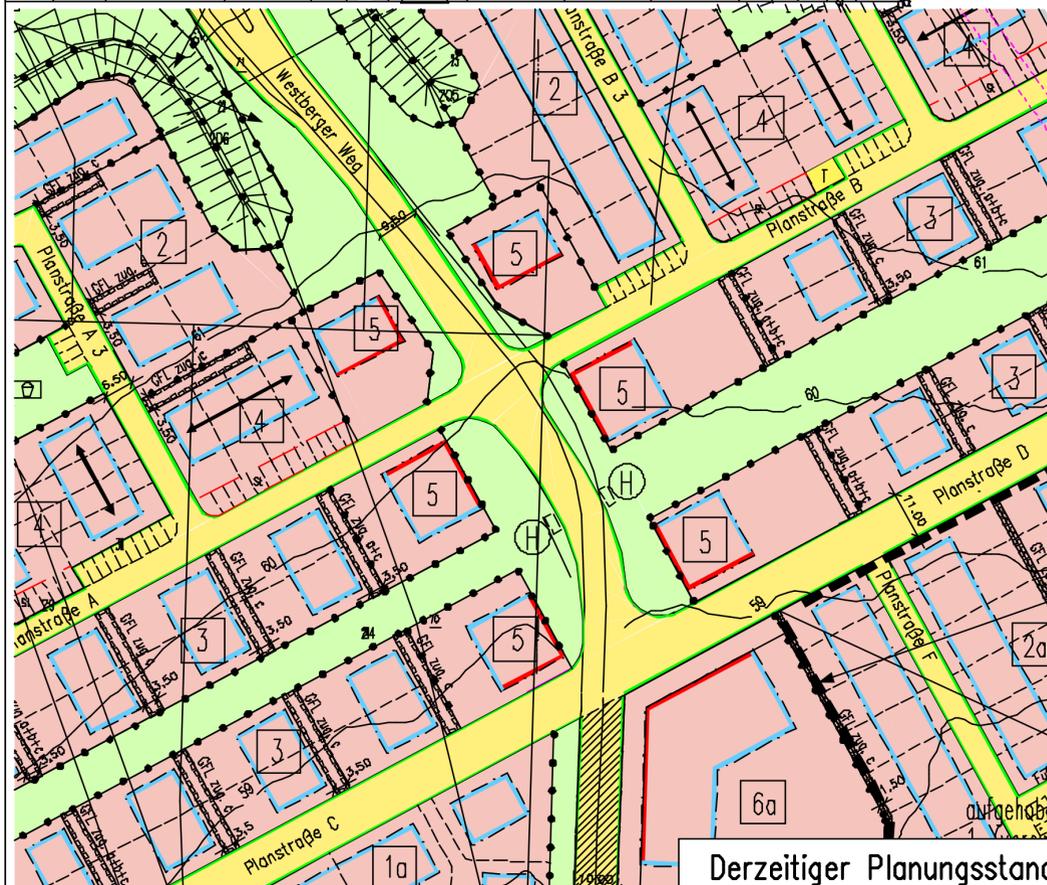


Index im Plan	Bau-gebiet	Zulässige Anzahl der Vollgeschosse	Zulässige bauweise	GRZ	GFZ	Zulässige Haus-typen	Max. zul. Anzahl der WE pro Grundstück	Zulässige dach-formen	Zulässige dach-neigung	Max. zulässige Traufhöhe	Max. zulässige Firsthöhe
1,1a	WA	Max.II	Offen	0,4	0,8	E	2	SD,PD	SD 35-45° PD 10-25°	6,5m über Straße	11,0m über Straße
2,2a	WA	Max.II	Offen	0,4	0,8	ED	2	SD,PD	SD 35-45° PD 10-25°	6,5m über Straße	11,0m über Straße
3	WA	Zwingend II	Offen	0,4	0,8	D	2	SD,PD	SD 35-45° PD 10-25°	6,5m über Straße	11,0m über Straße
4	WA	Max.II	Offen	0,4	0,8	DH	2	SD,PD	SD 35-45° PD 10-25°	6,5m über Straße	11,0m über Straße
5	WA	Zwingend III	Offen	0,4	1,2	ED	6	FD,PD,TD	PD 10-25°	9,5m über Straße	11,5m über Straße
6a	WA	II bis III	Abweichend	0,4	1,2	ED	—	FD,PD,TD	PD 10-25°	9,5m über Straße	11,5m über Straße



Textliche Festsetzungen gem § 9 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 07.080 - Heimshof -

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

1.1 In den im Plan mit den Indizes 1 bis 5 sowie 1a bis 6a gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind gem § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 In den im Plan mit den Indizes 1 bis 5 sowie 1a bis 6a gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten gelten die in der nebenstehenden Tabelle aufgeführten Festsetzungen zu der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten pro Grundstück.

2. Bauweise gem § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für das im Plan mit dem Index 6a gekennzeichnete allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Das Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, darf jedoch abweichend von § 22 (2) BauNVO in der Länge 50,0 m überschreiten, damit dort eine Abwehrlage mit wirtschaftlichem Grundriss entstehen kann.

Örtliche Bauvorschriften gem § 86 (1) und (4) BauONV

3. Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Firsthöhe

3.1 In den im Plan mit den Indizes 1 bis 5 sowie 1a bis 6a gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten gelten die in der nebenstehenden Tabelle aufgeführten Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen, Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen.

3.2 Die Traufhöhe wird bemessen aus der Höhe des aufgehenden Mauerwerkes des Gebäudes über Oberkante fertige Straße bis Schnittkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut.

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

4. Geländehöhen

4.1 In den im Plan mit den Indizes 1 bis 5 sowie 1a bis 6a gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten dürfen die Erdgeschosslüßböden nur max. 0,50 m über der Höhe der endgültig hergestellten, dasjenige Gebäude erscheidenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

4.2 In den im Plan mit den Indizes 1a, 2a und 6a gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten muss die Höhe des Erdgeschosslüßbodens aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens 58,50 m NN betragen.

5. Fassaden

5.1 Die Außenwände der Wohngebäude sind in Verblendmauerwerk, hellem Putz oder in Kombination beider Materialien auszuführen. Bis zu 30% der Außenwände können auch mit anderem Material wie z.B. Holz oder Zinkblech ausgeführt werden.

5.2 Die Fassaden sind in den Farben rot, braun, weiß oder grau auszuführen. Andere Farben sind nur in sehr hellen Pastelltönen zulässig.

5.3 Die Außenwände von zusammenhängenden Gebäuden sind im gleichen Außenwandmaterial und in der gleichen Farbe auszuführen.

6. Dächer

6.1 Die Dächer sind in den Farben rot, braun, grau oder schwarz auszuführen. Glänzende und reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig.

6.2 Dachdeckungen sind ausschließlich mit Dachziegel oder in Metall (Zink- oder Kupferblech) auszuführen. Alternativ sind begrünzte Dächer zulässig.

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 BauONV handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 - 5 verstößt.

Hinweise:

8. Bodenkriterien

Bei Bodeneingriffen können Bodenkriterien (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerfunde, Einzelzelle aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkriterien ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodenkultpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

9. Behandlung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versickern in ein Gewässer einzuleiten, sofern diese 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.

10. Kampfmittelräumdienst

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

11. Grundwasser

In den im Plan mit den Indizes 1a, 2a und 6a gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten wird aus Gründen des Hochwasserschutzes empfohlen, das Grundstück auf eine Geländehöhe von 58,50 m NN anzupassen, da auf eine Geländehöhe im Zuge der Realisierung des Hochwasserschutzmaßnahmens vorzuziehen ist.

12. Grundwasser

Aufgrund der geringen Flurabstände des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als schwarze oder weiße Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwasserentsorgung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

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

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB

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

WA	Algemeines Wohngebiet	S4 BauNVO
II	Zwingend	Zahl der Vollgeschosse § 16(2) BauNVO
II-III	Höchstgrenze - Höchsthöhe	
0,4	Grundflächenzahl	SS 16(2), 17(1) und (2) BauNVO
0,8	Geschoßflächenzahl	SS 16(2), 17(1) und (2) BauNVO
TH	Traufhöhe	Höhe baulicher Anlagen - Höchsthöhe § 16(4), 18 BauNVO
FH	Firsthöhe	
OK	Oberkante	
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	z.B. S1(4), S16(5) BauNVO
	Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen	S9(1) 2 BauGB
a	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	S23 BauNVO
—	Baugrenze	S23 BauNVO
	Verkehrsfäche	S9(1) 11 BauGB
—	Straßenverkehrsfäche	S9(1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie tritt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)	
—	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Eintrich)	S9(1) 11 BauGB
—	Öffentliche Parkfläche	
—	Fußgängerbereich	
—	Mit Geh- (G) und Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Begrünte siehe Eintrich) zugunsten a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anwohner d) der Stadtwerke e) des Umweltschutzes	S9(1) 21 BauGB
	Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald	S9(1) 15, 16 BauGB
—	Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Eintrich)	S9(1) 15 BauGB

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

Örtliche Bauvorschriften § 86(1) BauONV

FD	Flachdach
SD	Satteldach
WD	Walmdach
MD	Monsarddach
PD	Pultdach
—	Dachneigung, z.B. 30°
—	Hauptfirstrichtung

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

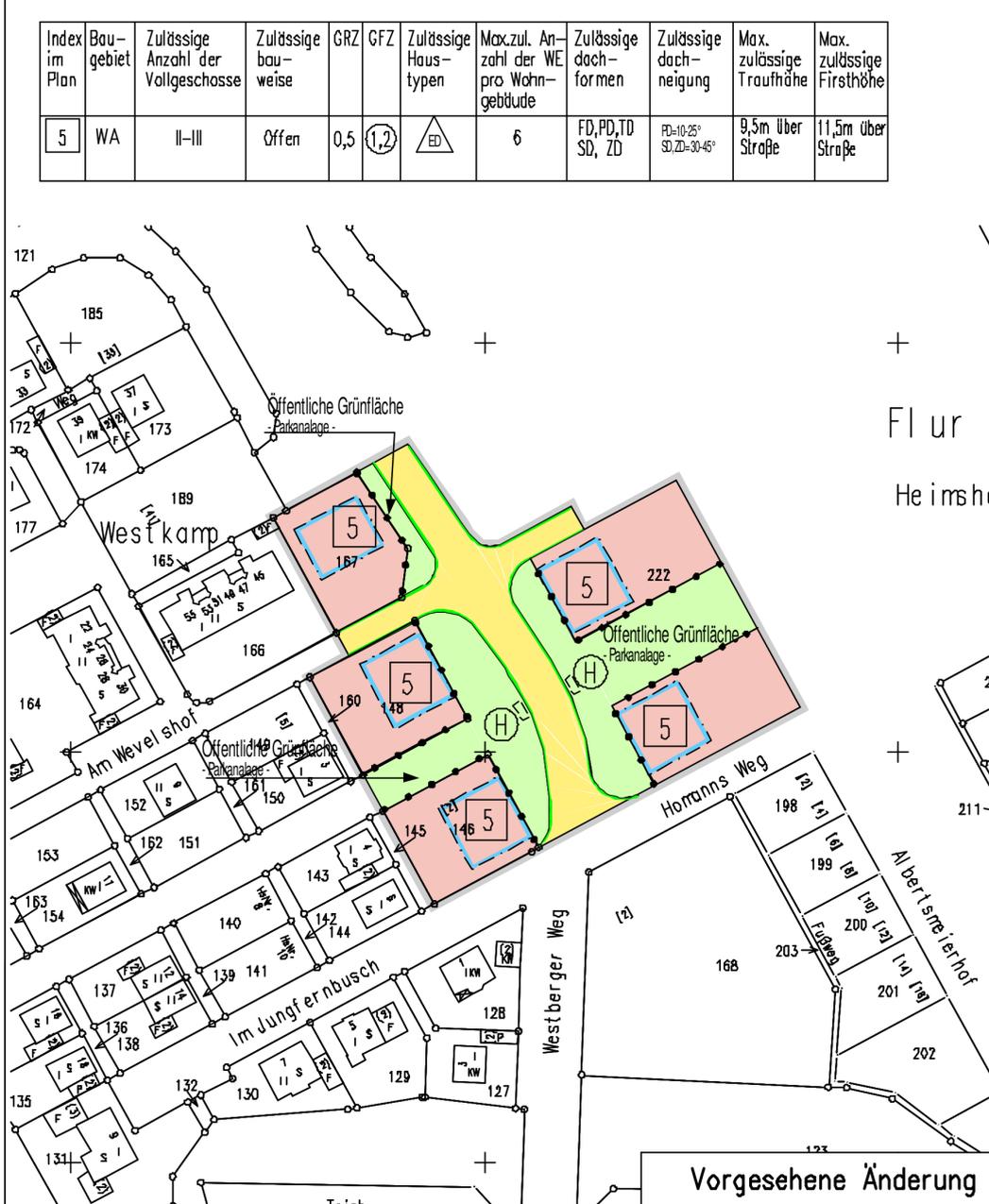
Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

—	Aufteilung des Straßenquerschnittes
—	Verkehrsgrün
—	Vorschlag zur Grundstücksteilung
⊙	Bushaltestelle
⊙	Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen

Kennzeichnung in Textform gemäß § 9(5) BauGB

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau vor.

—	Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen	S9(1) 4 BauGB und S9(1) 22 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	S9(1) 4 BauGB
St	Stellplatz	
Ga	Garage	
TGa	Tiefgarage	
—	Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentwertung und Abwasserbeseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	S9(1) 12, 13 und 14 BauGB
—	Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Eintrich)	S9(1) 12 BauGB
T	Trafostation	



Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 - Heimshof -

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten gelten die in der nebenstehenden Tabelle aufgeführten Festsetzungen zu der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten pro Grundstück.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und (4) BauONV

2. Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Firsthöhe

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten gelten die in der nebenstehenden Tabelle aufgeführten Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen, Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen.

2.2 Die Traufhöhe wird bemessen aus der Höhe des aufgehenden Mauerwerkes des Gebäudes über Oberkante fertige Straße bis Schnittkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut.

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

3. Fassaden

3.1 Die Außenwände der Wohngebäude sind in Verblendmauerwerk, hellem Putz oder in Kombination beider Materialien auszuführen. Bis zu 30% der Außenwände können auch mit anderem Material wie z.B. Holz oder Zinkblech ausgeführt werden.

3.2 Die Fassaden sind in den Farben rot, braun, weiß oder grau auszuführen. Andere Farben sind nur in sehr hellen Pastelltönen zulässig.

3.3 Die Außenwände von zusammenhängenden Gebäuden sind im gleichen Außenwandmaterial und in der gleichen Farbe auszuführen.

4. Dächer

4.1 Die Dächer sind in den Farben rot, braun, grau oder schwarz auszuführen. Glänzende und reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig.

4.2 Dachdeckungen sind ausschließlich mit Dachziegel oder in Metall (Zink- oder Kupferblech) auszuführen. Alternativ sind begrünzte Dächer zulässig.

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

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 84 (1) Nr. 21 BauONV handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 - 4 verstößt.

Hinweise:

6. Bodenkriterien

Bei Bodeneingriffen können Bodenkriterien (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerfunde, Einzelzelle aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkriterien ist der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodenkultpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

7. Behandlung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versickern in ein Gewässer einzuleiten, sofern diese 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 Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8. Kampfmittelräumdienst

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

9. Grundwasser

Aufgrund der geringen Flurabstände des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als schwarze oder weiße Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwasserentsorgung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

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 (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 - BauONV) 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)

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

Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Eintrich) § 9(1) 15 BauGB

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

Örtliche Bauvorschriften § 86(1) BauONV

FD	Flachdach
SD	Satteldach
WD	Walmdach
MD	Monsarddach
PD	Pultdach
—	Dachneigung, z.B. 30°
—	Hauptfirstrichtung

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

—	Aufteilung des Straßenquerschnittes
—	Verkehrsgrün
—	Vorschlag zur Grundstücksteilung
⊙	Bushaltestelle
⊙	Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen

Kennzeichnung in Textform gemäß § 9(5) BauGB

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau vor.

—	Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen	S9(1) 4 BauGB und S9(1) 22 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	S9(1) 4 BauGB
St	Stellplatz	
Ga	Garage	
TGa	Tiefgarage	
—	Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentwertung und Abwasserbeseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	S9(1) 12, 13 und 14 BauGB
—	Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Eintrich)	S9(1) 12 BauGB
T	Trafostation	

Bebauungsplan Nr.07.080

- Heimshof -

2. (vereinfachte) Änderung