGB

Bezeichnung gemäß — S172(1)BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)

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

Örtliche Bauvorschriften — S86(1)BauONW

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

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Regelungen nach — S6(4)DSchG

- Umgrenzung eines Denkmalbereiches

Nachrichtliche Übernahme gemäß S9(6)BauGB

- Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes — S142(3)BauGB
- planfestgestellte Bahnanlage

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

- Aufteilung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsgrün
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen

Bestand

- 14 • Wohngebäude
- X Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- II Zahl der Vollgeschosse
- 62,14 Höhenangabe über NN
- Baum

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

Kennzeichnung in Textform gemäß S9(5)BauGB

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

Textliche Festsetzungen gemäß S 9 (1) BauGB

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

1.1 Gemäß S 1 (4) i.V.m. SS (2) BauNVO sind in dem GE– und dem SO–Gebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. S 11 BauNVO
In dem dargestellten SO–Gebiet sind Betriebe des Lebensmittel – Einzelhandels zulässig. Im einzelnen darf die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittel – Discountmarktes maximal 800 qm betragen und ist nur mit folgendem Sortimentangebot gemäß dem Warenverzeichnis für Binnenlandesstatistik, Ausgabe 1978, Herausgeber Statistisches Bundesamt Wiesbaden (WB), zulässig:
– WB 00–13 und 960 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl–, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)
– WB 15–18 Wasch–, Putz–, Reinigungs– und Körperpflegemittel, Kosmetika.
– WB 66 nichtelektrische Haushaltswaren/ Die Verkaufsfläche für nichtelektrische Haushaltwaren/ Aktionartikel (WB 66) darf max. 60 qm nicht überschreiten.
Die gesamte Verkaufsfläche – einschließlich Lebensmittel – Discountmarkt und ergänzendes Nahversorgungsangebot (z.B. Backshop, Metzgerei und kleiner Einzelhandelsnutzung) – darf die max. Fläche von 800 qm nicht überschreiten.

1.3 Gemäß 1(5) i.V.m. S 1(9) BauNVO sind im GE–Gebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die ganz oder teilweise an die Endverbraucher wenden, nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben zulässig, die
– im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben stehen,
– kein Sortiment mit Waren des täglichen Bedarfs und
– kein city– oder zentrentypisches Sortiment vertreiben.

1.4 Die gemäß SS 8(3) und 9(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur innerhalb der Betriebsgebäude eingerichtet oder angebaut werden. Darüber hinaus ist im Einzelfall ausreichender Lärmschutz nachzuweisen.

1.5 Gemäß S 16(3) BauNVO dürfen die Gebäude die Höhe von 102 m Höhe ü. NN nicht überschreiten. Ausnahmsweise darf diese Höhe überschritten werden, z.B. durch notwendige Aufbauten für technische Bauteile, soweit das Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (S9(1) Nr. 10 BauGB

Die Sichtwinkel sind von Sichthindernissen über 70 cm Höhe, bezogen auf das je–weilige Fahrbahnniveau, freizuhalten (.....Sichtlinie).

3. Private Grünflächen gemäß S 9(1) Nr. 15 BauGB –Obstwiese–

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Obstbäume (alte heimische Obstsorten) im Raster von 12 m x 12 m zu pflanzen.
Die Wiese ist durch die Einsaat einer Gräser–Kräutermischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (Maat zweimal jährlich).

4. Lärmschutzvorkehrungen gemäß S 9 (1) Nr. 24 BauGB

Wird im Zuge dieses Verfahrens geprüft.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß S 9(1) Nr. 25a BauGB

In den gemäß S 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind je 10 qm Fläche 5 Sträucher mindestens 80 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Eingrünung muss lückenlos erfolgen.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß S 86 (1 und 4) BauONRW in Verbindung mit S 9 (4) BauGB

6.1 In dem GE – Gebiet ist pro 150 qm versiegelter Grundstücksfläche (überbaute Flächen, jedoch ohne Stellplatzanlagen) 1 großkroniger heimischer Laubbaum zu (wie Stieleiche, Rotbuche, Esche o.ä.), Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.2 Auf den Stellplatzanlagen innerhalb des GE – und So – Gebietes sind pro 6 Stellplätze 1 großkroniger heimischer Laubbaum (wie Stieleiche, Rotbuche, Eiche o.ä.), Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.3 Die in den Baugebieten angegebenen Planzeichen über die Dachform (SD = Satteldach) sind einzuhalten.
Ausnahmsweise können Pultdächer zugelassen werden.

6.4 Die Dacheindeckung ist mit nicht glasierten Dachziegeln vorzunehmen.

6.5 Die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

Hinweis
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur– und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmäler ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.–Nr. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (SS 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Stadt Hamm
Gemarkung Rhynern
Flur 4
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr.03.081

– Klostergarten –

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl.I S.2141) – in der gegenwärtig geltendenFassung – in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungverordnung – BauNVO) vom 26. Januar 1990 (BGBl.I S.132) – in der gegenwärtig geltenden Fassung –

S 86 (1) und (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 13. April 2000 (GV.NW.S.255/ SGV.NW.232) –in der gegenwärtig geltenden Fassung–

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I S.58)

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 31.07.2003 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. S 10 (2) und (3) BauGB am 02.08.2003 in Kraft getreten.

Die Planunterlage (Stand:10.02) entspricht den Anforderungen des S 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 04.08.2003

gez. Seydich
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 04.08.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß S 3 (1) BauGB hat am 13.11.2002 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Hamm, 04.08.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß S 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 16.01.2003 am 21.01.2003 beschlossen.

Hamm, 04.08.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß S 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 29.07.2003 als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.

Hamm, 04.08.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Die in der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom enthaltenen Farbe Nebenbestimmungen sind in eingetragen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluß vom beigetreten.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 04.08.2003

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß S 2 (1) BauGB am 11.12.2001 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.11.2002.

Hamm, 04.08.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß S 3 (1) BauGB abzusehen.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 16.01.2003 gemäß S 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 01./02.02.2003 in der Zeit vom 12.02.2003 bis einschließlich 12.03.2003 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 04.08.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor

Das Genehmigungsverfahren gemäß S 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 S 10 (3) BauGB am 02.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 04.08.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
LS gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor