

Die Planunterlagen (Stand: 04.2022) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 03.04.2023

gez. Leisner
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:
Hamm, 19.04.2023

gez. Mantz
Stadtbaurat

gez. Horst
Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 05.04.2023
Der Oberbürgermeister
i.A. L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 14.09.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.05.2022.

Hamm, 05.04.2023
Der Oberbürgermeister
i.A. L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung vom 03.06.2022 bis einschließlich 17.06.2022 stattgefunden.

Hamm, 05.04.2023
Der Oberbürgermeister
i.A. L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 26.01.2023 am 28.03.2023 beschlossen.

Hamm, 05.04.2023
Der Oberbürgermeister
i.A. L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 26.01.2023 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 14.04.2023 in der Zeit vom 24.04.2023 bis einschließlich 26.05.2023 öffentlich ausliegen.

Hamm, 01.06.2023
Der Oberbürgermeister
i.A. L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit der Begründung vom 24.07.2023 am 26.09.2023 als Satzung beschlossen.

Hamm, 27.09.2023
Der Oberbürgermeister
i.A. L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 23.10.2023
Der Oberbürgermeister
i.A. L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, Ausgabe 2018 Nr. 19 S. 421) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Bebauungsplan

Maßstab 1:1.000



Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

- Als Art baulicher Nutzung ist "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- Im "Gewerbegebiet" (GE) sind die gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen "Gewerbebetriebe aller Art" nicht zulässig, mit Ausnahme von Gewerbetrieben im Sinne von § 6 (1) BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB, § 1 (4) BauNVO und § 1 (5) BauNVO).
- Die gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen "Lagerplätze" sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Die gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen "Tankstellen" sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Die gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) und damit unzulässig.
- Die gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungsstätten" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) und damit unzulässig. Ergänzend sind Bordelle und bordellartige Betriebe i. v. m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Sinne der »Hammer Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente«, Stand 31.10.2019 mit dem Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig.
- Gemäß § 16 (3) BauNVO darf die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK=Oberkante Attika) von maximal 12 m bzw. maximal 20 m nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudeoberkante gilt die jeweilige Höhe des Straßenrandes der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Dessauer Straße) auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers. Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Installationen, technische Bauteile o.ä.) um maximal 2 m dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

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

- In den Bereichen zwischen den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Vor Garagen und Carports (überdachten Stellplätzen) ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

- Mögliche Rodungsarbeiten sowie die Entfernung der Vegetationsdecke, soweit diese etwa 1 m Höhe überschreitet sind grundsätzlich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Rodungsarbeiten sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nach der Rodung ist das gerodete Holz aus dem Planbereich zu entfernen. Während der gesamten Bauphase sind die verbleibenden Gehölze nach den Vorschriften der DIN 18920 und RAS LP4 zu schützen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB)

- Pro 250 m² versiegelte Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (vgl. Anlage Pflanzenartenliste - Teil "Bäume" oder ein als Hochstamm gepflanzter Obstbaum wie Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).
- Pflanzungen auf Stellplatzflächen: Im Bereich der auf den Bauflächen entstehenden offenen Kfz-Stellplatzflächen/Stellplatzanlagen ist pro (angefangene) 4 Kfz-Stellplätze mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (vgl. Anlage Pflanzenartenliste - Teil "Bäume") anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).
- Dachbegrünung: Dächer bis einschließlich 20° Neigung und ab 10 m² Fläche sind als begrünte Flächen auszubilden. Dabei ist vorwiegend mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen (vgl. Anlage Pflanzenartenliste - Teil "Dachbegrünung") eine Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Durch die Dachbegrünung muss für die Gesamtdachfläche mindestens ein Abflussbeiwert C von 0,5 nach DIN EN 12056-3 erreicht werden.
- Geschlossene Außenwandflächen ab 100 m² (Tür- und Fensteröffnungen sind hierbei nicht mitzurechnen) von Gebäuden und Nebenanlagen sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 3 Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Höhenlage der Baukörper (§ 9 (3) BauGB)

- Eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) von mindestens 0,20 m darf nicht unterschritten und von maximal 0,70 m darf nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen gilt die jeweilige Höhe des Straßenrandes der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Dessauer Straße) auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.

Anlage - Pflanzenarten-Liste

Bäume, 1. Ordnung:	Stieleiche
Quercus robur	Platane
Platanus acerifolia	Purpurallee
Alnus x speethii	Blumenesche
Fraxinus ornus	Zerreiche
Quercus cerris	Traubeneiche
Quercus petraea	Holländische Linde
Tilia x europaea	
Bäume, 2. Ordnung:	
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel- bzw. Wildkirsche
Malus tschonoskii	Wollapfel
Acer campestre	Feldhorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Dachbegrünung:	
Sedum album	Weißer Fetthenne
Impatiens saxifraga	Kleine Bläutmelde
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Carolina vulgaris	Gewöhnliche Golddistel
Dianthus deltoideus	Heide-Neike
Sempervivum tectorum	Dach-Hauswurz
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
Die Fassaden der Gebäude sind in den hellen Farbtönen (vergl. RAL 1000-1002, 1013-1015, 7032, 7035, 7038, 7044, 9001-9003, 9010, 9016, 9018) auszuführen.
- Dachgestaltung:**
Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig: Pultdach, Zeltdach (jeweils Neigung maximal 20°), Flachdach.
- Einfriedungen:**
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter sind unzulässig.
- Müllbehälter:**
Stellplätze unter Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen (z.B. Einfassung durch Heckenpflanzung, Unterbringung in Schränken bzw. Boxen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind).
- Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke:**
Flächen die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Terrassen oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen auf ein 30 cm starkes Mutterbodenschicht anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte Flächen. Unzulässig sind großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien angelegte Flächen.
- Ordnungswidrigkeiten:**
Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet (§ 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW).

Hinweise:

- Denkmalschutz:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzeldecker oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/937520, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

- Kampfmittel:** Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise weitere Überprüfungen (Oberflächendetektionen und Bohriohdetektionen vor Ramm- und Bohrarbeiten) erforderlich. Art und Umfang dieser Überprüfungen können konkret erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Die Maßnahmen sind von den jeweiligen Bauherren zu veranlassen.
- Im Nordosten des Plangebietes (Grenzbereich der Flurstücke 697 (Gemarkung Heessen, Flur 19) und 212 (Gemarkung Heessen, Flur 22) ist eine **vermutliche Blindgängereinschlagstelle** (Verdachtspunkt -VP-, Nr. 8789) festgestellt worden. Bodeneingriffe jeglicher Art sind im Gefahrenbereich des Blindgängereinschlagpunktes (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und der anschließenden Freigabe durch die Feuerwehr der Stadt Hamm durchgeführt werden. Die Sondersicherung des Verdachtspunktes ist mit einer Vorlaufzeit von 3 Monaten zu beantragen. Bei allen Baugründungen ist erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln kann nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfestung des Erdreiches zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist die Feuerwehr (Tel. 02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Tel. 02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

- Altlasten:** Beim Plangebiet des Bebauungsplans handelt es sich um einen Altstandort im Sinne des § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Nach § 2 LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung, die bei der Baumaßnahme, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Unter Bodenschutzbehörde, Tel. 02381/17-7101, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen. Zukünftig unversiegelte Bereiche sind aus Vorsorgegründen mit 30 cm Boden abzudecken. Vor dem Einbau des Bodenmaterials ist auf die Güte und Qualität des Bodens zu achten. Weitere Hinweise dazu enthält die Begründung zum Bebauungsplan.

- Methan gas:** Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenstoffgas auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emsher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungslagen notwendig werden. Als Sicherungsmaßnahme gegen potenziell aufsteigende Methan gas ist im Plangebiet grundsätzlich eine Bodenluftdrainage unterhalb der geplanten Gebäude vorzusehen. Hierzu ist eine passive Gasflächendrainage zu installieren. Unterhalb der Bodenplatten ist eine gasgängige Schicht einzubauen, über die das Methan gas zu den Gebäudeaußenseiten wandert und dort über punktuell angeordnete Kiestenster in die Außenluft überströmen kann. Durchdringungen der Bodenplatte (Rohre, Leitungen usw.) sind gasdicht auszuführen. Ein Nachweis ist seitens des Bauherrn im Rahmen der Bauantragsstellung beizubringen. Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden. Es wird zudem dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert die Untersuchung ein Gefahrenpotential, ist das Umweltamt zu informieren. Folgender Hinweis des Geologischen Dienstes NRW ist speziell bei Bohrungen beachtlich: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte, insbesondere Methan gasausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei geplanten Bohrungen Gas, potentiell auch unter erhöhten Drücken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen. Nähere Erläuterungen zu potentiellen Methan gasausgasungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

- Grundwasser:** Es wird empfohlen, Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wanne auszubilden.
- Zisternen:** Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden.

- Artenschutz:** Im Plangebiet sind die Belange von planungsrelevanten Arten nach BNatSchG beachtlich. Nähere Ausführungen hierzu finden sich in der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Landschaftsökologie und Umwelplanung Wittenborg (Hamm) in der Akte zum Bebauungsplan.

- 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.

- Stand der Kontaktdaten:** Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von Januar 2023.

Zeichenerklärung

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**
Auszug aus der Planzeicherverordnung (PlanZV)
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse**
II als Höchstmaß
III als Mindest- und Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen in ___ m über einem Bezugspunkt**
OK Oberkante, z.B. 120,5 m über NHN
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 20 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)**

Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB

Unter dem im Geltungsbereich liegenden Flächenring der Bergbau um. Auch nach Beendigung des Kohlebaus muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

Verordnungsfäche (Zweckbestimmung siehe Eintrich)

Trafostation

öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Eintrich)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Abweichende Bauweise

Baugrenze

öffentliche Grünflächen

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Abweichende Bauweise

Baugrenze

öffentliche Grünflächen

öffentliche Verkehrsflächen