



### 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)BauVO (Die Zahlenwerte sind Beispiele)
- WR Reines Wohngebiet S3BauVO
- WA Allgemeines Wohngebiet S4BauVO
- WB Besonderes Wohngebiet S4aBauVO
- MD Dorfgebiet S5BauVO
- MI Mischgebiet S6BauVO
- MK Kerngebiet S7BauVO
- GE Gewerbegebiet S8BauVO
- GI Industriegebiet S9BauVO
- SO 1 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S10BauVO
- SO 2 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) zwingend S11BauVO
- II Höchstgrenze S16(2)BauVO
- II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl SS16(2),17(1)und2)BauVO
- 0,8 Geschossflächenzahl SS16(2),17(1)und2)BauVO
- GR 100qm Grundfläche S16(2)BauVO
- GF 500qm Grundfläche S16(2)BauVO
- BM 800qm Baumasse S16(2)BauVO
- TH Trauthöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung S16(5)BauVO
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen S9(1)2BauGB
  - o offene Bauweise S22(1)BauVO
  - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
  - ▲ nur Doppelhäuser zulässig
  - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - ▲ nur Hausgruppen zulässig
  - ▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
  - g geschlossene Bauweise S22(1)BauVO
  - a abweichende Bauweise S22(4)BauVO
  - Baulinie S23BauVO
  - Baugrenze S23BauVO
- Größe, Breite und Tiefe der Grundstücke S9(1)3BauGB
  - ⊙400m Mindestgröße
  - ⊙5m Mindestbreite
  - ⊙30m Mindesttiefe
  - c 800m Höchstgröße
  - b 30m Höchstbreite
  - 1 40m Höchstitiefe
- Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen S9(1)5BauGB
  - 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 Parkplatzfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)11BauGB
  - Öffentliche Parkplatzfläche
  - Fußgängerbereich
  - MR Geh- (G) und Fahrwegen (F) zu S9(1)21BauGB belastende Flächen (Beginnliste siehe Einschrieb) zugunsten: a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anlieger d) der Stadtwerke
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss S9(1)4und11BauGB anderer Flächen an die Verkehrsfläche
  - ▼ ▲ 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 Luftungsrechte (L) zu belastende Flächen (Beginnliste 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 -leitungen S9(1)14BauGB
- oberirdisch (Art der Anlagen/Leistungen siehe Einschrieb) S9(1)13BauGB
- unterirdisch
- Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald S9(1)15,16 und18BauGB
  - Öffentliche Grünfläche S9(1)15BauGB
  - Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)15BauGB
  - Wasserfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)16BauGB
  - Fläche für die Landwirtschaft S9(1)18BauGB
  - Wald S9(1)18BauGB
- 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 und sonstigen Bepflanzungen S9(1)25bBauGB
  - 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 und sonstigen Bepflanzungen S9(1)25bBauGB
- Flächen für Stellplätze und Carports und für Gemeinschaftsanlagen S9(1)4BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports S9(1)4BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen S9(1)22BauGB
  - Gemeinschaftsstellplätze S9(1)22BauGB
  - Gemeinschaftsgaragen S9(1)22BauGB
  - Tiefgemeinschaftsgaragen S9(1)22BauGB
  - Tiefgemeinschaftsgaragen + Stellplatzzeile S9(1)22BauGB
- Immissionschutzfläche S9(1)24BauGB
  - Umgrenzung der von der Bau- und Betriebsführung verursachten schädlichen Umwelteinwirkungen S9(1)24BauGB
  - Umgrenzung der von der Bau- und Betriebsführung verursachten schädlichen Umwelteinwirkungen S9(1)24BauGB
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen S9(1)24BauGB
  - Lärmschutzwand S9(1)24BauGB
  - Lärmschutzwand aktiv S9(1)24BauGB
  - Lärmschutzelemente S9(1)24BauGB
  - Lärmschutzelemente (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform S9(1)24BauGB
- Sonstige Festsetzungen S9Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind S9Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB
- Bezeichnung gemäß S172(1)BauGB
  - Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform) S172(1)BauGB
- Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB S86(1)BauONW
  - Örtliche Bauvorschriften S86(1)BauONW
  - FD Flachdach
  - SD Satteldach
  - WD Walmdach
  - MD Mansarddach
  - PD Pultdach
  - Dachneigung, z.B.30°
  - Hauptfirstrichtung
- Regelungen nach S6(4)DSchG
  - Umgrenzung eines Denkmalbereiches
- Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB S142(3)BauGB
  - Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind S142(3)BauGB
  - 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 S6(4)DSchG
  - Wohngebäude
  - Wirtschaftsgebäude oder Garagen
  - II Zahl der Vollgeschosse
  - 62,14 Höhenangabe über NHN
  - Baum
  - LPB Lärmpegelbereich (s.Pkt.2.d. textl. Festsetzung)
- Kennzeichnung in Textform gemäß § 9(5) BauGB S9(5)BauGB
  - Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

### Textliche Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Gem. § (6) BauVO sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 u. 6 zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten im MI-Gebiet nicht zulässig.

**2. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umweltauswirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
In dem als Zone I bezeichneten Bereich sind die Grundrisse so auszulegen, dass Wohn- und Schlafräume ausschließlich auf der lüftungsgünstigen Seite (d.h. von der Richard-Wagner-Straße abgewandt) liegen und/oder dass in allen Wohn- und Schlafräumen alle zu öffnenden Fenster in Richtung NO weisen. Büro- und Sozialräume, deren Fenster nach SW (Richard-Wagner-Straße) weisen, sind mit zusätzlichen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mind. 36 dB(A) erreichen. Die Belüftung ist auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Es wird empfohlen, durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Wohn- und Schlafräume zur lüftungsgünstigen Seite der vorhandenen Lüftungssituation Rechnung zu tragen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind zumindest die Schlafräume, die der Fritz-Reuter-Straße zugewandt sind, mit zusätzlichen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mind. 32 dB(A) erreichen.

Für die Bauliche Zone I u. II, die in den dargestellten Lärmpegelbereichen liegt, sind besonders die Außenbauteile (Wände, Fenster und Türen) von Aufenthaltsräumen baulich derart herzustellen, dass die bewerteten Schalldämmmaße gem. DIN 4109 eingehalten werden. Dies gilt nicht für die von der Straße abgewandten Gebäuseiten.

Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109 der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen. Auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels werden Lärmpegelbereiche (LPB) und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen u.ä.) sind u.a. die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher“ Außenlärmpegel (in dB(A))	Raumart	Büro- und Schlafräume in Wohnungen	Büro- und Schlafräume in Gewerbe- und Industriegebäuden
III	61 bis 65		35	30
IV	66 bis 70		40	35
V	71 bis 75		45	40

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. Dabei sind auch nachfolgende Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu beachten.

Korrektur in Abhängigkeit vom Verhältnis S(W+V) / S(G)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	S(W+V)SG	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

**3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauVO)**  
Sollten sich bei der Ausführung der Bauarbeiten herausstellen, dass die Flachdachkonstruktion durch die Ausbildung eines Dachabschlusses durch eine Attika höchstens max. 72,80 m über NHN erreicht.

**4. Abweichende Bauweise**  
In dem MI-Gebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 BauVO festgesetzt. Die festgesetzte abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:  
1. In der als Zone I gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ausschließlich in einer geschlossenen Bauweise zu errichten.  
2. In der als Zone II gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Gebäude sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Bei Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand sind die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 BauONW einzuhalten.

**Hinweise:**  
**Bodendenkmal:** Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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 Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2468) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens 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 Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).  
Altlasten: Das Grundstück ist seit dem Jahre 1999 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Reg.-Nr. AA 5062 mit dem Gefährdungsgrad: „Gefährdung nicht auszuschließen“ gespeichert. Im Untergrund wurden Schotter, Schlacken und Bauschutt in einer 1,6 m mächtigen Schicht gefunden, die wahrscheinlich für die Feststellung von hohem PAK-Gehalten im Boden verantwortlich ist. In Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind im Zuge des konkreten Bauvorhabens Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzungen zu treffen.  
Niederschlagswasser: Gem. § 1 a des Landeswassergesetzes ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1998 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versieren oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.  
Leitungsrechte: Um eine Gefährdung der im Planungsbereich vorhandenen Versorgungsleitungen auf Dauer auszuschließen, sind eventuell geplante Baumstandorte/Pflanzenbeete entsprechend dem Merkblatt der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrsweisse, Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ Ausgabe 1999 und in Absprache mit den Stadtwerken der Stadt Hamm auszuführen.  
Kampfmittel: Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst oder das Ordnungs- und Wahlamt der Stadt Hamm zu verständigen.

Die Planunterlagen (Stand:08.2006) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 17.08.2006  
gez. Gosmann  
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:  
Hamm, 26.10.2006  
gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

gez. Oehm  
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 26.10.2006  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
LS gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Hamm, 26.10.2006  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
LS gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Hamm, 05.06.2007  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
LS gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Hamm, 26.10.2006  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
LS gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 20.11.2006 als Bürgerversammlungs/als Besprechungstermin bei der Verwaltung vom 06.11.2006 bis einschließlich 20.11.2006 stattgefunden.

Hamm, 11.12.2006  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
LS gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Hamm, 05.06.2007  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
LS gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Hamm, 26.10.2006  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
LS gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 05.12.2006 am 06.02.2007 beschlossen.

Hamm, 05.06.2007  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
LS gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Hamm, 05.06.2007  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
LS gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 (2) BauGB diesen Bebauungsplan am 19.06.2007 als Satzungsbeschluss beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.

Hamm, 23.08.2007  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
LS gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Hamm, 23.08.2007  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
LS gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Die in der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.06.2007 enthaltenen Nebenbestimmungen sind in Farbe eingetragen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluss vom beigetreten.

Hamm, 23.08.2007  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
LS gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Hamm, 23.08.2007  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
LS gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

## Bebauungsplan Nr.01.032

### – Fritz-Reuter-Straße –

#### 1. Änderung

Rechtsgrundlagen:  
§ 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) 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 – BauNV) 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.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 20.08.2007 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 23.08.2007 in Kraft getreten.