

### Zeichenerklärung

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches S9(7)BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele)
  - 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) S11BauNVO
  - II Höchstgrenze } Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
  - II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze
  - 0,4 Grundflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
  - 0,8 Geschosflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
  - GR 100qm Grundfläche } S16(2)BauNVO
  - GR 500qm Geschosfläche } S16(2)BauNVO
  - BM 900cm Baumasse } S16(2)BauNVO
  - TH Traufhöhe } Höhe baulicher Anlagen-Vollgeschosse S16(4),18BauNVO
  - FH Firsthöhe } S16(4),18BauNVO
  - OK Oberkante } S16(4),18BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung S9(1)2BauGB
- 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
  - a abweichende Bauweise S22(4)BauNVO
  - Baulinie S23BauNVO
  - Baugrenze S23BauNVO
- Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele)
  - ⊙ 400m Mindestgröße
  - ⊙ 50m Mindestbreite
  - ⊙ 30m Mindesttiefe
  - ⊙ 800qm Höchstgröße
  - ⊙ 30m Höchstbreite
  - ⊙ 140m Höchsttiefe
- Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen
  - 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 die mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
  - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkplatzfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)11BauGB
  - Öffentliche Parkplatzfläche Fußgängerbereich S9(1)11BauGB
  - MR Geh-(G) und Fahrrechten (F) zu bestehenden Flächen (Beginnliste siehe Einschrieb) S9(1)21BauGB
    - o der Stadt Hamm
    - o der Allgemeinheit
    - o der Anlieger
    - o der Stadtwerke
    - o Überverband
- 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
  - Trafostation
  - Gasdruckreglerstation
  - Mülltonnenstandplatz
  - MR Leitungsrechten (L) zu bestehenden Flächen (Beginnliste siehe Einschrieb) S9(1)21BauGB
    - o der Stadt Hamm
    - o der Allgemeinheit
    - o der Anlieger
    - o der Stadtwerke
    - o Überverband
- Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung S9(1)14BauGB
- unterirdisch (Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb) S9(1)13BauGB
- 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)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 S9(1)25aBauGB
  - Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen S9(1)25aBauGB
  - 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 S9(1)25bBauGB
  - Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen S9(1)25bBauGB
- 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
  - G Garage
  - T Garage Tiefgarage
  - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen S9(1)22BauGB
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - GG Gemeinschaftsgaragen
  - TG Gemeinschaftsstellplätze
  - TG+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
  - Lärmschutzwand S9(1)24BauGB
  - Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform S9(1)24BauGB
  - Lärmschutzvorkehrungen (aktiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform S9(1)24BauGB
- Sonstige Festsetzungen
  - Umgrenzung der Flächen, die an der Bebauung freizuhaltensind, und ihre Nutzung, - private Grünfläche - S9(1)10BauGB
- 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
  - Öffentliche 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 Sanierungsbereiches S142(3)BauGB
  - planfestgestellte Bohnanlage
- Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)
  - Aufteilung des Straßenquerschnittes
  - Verkehrsgrün
  - Vorschlag zur Grundstücksteilung
  - Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen
- Bestand
  - Wohngebäude
  - Wirtschaftsgebäude oder Garagen
  - X Zahl der Vollgeschosse
  - 62,14 Höhenangabe über NHN
  - Baum
- Kennzeichnung in Textform gemäß S9(5)BauGB
  - Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

### Festsetzungen Bebauungsplan 03.087 - Dürerstraße / Pilsheide -

- In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung von Anlagen zu sportlichen Zwecken sowie die nach § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 müssen die Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand (Doppelhäuser) errichtet werden, eine Mindestbreite von 9 m aufweisen. Grundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, müssen eine Mindestbreite von 16 m aufweisen.
- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den freistehenden Einzelhäusern (E) nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. In den Doppelhaushälften und Hausgruppen (D, H) sind je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Firsthöhe (Oberkante Dach) von 7 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Dürerstraße) nicht überschritten werden.
- Gemäß § 16 (3) BauNVO darf in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Firsthöhe (Oberkante Dach) von 7 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Dürerstraße) nicht überschritten werden.
- Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertige Dachhaut) von 4,5 m über der Höhe der Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A im Bereich der Einmündung in die Pilsheide nicht überschritten werden.
- Die Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind mit versickerungsfähigem Oberflächematerialien (Porensstein oder sonstiges wasserdrurchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, Schotterterrassen) zu befestigen.
- Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefonleitungen.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher" Außenlärmpegel (in dB(A))		Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß (D <sub>21</sub> ) des Außenbaues (in dB(A))	
	Außenräume in Wohnungen	Bürosräume und Ähnliches	Außenräume in Wohnungen	Bürosräume und Ähnliches
LPB II	56 bis 60	35	35	30
LPB III	61 bis 65	40	40	30

### Örtliche Bauvorschriften

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Dächer von Hauptgebäuden als Pultdächer in einer Neigung von max. 15° sowie als Flachdächer auszubilden. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 9 (4) BauGB)
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Dächer von Hauptgebäuden als symmetrische Satteldächer in einer Neigung von max. 40° auszubilden. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 9 (4) BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind die Dächer von Hauptgebäuden als symmetrische Satteldächer auszubilden. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 9 (4) BauGB)
- Baulich zusammenhängende Gebäude dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung, Dachfarbe, Traufhöhe und Firsthöhe ausgeführt werden.
- Gänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Dacheindeckungen sind ausschließlich mit Dachziegeln, Dachsteinen oder in Metall (Zink- oder Kupferblech) auszuführen. Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
- Die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser darf 50% der Traufhöhe des Gesamthauses nicht überschreiten.

### Fassaden

- Die Außenwandflächen von zusammenhängenden Gebäuden sind im gleichen Außenwandmaterial und in gleicher Farbe auszuführen.

### Hinweise: Bodendenkmäler

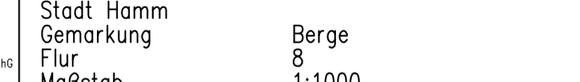
Bodendenkmäler können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerfund, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzudecken (§§ 15 und 16 DSchG NW).

### Behandlung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versenken oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### Kampfmittelräumdienst

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten. Das Absuchen der bebauten Grundstücksflächen und der Baugruben ist durch den Kampfmittelräumdienst zwingend vorgeschrieben. Das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz (Abt. Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik) der Stadt Hamm (Tel. 02381-9030) ist zu verständigen.



Stadt Hamm  
Gemarkung Berge  
Flur 8  
Maßstab 1:1000

## Bebauungsplan Nr.03.087 - Dürerstraße/Pilsheide -

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 - 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.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 21.12.2007 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 05.01.2008 in Kraft getreten.

Die Planunterlagen (Stand:05.2007) 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 24.05.2007 als Bürgerversammlung/als Besprechungstermin bei der Verwaltung vom einschließlich stattgefunden.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes am 11.12.2007 als Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan <b>einseitig</b> der <b>rot-rot-Farbe</b> eingetragenen <b>Änderungen</b> am 11.12.2007 als Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.	Die in der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 05.08.2007 enthaltenen Nebenbestimmungen sind in <b>rot-rot-Farbe</b> eingetragen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluss vom beigetreten.
Hamm, 24.05.2007 gez. Gosmann Städt. Vermessungsdirektor	Hamm, 24.05.2007 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 24.05.2007 Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 25.06.2007 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 14.12.2007 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 08.01.2008 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 24.05.2007 gez. Schulze Böing Stadtbaurätin	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 19.06.2007 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.06.2007.	Der Rat der Stadt Hamm hat am 19.06.2007 beschlossen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 16.05.2007 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 30.06.2007 in der Zeit vom 11.04.2007 bis einschließlich 11.05.2007 öffentlich ausgelegt.	Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10(2) BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden.	Die Beibehaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ham, 02.07.2007 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 02.07.2007 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 02.07.2007 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 02.07.2007 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 02.07.2007 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 08.01.2008 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Haggoney Ltd. Städt. Baudirektor