



Zeichenerklärung

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches S9(7)BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung S9(1)1)BauVO
 - WR Reines Wohngebiet S3BauNVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet S4BauNVO
 - WB Besonderes Wohngebiet S4BauNVO
 - MD Dorfgebiet S5BauNVO
 - MI Mischgebiet S6BauNVO
 - MK Kerngebiet S7BauNVO
 - GE Gewerbegebiet S8BauNVO
 - GI Industriegebiet S9BauNVO
 - SO 1 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S10BauNVO
 - SO 2 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) zwingend S11BauNVO
 - II Höchstgrenze
 - II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- 0,8 Geschöfflichenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- GR Grundfläche S16(2)BauNVO
- GF 500qm
- SM 900oben
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. S11(4), S16(5)BauNVO
- Bauweise, Baulinie, Bauangabe, Stellung der baulichen Anlagen S9(1)2)BauGB
 - o offene Bauweise S22(1)BauNVO
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - ▲ nur Doppelhäuser zulässig
 - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - ▲ nur Hausgruppen zulässig
 - ▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - g geschlossene Bauweise S22(1)BauNVO
 - a abweichende Bauweise S22(4)BauNVO
 - Baulinie S23BauNVO
 - Bauangabe S23BauNVO
- Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke S9(1)3)BauGB
 - ⊙400m Mindestgröße
 - ⊙15m Mindestbreite
 - ⊙10m Mindesttiefe
 - ⊙800m Höchstgröße
 - ⊙30m Höchstbreite
 - ⊙10m Höchsttiefe
- Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen S9(1)5)BauGB
 - Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)5)BauGB
 - Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)5)BauGB
- Verkehrsfäche S9(1)11)BauGB
 - Straßenverkehrsfäche S9(1)11)BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Bauangabe zusammenfällt)
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkplatzfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)11)BauGB
 - Öffentliche Parkplatzfläche
 - Fußgängerbereich
 - Mit Geh- (G) und Fahrrechten (F) zu S9(1)21)BauGB belastende Flächen (Beginnspalte siehe Einschrieb)
 - a) der Stadt Hamm
 - b) der Allgemeinheit
 - c) der Anlage
 - d) der Stadtwerke
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss S9(1)4)und11)BauGB oder Flächen an die Verkehrsfläche
 - ▲ Einfahrt/Ausfahrt
 - ▲ Einfahrtsbereich
 - ▲ Ausfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrab- S9(1)26)BauGB und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
 - Aufschüttung
 - Abgrabung
 - Stützmauer
- Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasser- S9(1)12,13 und14)BauGB beseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
 - Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)12)BauGB
 - T Trafostation
 - G Gasdruckreglerstation
 - M Mülltonnenstandplatz
 - Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Beginnspalte siehe Einschrieb)
 - a) der Stadt Hamm
 - b) der Allgemeinheit
 - c) der Anlage
 - d) der Stadtwerke

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist in den WA-Gebieten bei Reihenhausbauweise je Hauseinheit bzw. je Grundstück maximal 1 Wohneinheit zulässig.

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den WA-Gebieten bei Doppel- und Einzelebauweise je Hauseinheit bzw. je Grundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Verkehrsmitteln sind in der Außenbauweise von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausbetriebsräumen) durch die Außenbauweise von wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lüftungswirksamen Seiten der Abholmeile die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher" Außenlärmpegel (in dB(A))	Raumart			Entspricht der Schallschutzklasse für Fenster gem. VDI-Richtlinie 2719 für Wohnungen
		Außenräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliche	Erhöhtes bewertetes Schalldämmmaß (C _{tr} aus dem Aufbaubereich zu dB(A))	
II	50 bis 60	35	30	30	2
III	61 bis 65	40	35	30	3

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Bei der Anordnung von Lüftungsgeräten/Rollädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen.

Schlafräume, die den Straßenlärmquellen zugewandt sind, sind mit zusätzlichen schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mind. 35 dB(A) erreichen. Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen. Darüber hinaus sind im Rahmen von Neubausmaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lüftungswirksamen Seite der vorhandenen Lüftungssituation Rechnung zu tragen.

Abweichung durch Einzelfallnachweis
Für die Einhaltung der Anforderungen kann durch Einzelfallnachweise abgewichen werden, wenn sich durch eine Neubearbeitung der Geräuschmessungen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungsergebnisse an den verschiedenen Fassaden ergeben.

Schraffur für Baufelder des Lärmpegelbereiches II

Schraffur für Baufelder des Lärmpegelbereiches III

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstellen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen lückenlos zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der im Südwesten festgesetzten Stellplatzfläche sind je 5 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbau (Stammumfang mindestens 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und (4) BauO NW

4. Dachform, Dachneigung, Traufhöhe

4.1 Abhängig von der Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung eines Gebäudes gelten in den WA-Gebieten folgende Vorschriften zur Dachform, Dachneigung und Traufhöhe

Max. Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Dachneigung	Max. Traufhöhe
1	Satteldach (SD)	35° - 45°	3,75 m
2	Satteldach (SD)	35° - 48°	4,50 m
3	Satteldach (SD)	30° - 40°	6,20 m

4.2 Baulich zusammenhängende Gebäude dürfen nur mit einer einheitlichen Traufhöhe errichtet werden.

5. Fassaden

Die Außenwandflächen von zusammenhängenden Gebäuden sind im gleichen Außenwandmaterial auszuführen.

6. Dächer

6.1 Die Dächer sind in den Farben rot, braun, grau oder schwarz auszuführen.

6.2 Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

6.3 Die Dächer von baulich zusammenhängenden Gebäuden dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden und sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. d. § 84 (1) Nr. 21 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 - 6 verstößt.

Hinweise:

8. Bodendenkmäler
Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodentunde, d.h. Mauerfund, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bödenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-89750; Fax 02761-2466) unverzüglich anzudeuten und die Entdeckung sofortigstens dem Landesamt für Bodendenkmalpflege in Münster (Tel. 0591-15-1533) zu melden. Falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird, darf der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

9. Behandlung des Niederschlagswassers
Unter Hinweis auf § 51 a LWG ist hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes der Abfluss des Regenwassers von Flächen und Verfabungen in der natürlichen Bödenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-89750; Fax 02761-2466) unverzüglich anzudeuten und die Entdeckung sofortigstens dem Landesamt für Bodendenkmalpflege in Münster (Tel. 0591-15-1533) zu melden. Falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird, darf der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Kampfmittelräumdienst
Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten. Das Absuchen der bebauten Grundstücksflächen und der Baugruben ist durch den Kampfmittelräumdienst zwingend vorgeschrieben.

11. Altlasten
Bei dem Grundstück Eschenallee Nr. 35 handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist. Bei einer orientierten Gefährdungsabschätzung im Jahr 1996 sind keine Schadstoffkonzentrationen festgestellt worden. Da es sich jedoch nur um eine orientierende Untersuchung handelt, können lokale Schadstoffherde nicht ausgeschlossen werden. Sollte der gewerblich genutzte Bereich einer höherwertigen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden, sind die notwendigen Maßnahmen im Vorfeld mit dem Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen und in Abhängigkeit von der Festlegung festzusetzen. Sollten im Verlauf der Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02387/ 17-7101 bzw. 17-7148/7145/7146, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen.

Übersichtsplan

Stadt Hamm
Gemarkung Hamm
Flur 24, 25
Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr.01.107

- Ahornallee / Eschenallee -

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung -

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

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

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 26.06.2007 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 06.07.2007 in Kraft getreten.

Die Planunterlage (Stand: 04.2006) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 05.04.2006 als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 14.11.2006 am 27.03.2007 in Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 14.11.2006 am 27.03.2007 in Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.	Die in der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.03.2007 enthaltenen Nebenbestimmungen sind in roter Farbe eingetragen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluss vom beigetreten.
Hamm, 10.07.2006 gez. Gosmann Städt. Vermessungsdirektor	Hamm, 10.07.2006 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 18.12.2006 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 18.12.2006 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 28.03.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 06.07.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 10.07.2006 gez. Schulte Böing Stadtbaurätin	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 22.06.2005 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.03.2006	Der Rat der Stadt Hamm hat am 22.06.2005 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.03.2006	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 14.11.2006 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 22.12.2006 in der Zeit vom 02.01.2007 bis einschließlich 02.02.2007 öffentlich ausgelegt.	Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10(2) BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden.	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 06.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 10.07.2006 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 18.12.2006 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 12.02.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 28.03.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 06.07.2007 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor