Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß S9 (1) bis (3) und (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — S9(7)BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung — S9(1)1BauGB
(Die Zahlenwerte sind Beispiele)

- WA — Allgemeines Wohngebiet — S4BauNVO

Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO:
- (II) zwingend
- II Höchstgrenze
- II–III Mindestgrenze–Höchstgrenze

- 0,4 Grundflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- (0,8) Geschoßflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO

Höhe baulicher Anlagen – Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO:
- GR 100qm Grundfläche
- GF 500qm Geschoßfläche — S16(2)BauNVO
- BM 900cbm Baumasse
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante

- 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
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel–und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze — S23BauNVO

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke — S9(1)3BauGB
(Die Zahlenwerte sind Beispiele)

- Ⓑ15m Mindestbreite

Verkehrsfläche — S9(1)11BauGB

- Straßenverkehrsfläche — S9(1)11BauGB
- Straßenbegrenzunglinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
- Verkehrsfläche besonderer Zweck–bestimmung – Fuß– und Radweg – — S9(1)11BauGB

- Mit Geh–(G), Fahr–(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen — S9(1)21BauGB
  (Begünstigte siehe Einschrieb)
  zugunsten
  a) der Anlieger
  b) der Stadtwerke
  c) der Lippeverband–Stadt Hamm

- Ein–bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche — S9(1)4und11BauGB
- Bereich ohne Ein–und Ausfahrt

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

Örtliche Bauvorschriften — S86(1)BauONW

- SD Satteldach
- ZD Zeltdach
- Dachneigung, z.B.30°
- Hauptfirstrichtung

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Nachrichtliche Übernahme gemäß S9(6)BauGB

- Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind
- 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

- 14 Wohngebäude
- X Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- II Zahl der Vollgeschosse
- 62,14 Höhenangabe über NHN
- Baum

Kennzeichnung in Textform gemäß §9(5)BauGB
Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um.
Auch nach Beendigung des Kohleabbaues muß mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

1.1. Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. In allen allgemeinen Wohngebieten 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.

1.3. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Firsthöhe (Oberkante Dach) von 10,00 m über der Höhe der Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche - Dürerstraße - nicht überschritten werden.

1.4. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertige Dachhaut) von 4,5 m über der Höhe der Oberkante der fertig gestellten, das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Planstraße A - nicht überschritten werden.

2. Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

2.1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

3. Mindestmaße von Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Ziffer 3 BauGB)

3.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Mindestbreiten von Baugrundstücken, auf denen Einzelhäuser entstehen, auf 14,50 m festgesetzt. Für Grundstücke auf denen Doppelhäuser entstehen, wird eine Breite von mind. 9,00 m festgesetzt.

3.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Mindestbreiten von Baugrundstücken auf 14,50 m festgesetzt.

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

4.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in den Bereichen zwischen den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen der Dürerstraße und den straßenseitigen Baugrenzen Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

4.2. Vor Garagen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten.

4.3. Die Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind mit versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, Schotterrasen) zu befestigen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

5.1. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelhaus (E) max. 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine 2. Wohneinheit zulässig, wenn die Größe der 1. Wohnung mindestens gegenüber der 2. Wohnung (Einliegerwohnung), im Verhältnis 2/3 zu 1/3, überwiegt.

5.2 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist gem. §9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelhaus (E) und je Doppelhaushälfte (D) nur 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist bei der Errichtung von Einzelhäusern eine 2. Wohneinheit zulässig, wenn die Größe der 1. Wohnung mindestens gegenüber der 2. Wohnung (Einliegerwohnung), im Verhältnis 2/3 zu 1/3, überwiegt.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

6.1. Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefonleitungen.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich.
Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB II: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten der Werler Straße die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Ausg. Nov. 1989 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

		Raumarten		
Lärm-pegel bereich	„Maßgeblicher Außenlärm-pegel"	Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
		erf. Schalldämmmaß (R' w,res) des Außenbauteils in dB		
II	56 bis 60	35	30	30

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

7.1 Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rolladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gem. DIN 4109 (u. Berücksichtigung der Tabellen 8 bis. 10).
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.

7.2 Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

7.3 Für die Außenbauteile, die auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden.

7.4 Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

7.5 Hinweis: Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

8. Örtliche Bauvorschriften gemäß (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)

8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
a) Die Außenwandflächen von zusammenhängenden Gebäuden sind im gleichen Außenwandmaterial und in gleicher Farbe auszuführen.

b) Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind die Hauptgebäude in Bezug auf Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu erstellen.

8.2. Dachgestaltung:
a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind als Dachformen zulässig: symmetrisches Satteldach mit einer Neigung von max. 40° und Zeltdach mit einer Neigung von max. 35°.

b) Dacheindeckungen sind ausschließlich mit Dachziegeln, Dachsteinen oder in Metall (Zink- oder Kupferblech) auszuführen. Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.

c) Die Dacheindeckung darf nicht in glänzender oder reflektierender Form und nur in den Farben Schwarz, Grau, Rot und Braun ausgeführt werden.

d) Bei Doppelhäusern sind beide Hauseinheiten mit in Material und Farbe einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

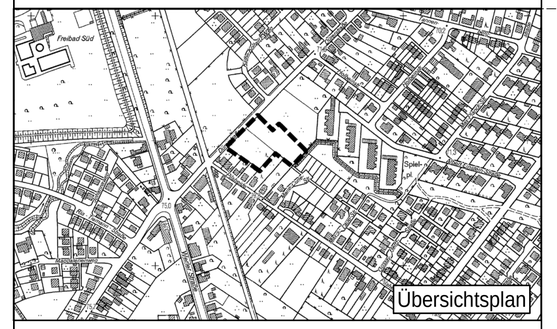
e) Die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser darf 50% der Traufläge des Gesamthauses nicht überschreiten.

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

Artenschutz:
Die vom Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung - Wittenborg erarbeitete artenschutzrechtliche Prüfung vom 07.09.2012 kommt zum Ergebnis, dass Belange des Artenschutzes nicht berührt und somit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Kampfmittelräumdienst
Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten. Das Absuchen der bebaubaren 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.

DIN-Normen und sonstige Quellen:
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstigen Quellen können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.



Stadt Hamm
Gemarkung Berge
Flur 8
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr.03.087
- Dürerstraße / Pilsheide -
1. Änderung

Rechtsgrundlagen:

S 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 –

S 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 03.06.2013 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Anzeigenverfahrens gem. S 10 (2) und (3) BauGB am 08.06.2013 in Kraft getreten.

Die Planunterlage (Stand:07.2012) entspricht den Anforderungen des S 1 der Planzeichen–verordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Hamm, 21.09.2012 gez. Deißler Städt. Vermessungsdirektor	Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung. Hamm, 21.09.2012 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Die frühzeitige Öffentlichkeits–beteiligung gemäß S 3 (1) BauGB hat am 27.09.2012 als Bürgerversammlung stattgefunden. Hamm, 01.10.2012 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß S 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 26.10.2012 am 10.12.2012 beschlossen. Hamm, 14.12.2012 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß S 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe einge–tragenen Änderungen am 14.05.2013 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses. Hamm, 21.05.2013 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 21.09.2012 gez. Schulze Böing Stadtbaurätin gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor gez. Dersen Bauoberrat	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß S 2 (1) BauGB am 18.09.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (S 13 a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.09.2012. Hamm, 21.09.2012 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß S 3 (1) BauGB abzusehen. Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 26.10.2012 gemäß S 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 10.01.2013 in der Zeit vom 18.01.2013bis einschließlich 18.02.2012 öffentlich ausgelegen. Hamm, 20.02.2013 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß S 10 (3) BauGB am 08.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Hamm, 12.06.2013 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor