Die Planunterlage (Stand: 09.2023) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm,

Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:

Hamm,

Stadtbaurat

Ltd. Städt. Baudirektor

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 19.03.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am .

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Bürgerversammlung am 16.10.2023 stattgefunden.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 15.01.2024 am 19.03.2024 beschlossen.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan ist mit der Begründung vom gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht worden.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit der Begründung vom einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am als Satzung beschlossen.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

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

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. 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 -

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

Bebauungsplan — Maßstab 1:500

Zeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) Auszug aus der Planzeichenverordnung (PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH 12,4 - 14,8 m — Traufhöhe, als Mindest- und Höchstmaß
FH 12,4 m — Firsthöhe, als Höchstmaß
OK 110,0 m — Oberkante, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
R — Rad- und Gehweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GTGa — Gemeinschaftstiefgarage

TH 0,0 m — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Sichtfeld

Anforderungen an die Gestaltung

FD — Flachdach
SD — Satteldach
35° - 45° — Dacheinigung, als Mindest- und Höchstmaß

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Aufteilung Straßenquerschnitt
3,50 m — Bemaßung
vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)
122 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Flurgrenze
Gefahrenpotialbereichsgrenze

Kennzeichnung in Textform gemäß §9(5)BauGB
Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um.

Auch nach Beendigung des Kohlebabbaues muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

1. Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO): Die in § 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ziffer 1), Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und Tankstellen (Ziffer 5) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) und somit ausgeschlossen.

2. Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die jeweils festgesetzten Firsthöhen (FH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK=Oberkante Attika) von
- maximal 11 m im WA1-Gebiet, im WA2-Gebiet und im WA3-Gebiet sowie
- von maximal 13 m im WA4-Gebiet

nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhen oder Gebäudeoberkanten gilt die jeweilige Höhe des Straßenrandes der im Bebauungsplan festgesetzten, geplanten erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.
Im WA3-Gebiet und im WA-4-Gebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Installationen, technische Bauteile o.ä.) um maximal 1 m dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

3. Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen im WA1-Gebiet die festgesetzten Traufhöhen (TH, Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachhaut/Dachoberfläche) von mindestens 4,00 m nicht unterschritten und von maximal 7,00 m nicht überschritten werden. Im WA2-Gebiet dürfen die festgesetzten Traufhöhen (Definition s.o.) von 5,50 m nicht unterschritten und von 7,50 m nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Traufhöhen im WA2-Gebiet werden zurückspringende Dachgeschosse nicht berücksichtigt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhen gilt die jeweilige Höhe des Straßenrandes der im Bebauungsplan festgesetzten, geplanten erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche jeweils auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.

Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

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

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

5. In den Vorgartenbereichen bzw. im straßennahen Hausgartenbereich, d.h. zwischen den grundstücks-erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen, sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

6. Vor Garagen und Carports (überdachten Stellplätzen) ist im WA1-Gebiet und im WA2-Gebiet ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten.

7. Hofflächen/Terrassen, Zufahrten, Stellplätze und Fußwege sind in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. haufwerksporiges Pflaster/Sickerpflaster, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zu gestalten.

8. In Verbindung mit einer Garage oder einem Carport (einem überdachten Stellplatz) errichtete Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von maximal 3 x 3 m sowie die Höhe der angebauten Garage bzw. des angebauten überdachten Stellplatzes nicht überschreiten.

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

9. Im WA1-Gebiet und im WA2 Gebiet ist nicht mehr als 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Im WA2-Gebiet ist ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn die Größe der ersten Wohnung gegenüber der Größe der zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) mindestens in einem Verhältnis von 2/3 zu 1/3 überwiegt.

10. Im WA3-Gebiet sind nicht mehr als 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

11. Im WA4-Gebiet sind nicht mehr als 7 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

12. Mögliche Rodungsarbeiten 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.

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Ziffer 23 b BauGB)

13. Die nutzbaren Dachflächen von Dächern ab 20° Neigung sind zu mind. 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die nutzbare Dachfläche kann ersatzweise anteilig oder vollständig für Solarwärmekollektoren genutzt werden.

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)

14. Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (vgl. „Anlage Pflanzenartenliste" der Begründung zum Bebauungsplan - „Teil 1 Bäume", Teil „Großkronige Bäume") mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm - gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

15. An dem im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichneten Standort ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (vgl. „Anlage Pflanzenartenliste" der Begründung zum Bebauungsplan - „Teil 1 Bäume", Teil „Großkronige Bäume") mit einem Stammumfang von mindestens 16-20 cm - gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

16. Im Bereich des entlang der Adenauerallee festgesetzten Pflanzstreifens ist eine Sichtschutzhecke aus standortgerechten und heimischen Heckenpflanzen (vgl. „Anlage Pflanzenartenliste" der Begründung zum Bebauungsplan - „Teil 2 Hecken/Sträucher", Heckenpflanzen-Arten) mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,60 m zu pflanzen (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB). Im Pflanzstreifenbereich entstehende Grundstückseinfriedungen sind vollflächig zu begrünen bzw. sichtgeschützt in die Hecke zu integrieren (siehe auch „Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW", Teil „Einfriedungen").

17. Private Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 3 m parallel zu einer angrenzenden Straßenbegrenzungslinie (d.h. im Vorgartenbereich bzw. im straßennahen Hausgartenbereich) zu mindestens 50% gärtnerisch und insektenfreundlich (unversiegelt, bepflanzt) mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen (vgl. „Anlage Pflanzenartenliste" der Begründung zum Bebauungsplan - „Teil 1 Bäume") und/oder Sträuchern (vgl. „Anlage Pflanzenartenliste" der Begründung zum Bebauungsplan - „Teil 2 Hecken/Sträucher") und/oder Bodendeckern zu gestalten (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

18. Pflanzungen auf Stellplatzflächen: Je angefangene 4 Stellplätze ist ein großkroniger heimischer und standortgerechter Laubbaum (vgl. „Anlage Pflanzenartenliste" der Begründung zum Bebauungsplan - „Teil 1 Bäume", großkronige Bäume) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm - gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass die Baumkronen über den Stellflächen liegen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit flächig bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

19. Dächer bis einschließlich 20° Neigung und ab 10 m² Fläche sind zu begrünen. Dabei ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen (vgl. „Anlage Pflanzenartenliste" der Begründung zum Bebauungsplan - „Teil 3 Dachbegrünung") eine geschlossene Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Die wasserspeichernde Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Kiesflächenschichten, Dränplatten, Dränschichtungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeichernd. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) sind zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine vollflächige Dachbegrünung zu ermöglichen, sind diese Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und das Dach unterhalb der Photovoltaik-Elemente bzw. Solarwärme-Kollektoren zu begrünen (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

20. Deckenflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden (z. B. Tiefgaragen), sind zu begrünen. Dabei ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen (vgl. „Anlage Pflanzenartenliste" der Begründung zum Bebauungsplan - „Teil 1 Bäume", klein- bis mittelkronige Bäume) und/oder Sträuchern (vgl. „Anlage Pflanzenartenliste" der Begründung zum Bebauungsplan - „Teil 2 Hecken/Sträucher") und/oder Bodendeckern eine geschlossene Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Die Mindestsubstratdicke muss 0,6 m, im Bereich von Gehölzen 1,0 m, betragen. Ausgenommen sind notwendige Wege, Spielflächen und Terrassen. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind einzugrünen (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

21. Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber von den Brändströmstraße ausgehenden Geräuschemissionen sind innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichs (LPB II) Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich:
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß Rw,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße Rw,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes, des Fensterflächenanteils und des maßgeblichen Außenlärmpegels La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB;	L_a - 25	L_a - 30	L_a - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße Rw,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1..

Fensterunabhängige Belüftung
Für Schlafräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Gutachterlicher Nachweis
Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel Vorliegt.

Höhenlage der Baukörper (§ 9 (3) BauGB)

22. Erdgeschossfußbodenhöhen (EGF) von mindestens 0,20 und von maximal 0,70 m dürfen nicht unterschritten bzw. nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die jeweilige Höhe des Straßenrandes der im Bebauungsplan festgesetzten, geplanten erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.

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

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
a.) Die Fassaden der Gebäude sind in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Holz ist nur bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig. Maßnahmen der Fassadenbegrünung sind zulässig.
b.) Bei gemeinsamer Grenzbebauung (Doppelhäuser) sind die Hauptgebäude in Bezug auf Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu erstellen.

Dachgestaltung:
a.) Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:
WA1-Gebiet: Satteldach (Neigung 20° bis 45°).
WA2-, WA3 und WA4-Gebiet: Flachdach.
b.) Die Dacheindeckung darf nicht in glänzender oder reflektierender Form und nur in den Farben Schwarz, Grau, Rot und Braun ausgeführt werden. Maßnahmen der Dachbegrünung sind in jedem Fall zulässig.
c.) Dachgauben sind lediglich bei Gebäuden zulässig, die eine Traufhöhe von bis zu 5 m aufweisen. Die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dacheinschnitten darf 50% der Trauflänge der betreffenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Zur seitlichen Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gauben- oder Dacheinschnittsaußenseite und Außenkante aufsteigendem Mauerwerk einzuhalten.
d.) Bei gemeinsamer Grenzbebauung (Doppelhäuser) sind beide Hauseinheiten mit in Material und Farbe einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

Einfriedungen:
a.) Einfriedungen in Vorgärten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante) dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter sind hier unzulässig.
b.) Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Sie dürfen lebende Hecken oder in Form von mit lebenden Pflanzen begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter sind hier unzulässig.
c.) Einfriedungen im Bereich des entlang der Adenauerallee festgesetzten Pflanzstreifens (siehe textliche Festsetzung Nr. 16) dürfen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze nicht unterschreiten. Die Einfriedungsbereiche sind mit Sichtschutzheckenpflanzung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 16 wirksam und vollflächig zu begrünen.

Müllbehälter:
Stellplätze zur 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, Terrasse, Freisitz oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte Flächen. Mindestens 30 % der Baugrundstücke sind als Grünflächen auszubilden. 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)