



**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (2) BauGB**

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB**  
 Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen innerhalb der WA<sub>2</sub>-Gebiete die Traufen (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) die Höhe von maximal 3,75 m sowie innerhalb der WA<sub>3</sub>-Gebiete die Höhe von 4,50 m über der Höhe der endgültig hergestellten zugehörigen Erschließungsstraßen und der öffentlichen Wege nicht überschreiten.  
 Baulich zusammenhängende Gebäude dürfen nur mit einer einheitlichen Traufhöhe errichtet werden.
- Mindestbreite der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB**  
 Die Mindestbreiten der Baugrundstücke in den WA<sub>2</sub>-Gebieten dürfen 10 m nicht unterschreiten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
 Innerhalb der WA<sub>2</sub>-Gebiete sind pro Wohngebäude nur maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Lärmschutzvorschriften gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
 Zum Schutz der Aufenthaltsräume sind bei Neubauten sowie bei wesentlichen Änderungen (Aus- und/oder Umbau und/oder Erweiterungen bestehender Gebäude) an den westlichen, nördlichen und östlichen Gebäudeseiten in dem so gekennzeichneten Bereich zum Schutz vor Tag/Nacht-Schallimmissionen über 55/45 dB(A) alle Fenster und deren Lüftungs- und Zusatzanrichtungen entsprechend der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszuführen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**  
 5.1 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstellen sind mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Je 12 m Frontlänge ist ein großkröniger heimischer Laubbau (wie Linde, Ahorn u.ä.), Stammumfang mind. 12/14 cm und je 10 m Fläche 5 Sträucher, mind. 80 cm hoch, zu pflanzen. Die Eingrünung muss lückenlos erfolgen.  
 5.2 In den WA<sub>1</sub>- und WA<sub>2</sub>-Gebieten sind mind. 50 % der Außenwände (Tür- und Fensteröffnungen sind hierbei nicht anzurechnen) von Gebäuden mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z.B. Efeu, Kletterrosen, Blauregen oder gleichwertigen) zu begrünen.  
 5.3 Nebenanlagen (Garagen, Carports) sind mit extensiver Dachbegrünung (Garagen) bzw. rankenden oder schlingenden Pflanzen (Carports) zu begrünen.

**Ortliche Bauvorschriften gemäß § 81 (1) und (4) BauO NW**

- Begründung**  
 1.1 In den WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>- und WA<sub>3</sub>-Gebieten sind mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzensorten wie z.B. Vogelbeere, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Weißdorn oder gleichwertigen Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
 1.2 In den WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>- und WA<sub>3</sub>-Gebieten ist je angefangene Gruppe von vier Stellplätzen und Garagen ein großkröniger heimischer Laubbau (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 m<sup>2</sup> vorzusehen.  
 1.3 Die Zufahrten und Stellflächen sind in Pflasterstein-, Rasengitterstein- oder als wassergebundene Decke auszubilden. Bei der Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflastersteinen ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Fassaden**  
 Für die Fassaden der Gebäude in den WA<sub>1</sub>- und WA<sub>2</sub>-Gebieten ist nur weiß- bis hellbeiger Putz oder rot- bis rotbrauner Klinker zulässig. Eine Kombination dieser Materialien untereinander ist zulässig.  
 Weiterhin zulässig ist die Verwendung von Holzelementen. Sie dürfen jedoch 1/4 der zugehörigen geschlossenen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Fassaden von baulich zusammenhängenden Gebäuden sind in Farbe, Material und Materialkombination einheitlich zu gestalten.
- Dächer**  
 3.1 Die in den BAU-Gebieten angegebenen Pflanzzeichen über Dachflächen (SD = Satteldach), Dachneigungen (40° - 45°) und Hauptfischrichtungen (<->) sind Bestandteil dieser Satzung. Die Dächer von baulich zusammenhängenden Gebäuden dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.  
 3.2 Garagen und andere Nebenanlagen sind nur mit begründeten Dächern zulässig.  
 3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zu Dachendeckung nur rot- bis rotbraune Platten zu verwenden. Die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude sind in Material und Farbe einheitlich auszuführen.  
 3.4 Dachgauben dürfen 1/3 der Länge der darunterliegenden zugehörigen Gebäudewand nicht überschreiten.
- Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig i.S.d. § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 - 3 verstößt.

**Hinweise**

- Das Plangebiet wird durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBodG) mit der Ruhrkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodenkennmerkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde 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 Bodenkennmerkmalen ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodenkennmerkmale, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261 FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle mind. 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 Bodenkennmerkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Innerhalb des Plangebietes liegen gekennzeichnete Flächen mit verunreinigtem Boden. Bei Baumaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken sind im Einzelfall im Zuge der Baugenehmigungsverfahren folgende Maßnahmen sicherzustellen:  
 3.1 Grundstück An den Kirchen Nr. 19  
 Ohne vorhergehende Maßnahmen (Übererung mit mind. 0,5 besser 1,0 m sauberem beprobtem Material entsprechend LÖLF-Kulturbodenprogramm nach vorangegangener Niveauausgleich und als Hochbeet) ist kein Aufbau von Nutzflächen möglich, dasselbe gilt für die Anlage von Kinderspielflächen (Bodenmaterial entsprechend MAGS-Erlass Kinderspielfläche, RW 1), da auch hier ein erhöhtes Risiko gegenüber dem allgemein üblichen besteht. Außerdem sind Flächen der Erhaltung oder die Anlage von bodendeckender Vegetation (Rasen) empfohlen. Bei der Errichtung von Baukörpern im rückwärtigen Grundstücksteil ist der Einbau einer Gasdrainage unterhalb der Gebäudebegrünung erforderlich. Alternativ hierzu sind einmalige Entnahmen und Analysen der Bodenluft (BTX, CKW) mit negativem Nachweis möglich.  
 3.2 Grundstück An den Kirchen Nr. 21  
 Hier wurden allgemein erhöhte Boden- und Bodenluftgehalte festgestellt, die z.Z. noch keinen Bedarf an weiteren Untersuchungen im Außenbereich und das Eingreifen von Sofortmaßnahmen erkennen lassen. Es wird jedoch auf einen Kohlenwasserstoffschaden an der straßenseitigen Grundstücksgrenze hingewiesen, der bei künftigen Bebauungen aus Vorsorgegründen einen Bodenaustausch mit ordnungsgemäßer Entsorgung gem. den abfallrechtlichen Bestimmungen bedingt (Wiederanbauzone unterhalb Versiegelung, oberhalb Grundwasserschwankungsbereich 100 mg/kg), und außerdem wegen der sehr starken Bodenluftbelastungen mit Aromaten (BTX einz. > 5 mg/m<sup>3</sup>) den Einbau einer Gasdrainage im Gebäudefundament erforderlich macht.  
 Weiterhin wird eine vegetationsfähige bindige Bodenbedeckung mit fächendeckender Einsaat von Rasen auf den unversiegelten Freiflächen des Grundstücks empfohlen.  
 3.3 Grundstück An den Kirchen Nr. 23  
 Sämtliche Eingriffe in den Boden/Untergrund sind gutachterlich zu begleiten, dasselbe gilt für Nutzungsänderungen und daraus resultierenden Arbeiten (Abbrüche, Umbauten).  
 3.4 Grundstück Hubert-Kirchhoff-Straße Nr. 2, 2a, 2b  
 Sämtliche Eingriffe in den Boden/Untergrund sind gutachterlich zu begleiten, dasselbe gilt für Nutzungsänderungen und daraus resultierende Arbeiten (Abbrüche, Umbauten).  
 Aufgrund weiterer Untersuchungen zur Boden-/Untergrundsituation können hier ergänzende ordnungswidrige Maßnahmen erforderlich werden.

**Kennzeichnung**  
 § 9 (5) Nr. 3 BauGB  
 In dem so gekennzeichneten Bereich befindet sich ein Boden, der erheblich mit Umweltschadstoffen belastet ist.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (3) BauGB

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (Die Zahlenwerte sind Bestwerte) § 9 (1) 1 BauGB

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MD	Dortgebiet	§ 5 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
MK	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GI	Industriegebiet	§ 8 BauNVO
SO	Sondergebiet	§ 10 BauNVO
SO	Sondergebiet	§ 11 BauNVO
SO	Sondergebiet	§ 11 BauNVO

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

**Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) 20 und 25 BauGB

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

**Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB**

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

**Ortliche Bauvorschriften § 81 (1) BauONW**

**Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

**Verordnungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 (1) 12, 13 und 14 BauGB

**Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB**

**Stadt Hamm**  
 Gemarkung Herringen  
 Flur 5  
 Maßstab 1:1000

**Bebauungsplan Nr. 05.045**  
 -Hubert-Kirchhoff-Straße-

**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 (Bauzonenverordnung - BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -  
 Maßnahmenengesetz 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 - BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV.NW.S.419/SGV.NW.232) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -  
 Planzonenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 28.08.1995 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung nach ohne Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG am 23.08.1995 in Kraft getreten.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. *Stand: 01.1994, Hamm, 09.08.1994. Städt. Vermessungsdirektor	Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung. Hamm, 09.08.1994. Der Oberstadtdirektor i. A. Lfd. Städt. Baudirektor	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 17.09.1992 als Bürgerversammlung / eine Besprechungstermin bei der Verwaltung vom ... bis einschließlich stattgefunden. Hamm, 09.08.1994. Der Oberstadtdirektor i. A. Lfd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 13.07.1994 am 24.08.1994 beschlossen. Hamm, 09.08.1994. Der Oberstadtdirektor i. A. Lfd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 28.08.1995 als Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses. Hamm, 27.08.1995. Der Oberstadtdirektor i. A. Lfd. Städt. Baudirektor	Die in der Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom ... enthaltenen Nebenbestimmungen sind in Farbe eingetragenen. Der Rat der Stadt Hamm hat diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluss vom beigetreten. Hamm, 22.02.1995. Der Oberstadtdirektor i. A. Lfd. Städt. Baudirektor	Der Beschl. des Bebauungsplanes als Satzung und seine Berechtigung zu jedermanns Einsicht sind gem. § 2 (1) BauGB MaßnahmenG i. Vm. mit § 12 BauGB am 29.08.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hamm, 15.01.1995. Der Oberstadtdirektor i. A. Lfd. Städt. Baudirektor	Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden. Hamm, 22.02.1995. Der Oberstadtdirektor i. A. Lfd. Städt. Baudirektor	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB für diesen Bebauungsplan und seine Berechtigung zu jedermanns Einsicht ist gem. § 12 BauGB am 29.08.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hamm, 22.02.1995. Der Oberstadtdirektor i. A. Lfd. Städt. Baudirektor
--	--	---	---	--	--	--	---	--