



Zeichenerklärung

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

Art und Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele)	S9(1)1BauVO
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	S9(1)15,16 und 18BauGB
II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze	S9(1)25aBauGB
0,4 Grundflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
0,8 Geschöpflichenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
Gründfläche	S9(1)15BauGB
Geschöpfliche	S16(2)BauNVO
Baumasse	S9(1)15BauGB
TH Traufhöhe	Höhe baulicher Anlagen
FH Firsthöhe	Höchstgrenze
OK Oberkante	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
▲ 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
o abweichende Bauweise	S22(4)BauNVO
Baulinie	S23BauNVO
Baugrenze	S23BauNVO
Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele)	S9(1)3BauGB
⊙400m Mindestgröße	
⊙5m Mindestbreite	
⊙10m Mindesttiefe	
⊙800m Höchstgröße	
⊙30m Höchstbreite	
10m Höchstitiefe	
Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen	S9(1)5BauGB
Fläche für der 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 die mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)	S9(1)11BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)11BauGB
Öffentliche Parkfläche	
Fußgängerbereich	
Mit Geh- (G) und Fahrwegen (F) zu S9(1)21BauGB	
Belastende Flächen (Belegfläche siehe Einschrieb) zugunsten der Stadt Hamm	S9(1)21BauGB
1) der Allgemeinheit	
2) der Anlage	
3) der Stadtwerke	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	S9(1)4und11BauGB
▲ Einfahrt/Ausfahrt	
▲ Einfahrtsbereich	
▲ Ausfahrtsbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	S9(1)26BauGB
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	
Aufschüttung	
Abgrabung	
Stützmauer	
Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie Flächen für die Versorgungsanlagen und -leitungen	S9(1)12,13 und 14BauGB
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)12BauGB
T Trafostation	
G Gasdruckreglerstation	
M Mülltonnenstandplatz	
Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Belegfläche siehe Einschrieb) zugunsten der Stadt Hamm	S9(1)21BauGB
1) der Allgemeinheit	
2) der Anlage	
3) der Stadtwerke	

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

1. Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässigkeiten, Ausnahmen § 1 (4-9) BauNVO; Die in § 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und Tankstellen (Ziffer 5) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO.

2. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf eine Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachhaut) von 4,50 m – gemessen ab Oberkante fertiger erschiebender Verkehrsfläche – nicht überschritten werden.

3. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf eine Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachhaut) von 10,00 m – gemessen ab Oberkante fertiger erschiebender Verkehrsfläche – nicht überschritten werden.

Bauweise (S 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

4. Im Bereich der ausschließlichen für die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehenen Baulinien ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

5. Im Bereich der unmittelbar südlich an den Caldenhofer Weg anschließenden Baulinien ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (S 9 (1) Ziffer 3 BauGB)

6. Die Mindestbreite von Grundstücken, auf denen freistehende Einzelhäuser errichtet werden, wird auf 12,00 m festgesetzt. Die Mindestbreite von Grundstücken, auf denen Doppelhaushäfen errichtet werden, wird auf 5,00 m festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (S 9 (1) Ziffer 4 BauGB und S 14 (1) BauNVO)

7. In den Bereichen zwischen den erschiebenden öffentlichen Verkehrsflächen und S 14 (1) BauNVO sind die Nebenanlagen (Vorgärten) sind Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von S 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

8. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (S 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

9. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Besondere Verkehrrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (S 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

10. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohnruhe sind Fensteröffnungen von Räumlichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, im Bereich der mit entsprechender Signatur § 14 (1) BauNVO gekennzeichneten Gebäuden mit Fenstern der Schallschutzklasse III gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" zu versehen.

11. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohnruhe sind Fensteröffnungen von Räumlichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, im Bereich der mit entsprechender Signatur § 14 (1) BauNVO gekennzeichneten Gebäuden mit Fenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" zu versehen.

12. Zum Schutz der wohnumgebungsfreien Flächen ist im Bereich der mit der Linienangabe § 14 (1) BauNVO versehenen Baulinienbegrenzung eine Lärmschutzwand mit einer Schirmhöhe von 2,50 m zu errichten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (S 9 (1) Ziffer 25 BauGB)

13. Im Bereich der festgesetzten "Öffentlichen Grünflächen – Parkanlage" sind mindestens 10 großräumige, weiche, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ferner ist im Bereich dieser öffentlichen Grünflächen auf einer Gesamtfläche von mindestens 300 m² eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Heckenpflanzung ist mindestens dreireihig mit heimischen, standortgerechten Heckenpflanzen (Pflanzdicke: 1 Pflanz/m²) durchzuführen (S 9 (1) Ziffer 25 BauGB).

Höhe der Baulinien (S 9 (2) BauGB)

14. Die Erdgeschosshöhe darf nicht mehr als 0,50 m über die höchste angrenzende Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. S. 86 (4) BauO NW)

Außere Gestaltung baulicher Anlagen
Zur Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind natürliche und ortspolitische Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einheitlichem Fassadenmaterial auszuführen.

Dachgestaltung
Im gesamten Geltungsbereich ist lediglich das Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis maximal 45° zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachneigung und Dachhöhe zulässig. Dachstühle und Dachschichten sind lediglich bis zu einer Länge von 1/3 der Traufhöhe des entsprechenden Gebäudes zulässig.

Einfriedigungen
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandene Seite von Einfriedigungen als Hecke auszubilden. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Müllbehälter
Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Ansicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen.

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegfläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Planunterlagen (Stand: 01.2001) 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 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 28.08.2000 als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 19.04.2001 am 15.05.2001 beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 3 (2) BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 21.01.2003 als Satzungsbeschluss, auf dem Erkrundstück im Bereich Caldenhofer Weg/Erleiseherstraße wegen der geringen Flächenverfügbarkeit und des dadurch nicht erhaltbaren Mindestabstands von 6 m zwischen Versickerungsanlage und Gebäude eine wasserdichte Ausklebung des Kellers ("weiße Wanne") vorzunehmen. Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt 25 bis 35 l/m² angeschlossenener zu entwässernder Fläche. Aus Zisternen überlaufendes Wasser ist einer Versickerung auf dem Baugrundstück zuzuführen. Zur Vermeidung von Wasserschäden durch hohe Grundwasserstände wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden. Dränagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.	Die in der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom enthaltenen Nebenbestimmungen sind in eingetragenen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluss vom beigetreten.
Hamm, 01.03.2001 gez. Seydich Lfd. Städt. Vermessungsdirektor	Hamm, 01.03.2001 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Städt. Baudirektor	Hamm, 15.03.2001 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Städt. Baudirektor	Hamm, 18.10.2001 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Städt. Baudirektor	Hamm, 06.03.2003 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf:	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 16.06.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.07.2000	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 19.04.2001 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 25.06.2001 in der Zeit vom 03.07.2001 bis einschließlich 08.08.2001 öffentlich ausgelegt.	Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10(2) BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden.	Die Berechtigung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 06.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hamm, 01.03.2001 gez. Müller Stadtbaurat	Hamm, 15.03.2001 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A.	Hamm, 18.10.2001 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Städt. Baudirektor	Hamm, 06.03.2003 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Städt. Baudirektor

Bebauungsplan Nr.01.103

– An der Erlöserkirche –

Stadt Hamm
Gemarkung Hamm
Flur 24
Maßstab 1:1000

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) vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) – in der gegenwärtig geltenden Fassung – in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung – BauNVO) vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S.132) – 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 25.02.2003 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung nach/ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 06.03.2003 in Kraft getreten.