



Zeichenerklärung

Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	S9(1)14BauGB
Fläche für die Abwasserbeseitigung	S9(1)13BauGB
oberirdisch (Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb)	
unterirdisch	
Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald	S9(1)15,16 und 18BauGB
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 und 25BauGB
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	S9(1)25BauGB
Anpflanzen von Bäumen	
Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern	S9(1)25BauGB
Erhaltung von Bäumen	
Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen	S9(1)14BauGB S9(1)22BauGB
Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Garagen	S9(1)24BauGB
Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	S9(1)22BauGB
offene Bauweise	S22(1)BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig	
nur Doppelhäuser zulässig	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
nur Hausgruppen zulässig	
nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	
geschlossene Bauweise	S22(1)BauNVO
abweichende Bauweise	S22(4)BauNVO
Baulinie	S23BauNVO
Baugrenze	S23BauNVO
Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele)	S9(1)3BauGB
Mindestgröße	
Mindestbreite	
Mindesttiefe	
Höchstgröße	
Höchstbreite	
Höchsttiefe	
Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen	S9(1)5BauGB S9(1)9BauGB
Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)5BauGB
Flächen für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)5BauGB
Verkehrsfäche	S9(1)11BauGB
Straßenverkehrsfäche	S9(1)11BauGB
Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)	
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)11BauGB
Öffentliche Parkfläche	
Fußgängerbereich	
Mit Geh- (G) und Fährrechten (F) zu S9(1)21BauGB belastete Flächen (Beginnseite siehe Einschrieb)	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsfäche	S9(1)4und11BauGB
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	
Versorgungsfäche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	S9(1)12,13 und 14BauGB
Versorgungsfäche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)12BauGB
Trafostation	
Gasdruckreglerstation	
Mülltonnenstandplatz	
Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Beginnseite siehe Einschrieb)	S9(1)21BauGB
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsfäche	

Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB	
1. Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB	
1.1. In den WA I-B-Gebieten wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 begrenzt.	
2. Mindestgrundstücksbreite der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB	
2.1. In den WA 1,2,4,5,6-Gebieten müssen die Grundstücke von Einzelhäusern (EH) m. die Grundstücke von Doppelhaushäusern (DH) von 15,0 m aufweisen, in den WA 3,7,8-Gebieten müssen die Grundstücke von Einzelhäusern (EH) eine Mindestbreite von 16,0 m, die Grundstücke von Doppelhaushäusern (DH) von 11,0 m aufweisen.	
3. Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB	
3.1. Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baum- und Gehölzbestand ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.	
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB	
4.1. In allen WA-Gebieten sind mind. 25% der nichtüberbauten Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzensorten (z.B. Vogelbeere, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Weisstorn und Obstbäume die hoch- oder Halbbäume, sowie Berenreuther) fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.	
5. Lärmschutzvorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB	
5.1. Zum Schutz von Lärmimmissionsbereichen bedingt durch den Verschiebe- und Rangierbahnhof Hamm und der Bahnstrecke Hamm-Lünen/Dortmund/Unna gelegen im Nordwesten des Plangebiets, sind bei Um-, Aus- und/oder Neubauten in allen WA-Gebieten die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räumlichkeiten mit Fensterkonstruktionen der nachfolgend aufgeführten Schallschutzklassen gemäß den Herstellungs- und Einbauvorschriften der VDI-Richtlinien 2719 zu versehen.	
5.2. Für Schlaf- und Wohnräume an Gebäudeseiten, die den Gleislagen zugewandt sind, sind die Fenster und deren Zusätze/Verkleidungen mindestens mit der Schallschutzklasse (SSK) 3 in den WA5-10, 13-Gebieten auszuführen, mit der SSK 2 in den WA 1-7,11-12-Gebieten.	
5.3. Die Festlegung der Schallschutzklasse (SSK) basiert auf einem Mindestschalldämmmaß der Gebäudeaußenwände von 52 dB(A) und einer maximalen Fenstergröße (nach Rohbaumaßnahmen) je Aufenthaltsraum von 2,00 m² bei der Überschreitung dieser Fenstergrößen bzw. Überschreitung dieses Schalldämmmaßes ist die nächst höhere SSK zu wählen.	
Hinweis: Es wird eine Grundrissgestaltung empfohlen, welche die Schlaf- und Wohnräume an den Gebäudeseiten vorsieht, die den Gleislagen abgewandt sind.	
Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und (4) BauO NRW	
1. Dachform, Dachneigung, Traufhöhe	
1.1. Die in den Baugebieten angegebenen Planzeichen über Dachformen (SD=Satteldach), Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sind Bestandteile dieser Satzung.	
1.2. Die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraßen und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, beträgt max. 4,25m in den WA I-B-Gebieten. Als Höhen für die Oberkante der Erschließungsstraßen gilt für den Wohnweg A: 65,8 u. NN, für den Wohnweg B: 66,7 u. NN und für den Wohnweg C: 65,8 u. NN.	
1.3. Die Dächer von baulich zusammenhängenden Gebäuden sind mit einer einheitlichen Dachneigung und in einheitlicher Farbe und Material auszuführen.	
2. Fassaden	
2.1. Die Außenwandflächen von zusammenhängenden Gebäuden sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.	
3. Gestaltung unbauter Flächen bebauter Grundstücke	
3.1. Die Oberflächen von Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind mit wasserdrichtenden Materialien (Rasenkommersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o.ä.) zu gestalten.	
4. Einfriedungen	
4.1. Im Bereich der Wohnwege sowie der Fuß- und Radwege müssen Einfriedungen einen Abstand von mind. 0,50m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Alle Einfriedungen, ausgenommen Hecken und lebende Geleiste, sind zur öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft in voller Höhe einzurichten. Einfriedungen an der öffentlichen Verkehrsfläche sind ohne Abstand nur in Form von lebenden Geleisten (z.B. Hecken) zulässig und dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten.	
5. Ordnungswidrigkeiten	
5.1. Ordnungswidrig i. S. d. § 84 (1) Nr. 21 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 - 4 verstößt.	
Hinweise:	
Bodendenkmäler	
Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendecke, d.h. Mauerfunde, Einzelruhe oder auch Verbundungen und Verfübrungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (SS 15 und 16 DSchG NW).	
Behandlung des Niederschlagswassers	
Gemäß § 31 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 versickern 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.	
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer (Gröben) können zusätzliche Genehmigungen erforderlich sein.	
Als Zwischenpuffer bei Starkregenereignissen ist die Ausbildung einer flachen Mulde innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.	
Quellen und Dringungen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.	
Kampfmittelräumdienst	
Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten. Das Absuchen der bebauten Grundstücksflächen und der Baugruben ist durch den Kampfmittelräumdienst zwingend vorgeschrieben. Vor dem Beginn von Ramm- oder Betonarbeiten mit schwerem Gerät sind Sonderarbeiten erforderlich.	
Hinweis: Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdrausch auf außerordentliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.	
Bezeichnung gemäß § 172(1) BauGB	
Umgrünung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)	
Örtliche Bauvorschriften § 86(1) BauO NRW	
FD Flachdach	
SD Satteldach	
WD Walmdach	
MD Mansarddach	
PD Pultdach	
Dachneigung, z.B. 30°	
Hauptfirstrichtung	
weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform	
Regelungen nach § 6(4) DSchG	
Umgrünung eines Denkmalbereiches	
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB	
Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind	
Umgrünung des Sanierungsgebietes § 142(3) BauGB	
planfestgestellte Bahnanlage	
Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)	
Aufteilung des Straßenquerschnittes	
Verkehrsgrün	
Vorschlag zur Grundstückssteilung	
Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgräben	
Bestand § 6(4) DSchG	
Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude oder Garagen	
Zahl der Vollgeschosse	
62,14 Höhenangabe über NN	
Baum	
Kartensignaturen	
Es gilt die Zeichenschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen NW in der gegenwärtig geltenden Fassung	
Kennzeichnung in Textform gemäß § 9(5) BauGB	
Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.	

Die Planunterlagen (Stand: 05.03.) entsprechen 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 (2) BauGB hat am 17.04.2002 als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 02.07.2003 am 29.07.2003 beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (3) BauGB erforderliche erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 01.03.2004 am 18.05.2004 beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (3) BauGB erforderliche erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 14.06.2004 am 18.05.2004 beschlossen.
Hamm, 02.07.2003 gez. Gosmann Städt. Vermessungsoberrat	Hamm, 19.04.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 19.04.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 19.04.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 13.09.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 13.09.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 16.04.2004 gez. Schulze Böing Stadtbaurätin	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 11.12.2001 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.04.2002.	Der Rat der Stadt Hamm hat am 11.12.2001 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.04.2002.	Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung vom 02.07.2003 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 01.08.2003 in der Zeit vom 18.08.2003 bis einschließlich 26.09.2003 öffentlich ausliegen. Nach der öffentlichen Auslegung erfolgte eine Änderung der Planung.	Dieser Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 01.03.2004 hat gemäß § 3 (3) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 20.05.2004 in der Zeit vom 28.05.2004 bis einschließlich 11.06.2004 erneut öffentlich ausliegen.	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Schulze Böing Stadtbaurätin	Hamm, 19.04.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 19.04.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 19.04.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 13.09.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 17.09.2004 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Haggeney Ltd. Städt. Baudirektor

Stadt Hamm
Gemarkung Wiescherhöfen
Flur 6, 7
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr.04.047

– Michaelstraße, westl. Teil –

Rechtsgrundlagen:
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juni 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 (BauNutzungsverordnung – 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 14.09.2004 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 16.09.2004 in Kraft getreten.