



**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)	S9(1)BauGB
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-III	Höchstgrenze	
0,4	Grundflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
0,8	Geschoßflächenzahl	
GR	Grundfläche	S16(2)BauNVO
GF	Geschoßfläche	
BM	Baumasse	Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO
TH	Traufhöhe	
FH	Firsthöhe	z.B. S1(4), S16(5)BauNVO
OK	Oberkante	
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	S9(1)2BauGB
o	offene Bauweise	S22(1)BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	S9(1)4BauGB S9(1)22BauGB
D	nur Doppelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	S9(1)14BauGB
H	nur Hausgruppen zulässig	
EDH	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	S9(1)22BauGB
g	geschlossene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	S22(4)BauNVO
—	Baulinie	S23BauNVO
—	Baugrenze	S23BauNVO
—	Baugrenze	S9(1)3BauGB
—	Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele)	
400m	Mindestgröße	
15m	Mindestbreite	
100m	Mindesttiefe	
800m	Höchstgröße	
30m	Höchstbreite	
40m	Höchsttiefe	
—	Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen	S9(1)5BauGB
—	Fläche für der Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)5BauGB
—	Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)5BauGB
—	Verkehrsfläche	S9(1)11BauGB
—	Straßenverkehrsfläche	S9(1)11BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entsteht, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)	
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)11BauGB
—	Öffentliche Parkfläche	
—	Fußgängerbereich	
—	MR, Geh-(G) und Fahrrechten (F) zu S9(1)21BauGB	
—	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	S9(1)4und11BauGB
—	Ein- bzw. 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 für den Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen	S9(1)12,13 und14BauGB
—	Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)12BauGB
—	Trafostation	
—	Gasdruckreglerstation	
—	Mülltonnenstandplatz	
—	Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb)	S9(1)21BauGB
—	zugesamt	
—	der Stadt Hamm	
—	der Allgemeinheit	
—	der Anlieger	
—	der Stadtwerke	

□	Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Versorgungsanlagen und -leitungen	S9(1)14BauGB 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 der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	S9(1)20 und25BauGB
□	Umgrenzung von 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	
□	Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
□	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	
□	Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
□	Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen	S9(1)14BauGB S9(1)22BauGB
□	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	S9(1)14BauGB
□	Stellplatz	
□	Garage	
□	Tiefgarage	
□	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	S9(1)22BauGB
□	Gemeinschaftsstellplätze	
□	Gemeinschaftsgaragen	
□	Tiefgemeinschaftsgaragen	
□	Tiefgemeinschaftsgaragen+ Stellplatzpalette	
□	Immissionschutzfläche	S9(1)24BauGB
□	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)24BauGB
□	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	S9(1)24BauGB
□	Lärmschutzwand	aktiv
□	Lärmschutzwand	
□	Lärmschutzelemente	
□	Lärmschutzelemente (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform	
□	Sonstige Festsetzungen	S9(1)10BauGB
□	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 § 9 (4) BauGB	
□	Örtliche Bauvorschriften	S86(1)BauNVO
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 § 9(6) BauGB	
□	Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind	
□	Umgrenzung des Sanierungsgebietes	S142(3)BauGB
□	planfestgestellte Bahnanlage	
□	Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)	
□	Aufteilung des Straßenquerschnittes	
□	Verkehrsrinne	
□	Vorschlag zur Grundstücksteilung	
□	Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen	
□	Bestand	
□	Wohngebäude	
□	Wirtschaftsgebäude oder Garagen	
□	Zahl der Vollgeschosse	
□	62,14 Höhenangabe über NHN	
□	Baum	
□	Kennzeichnung in Textform gemäß § 9(5) BauGB	
□	Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.	

**Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**

- Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- In dem WA4-Gebiet wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf 1 begrenzt.
- Mindestgrundstücksbreite der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB
- In dem WA4-Gebiet müssen die Grundstücke von Einzelhäusern (EH) eine Mindestbreite von 17,0 m sowie die Grundstücke von Doppelhaushälften (DH) eine Mindestbreite von 11,0 m aufweisen.
- Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 3.1 In der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baum- und Gehölzbestand ist zu pflegen, zu erhalten und ist bei Verlust auf dem Grundstück zu ersetzen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 4.1 In dem WA4-Gebiet sind mind. 25% der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzenarten (z.B. Vogelbeere, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Weissdorn und Obstbäumen als hoch- oder Halbstämme, sowie Beerensträucher) fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Lärmschutzvorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB
- 5.1 In dem WA4-Gebiet ist eine Wohnbebauung erst nach Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Wand) im Bereich der Bahnanlage möglich. Ausnahmsweise sind Ersatzbauten und Modernisierungen zulässig, sofern Lärmschutzvorkehrungen mind. gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten werden. Zu Grunde gelegt werden die Lärmpegelbereiche (LPB) IV und V.
- 5.2 Zum Schutz von Lärmmissionen bedingt durch den Verschiebe- und Rangierbahnhof Hamm und der Bahnstrecke Hamm-Lünen Dortmund/ Linna / Soest gelegen im Nordwesten des Plangebiets, sind bei Um-, Aus- und/oder Neubauten im WA4-Gebiet die zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räumlichkeiten mit Fensterkonstruktionen (einschl. aller zugehörigen Nebeneinrichtungen z. B. Schalldämmflügel) der aufgeführten Lärmschutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu versehen. Die Festlegung der Lärmpegelbereiche basiert auf den Anforderungen an die Luftschalldämmung gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Hinweis: Es wird eine Grundrissgestaltung empfohlen, bei der die Schlaf- und Wohnräume auf der Lärm abgewandten Seite liegen (Lärmquelle = Gleisanlage).

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und (4) BauO NRW**

- Dachform, Dachneigung, Traufhöhe
- 1.1 Die in dem Baugebiet angegebenen Planzeichen über Dachformen (SD= Satteldach), Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sind Bestandteile dieser Satzung.
- Die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraßen und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, beträgt max. 4,25m. Als Höhen für die Oberkante der Erschließungsstraßen gilt die fertig ausgebaute Östlingstraße.
- Die Dächer von baulich zusammenhängenden Gebäuden sind mit einer einheitlichen Dachneigung und in einheitlicher Farbe und Material auszuführen.
- Fassaden
- 2.1 Die Außenwandflächen von zusammenhängenden Gebäuden sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.
- Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
- 3.1 Die Oberflächen von Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenkerntereste, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o.ä.) zu gestalten.
- Ordnungswidrigkeiten
- 4.1 Ordnungswidrigkeit i. S. d. § 84 (1) Nr. 21 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 - 4 verstößt.

Hinweise:  
 Bodendenkmäler  
 Bei Bodenergründungen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerfunde, 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).

Kampfmittelräumdienst  
 Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten. Das Abuchen der bebaubaren Grundstücksflächen und der Baugruben ist durch den Kampfmittelräumdienst zwingend vorgeschrieben. Vor dem Beginn von Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen erforderlich. Hinweis: Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Hinweis:  
 DIN Normen können beim Beuth Verlag Berlin bezogen werden.

**Übersichtsplan**

Stadt Hamm  
 Gemarkung Wiescherhöfen  
 Flur 7  
 Maßstab 1:500

**Bebauungsplan Nr.04.043**  
 – Michaelstraße, östlicher Teil –  
 4. Änderung

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 04.03.2010 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 09.03.2010 in Kraft getreten.

Die Planunterlage (Stand:10.2009) 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.	Gemäß § 13a BauGB wurde der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 21.10.2009 bis einschließlich 21.11.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom am beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 09.02.2010 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.
Hamm, 09.10.2009 gez. Deißler Städt. Vermessungsdirektor	Hamm, 09.10.2009 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 24.11.2009 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 10.02.2010 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 09.10.2009	Die Bekanntmachung der Durchführung der Änderung gem § 13a BauGB erfolgte am 20.10.2009.	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Stadtbaurätin gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 24.11.2009 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 19.03.2010 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor