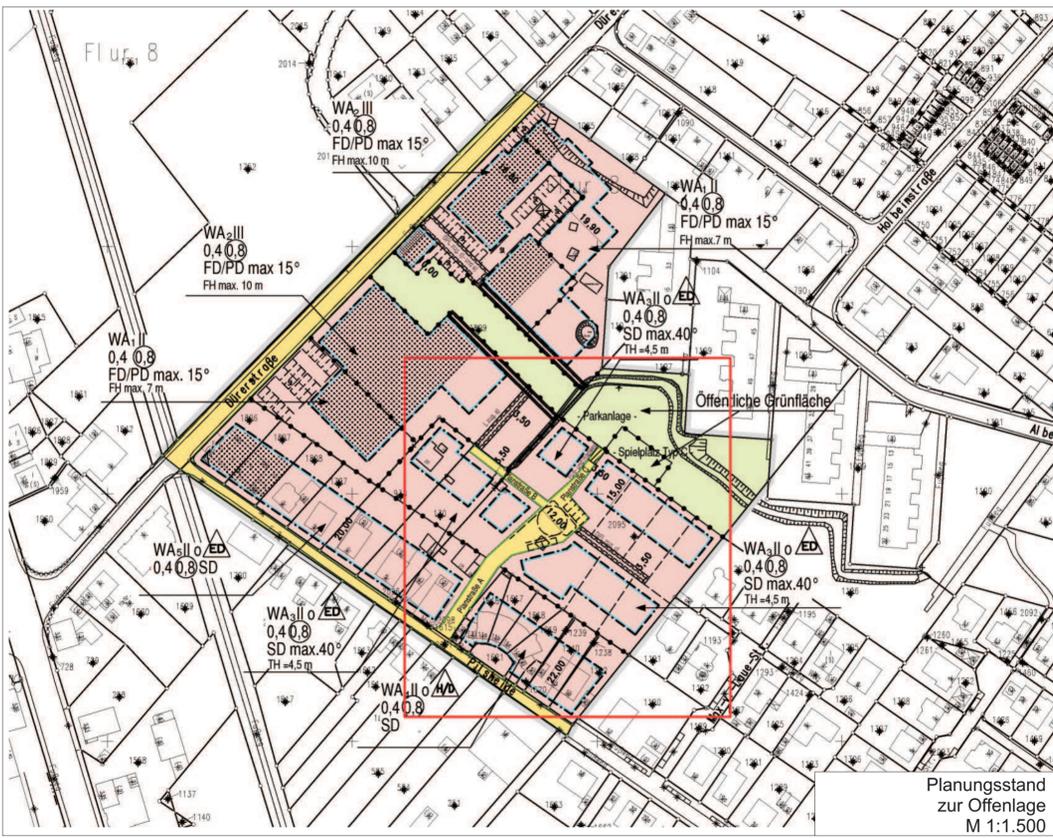


**Bebauungsplan Nr.03.087**  
**- Dürerstraße / Pilsheide -**

 Geltungsbereich



### Zeichenerklärung

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- 0,8 Geschosflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- △ nur Hausgruppen zulässig
- △ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Mit Geh-(G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb)
  - a) der Stadt Hamm
  - b) der Allgemeinheit
  - c) der Anlieger
  - d) der Stadtwerke
  - e) Lippeverband
- Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb)
  - a) der Stadt Hamm
  - b) der Allgemeinheit
  - c) der Anlieger
  - d) der Stadtwerke
  - e) Lippeverband
- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
  - St Stellplatz
  - Ga Garage
  - TGa Tiefgarage
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Bereich in dem die Änderungen vor dem Satzungsbeschluss vorgenommen werden sind (siehe Vergrößerung unten)

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher" Außenlärmpegel (in dB(A))	Erforderliches bewertetes Schaltdämmmaß (Rw) res. des Außenbauteils in (dB(A))	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und ähnliches
LPB II	56 bis 60	35	30
LPB III	61 bis 65	40	30

#### Festsetzungen Bebauungsplan 03.087 - Dürerstraße / Pilsheide -

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Firsthöhe (Oberkante Dach) von 10 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Dürerstraße) nicht überschritten werden.
6. 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.
7. Die Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind mit versickerungsfähigem Oberflächenmaterial (Porenbeton oder sonstiges wasserdurchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, Schotterterrassen) zu befestigen.
8. Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefonleitungen.

#### Örtliche Bauvorschriften

##### Dachgestaltung, Traufhöhen

9. 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)

10. 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)

11. 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)

12. Baulich zusammenhängende Gebäude dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung, Dachfarbe, Traufhöhe und Firsthöhe ausgeführt werden.

13. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

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

15. Die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser darf 50% der Traufhöhe des Gesamthauses nicht überschreiten.

##### Fassaden

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

##### Hinweise:

###### Bodendenkmäler

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).

###### 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 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.

###### 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.

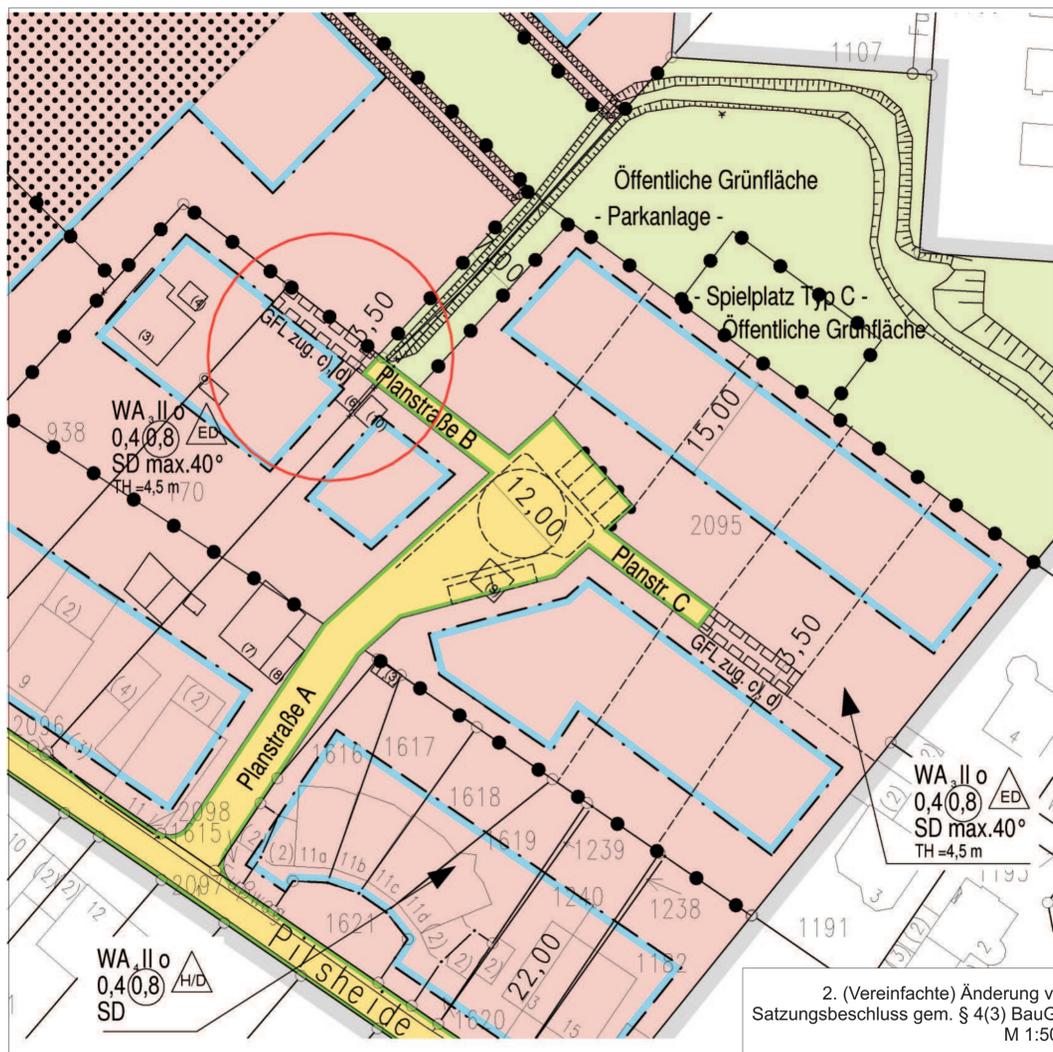
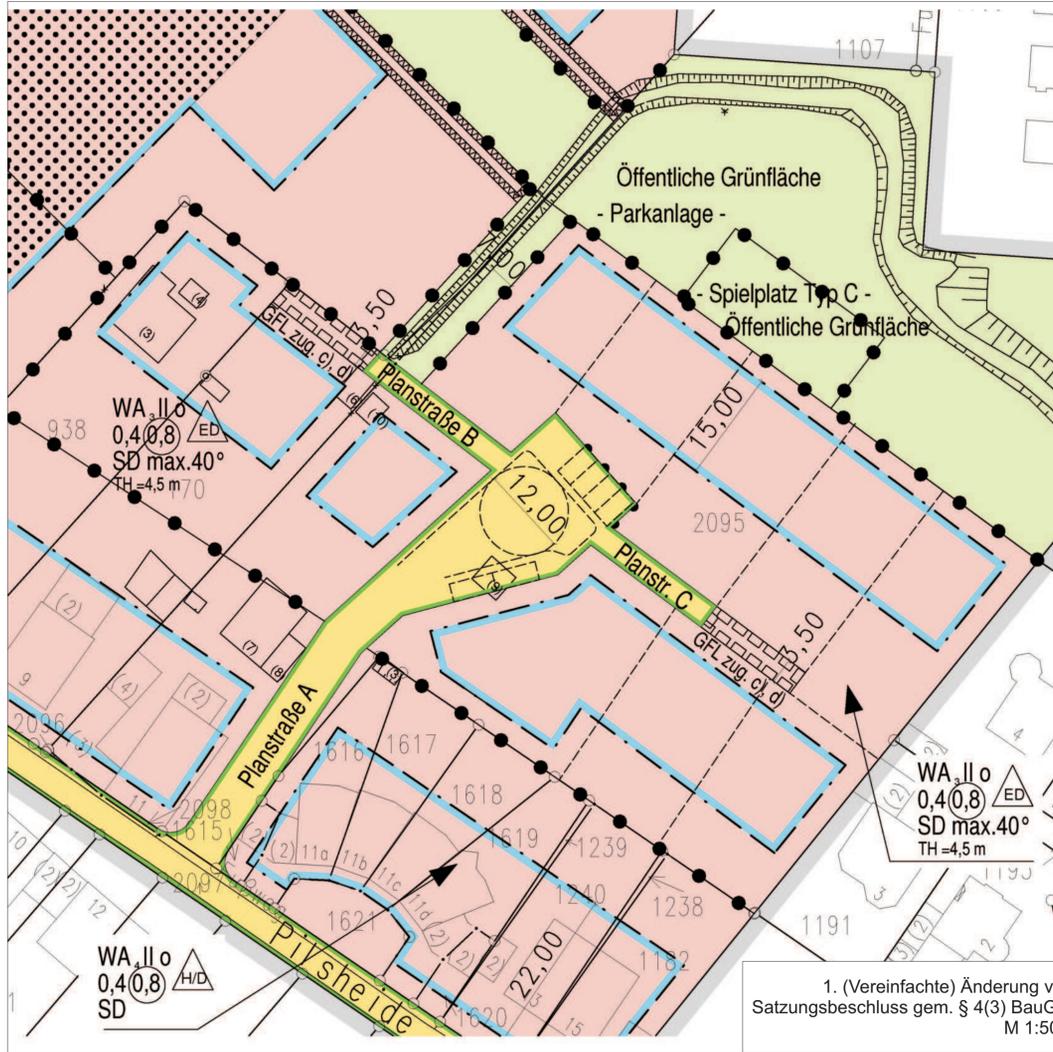
##### Rechtsgrundlagen:

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 (GV.NRW S. 666/SGV. NRW 2023) – in der gegenwärtig geltenden Fassung –

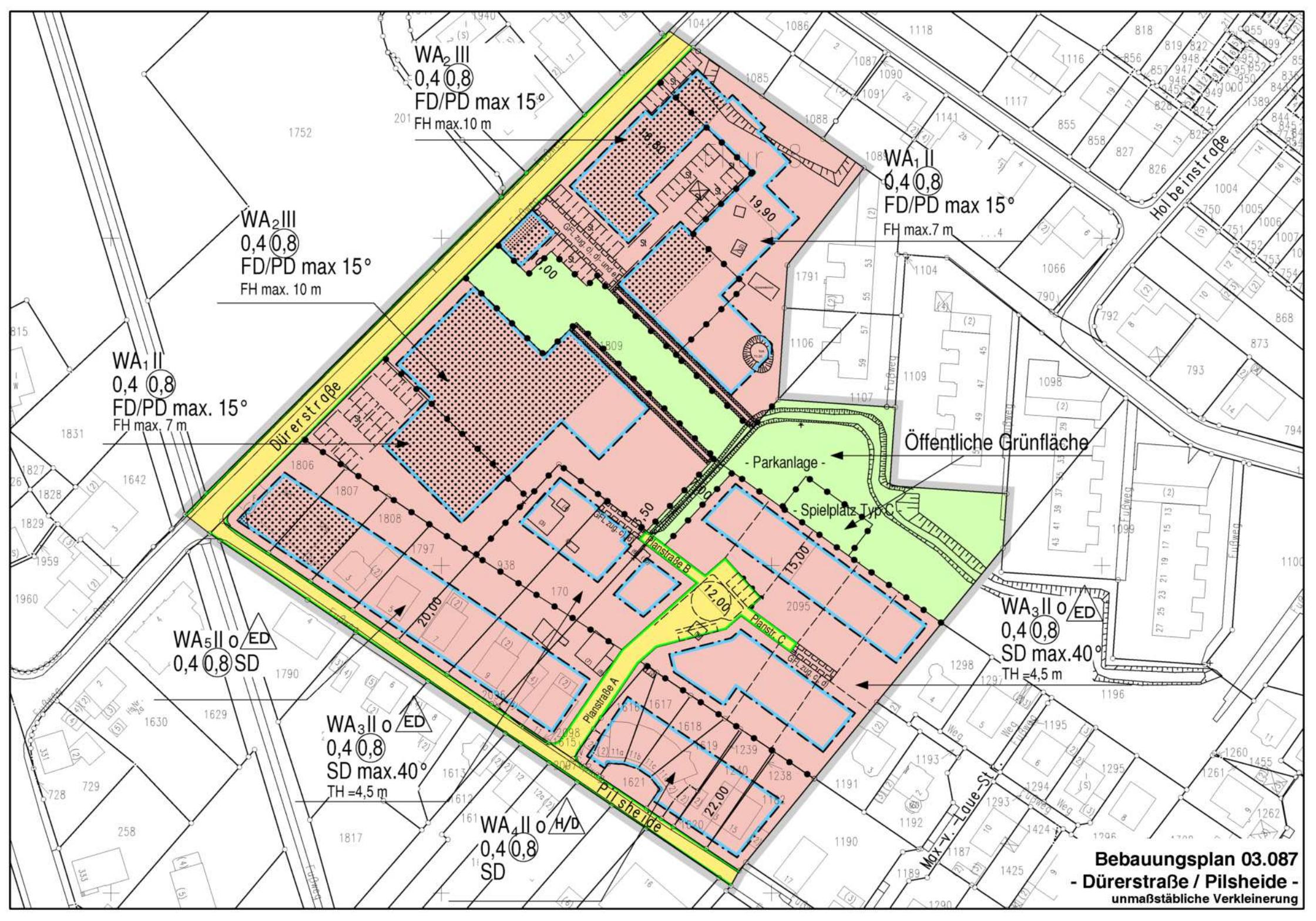
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) – jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung –

§ 86 (1) und (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 13. April 2000 (GV.NRW.S.255/SGV.NRW.232) – in der gegenwärtig geltenden Fassung –

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58)



## Bebauungsplan 03.087 - Dürerstraße / Pilsheide -



**Bebauungsplan 03.087**  
**- Dürerstraße / Pilsheide -**  
 unmaßstäbliche Verkleinerung

**Festsetzungen Bebauungsplan 03.087 - Dürerstraße / Pilsheide -**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Firsthöhe (Oberkante Dach) von 10 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Dürerstraße) nicht überschritten werden.
6. 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.
7. Die Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind mit versickerungsfähigem Oberflächematerialien (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, Schotterrasen) zu befestigen.
8. 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 (R'w) res. des Außenbauteils in (dB(A))	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
LPB II 	56 bis 60	35	30
LPB III 	61 bis 65	40	30

**Örtliche Bauvorschriften**

**Dachgestaltung, Traufhöhen**

9. 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)
10. 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)
11. 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)
12. Baulich zusammenhängende Gebäude dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung, Dachfarbe, Traufhöhe und Firsthöhe ausgeführt werden.
13. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
14. Dacheindeckungen sind ausschließlich mit Dachziegeln, Dachsteinen oder in Metall (Zink- oder Kupferblech) auszuführen. Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
15. Die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser darf 50% der Trauflänge des Gesamthauses nicht überschreiten.

**Fassaden**

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

# Zeichenerklärung

## Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 (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)

 **WR** Reines Wohngebiet S3BauNVO

 **WA** Allgemeines Wohngebiet S4BauNVO

 **WB** Besonderes Wohngebiet S4aBauNVO

 **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** zwingend } Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO

**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

**GR** 100qm Grundfläche

**GF** 500qm Geschoßfläche S16(2)BauNVO

**BM** 900cbm Baumasse

**TH** Traufhöhe } Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO

**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

 **D** nur Doppelhäuser zulässig

 **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 **H** nur Hausgruppen zulässig

 **DH** nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

**g** geschlossene Bauweise S22(1)BauNVO

**a** abweichende Bauweise S22(4)BauNVO

**Baulinie** S23BauNVO

 **Baugrenze** S23BauNVO

 Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung S9(1)14BauGB  
Versorgungsanlagen und -leitungen S9(1)13BauGB

 oberirdisch (Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb)  
 unterirdisch

**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)18aBauGB

 Wald S9(1)18bBauGB

**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, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen S9(1)25aBauGB

 Anpflanzen von Bäumen

 Anpflanzen von Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern S9(1)25bBauGB

 Erhaltung von Bäumen

 Erhaltung von Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

 Erhaltung von Bäumen

 Erhaltung von Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

**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

**Ga** Garage

**TGa** Tiefgarage

 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen S9(1)22BauGB

**GSt** Gemeinschaftsstellplätze

**GGa** Gemeinschaftsgaragen

**TGGa** Tiefgemeinschaftsgaragen

**TGGa+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

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

Ⓒ 400qm Mindestgröße

Ⓑ 15m Mindestbreite

Ⓓ 30m Mindesttiefe

G 800qm Höchstgröße

B 30m Höchstbreite

T 40m 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

**Verkehrsfläche** S9(1)11BauGB

 Straßenverkehrsfläche S9(1)11BauGB

 Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkplatzfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)11BauGB

Öffentliche Parkplatzfläche  
Fußgängerbereich

 Mit Geh-(G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten S9(1)21BauGB  
a) der Stadt Hamm  
b) der Allgemeinheit  
c) der Anlieger  
d) der Stadtwerke  
e) Lippeverband

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsfläche 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

**Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasser - beseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** S9(1)12,13 und14BauGB

 Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)12BauGB

T Trafostation

G Gasdruckreglerstation

M Mülltonnenstandplatz

 Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten S9(1)21BauGB  
a) der Stadt Hamm  
b) der Allgemeinheit  
c) der Anlieger  
d) der Stadtwerke  
e) Lippeverband

 Lärmschutzwall }  
 Lärmschutzwand } aktiv  
 Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente }  
 Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

## Sonstige Festsetzungen

 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)10BauGB

**Bezeichnung gemäß** S172(1)BauGB

 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)

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

**Örtliche 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 Denkmalsbereiches

**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

 Wohngebäude

 Wirtschaftsgebäude oder Garagen

II 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.