



I. Textliche Festsetzung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet 1 - 2 (WA 1 - 2) gemäß § 4 BauNVO

Die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung
 Ziffer 3: Anlagen für sportliche Zwecke ist gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.
 Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 Ziffer 4: Gartenerbaueinrichtungen und
 Ziffer 5: Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 - 2 (WA 1 - 2) gelten folgende Mindestgrundstücksgößen:
 Bei Einzelhäusern sind Baugrundstücke mit einer Größe von weniger als 400 m² unzulässig.
 Bei Doppelhäusern sind je Doppelhausfläche Baugrundstücke mit einer Größe von weniger als 250 m² unzulässig.
 Bei Einzelhäusern und Doppelhäusern in Doppelhäusern sind Baugrundstücke mit einer Größe von weniger als 400 m² unzulässig.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

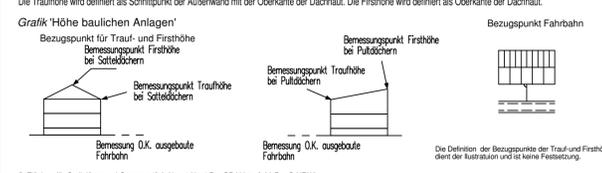
In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 - 2 (WA 1 - 2) sind in den freistehenden Einzelhäusern (E) nicht mehr als zwei Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig, in den Doppelhäusern (D) nur eine Wohneinheit (WE) je Wohngebäude zulässig.
- Höheplage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

4.1 Die Oberkante des eingeschossigstgelegenen der baulichen Anlagen darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend im rechten Winkel, ein Maß von 0,50 m über dem zugewandten Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahn) nicht überschreiten.
 Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe im Anschluss an die Straße, Wilms Kotten, Oberkante Fahrbahn, ist bindend.

4.2 Für die Trauf- und Firsthöhen gelten folgende Mindest- und Höchstwerte bezogen auf die Dachform und -neigung. Die Traufhöhe wird bemessen aus der Höhe des aufgehenden Mauerwerks des Gebäudes über Höhe der fertig erschließenden Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahn) bis Schnittkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachtrauf.

	Satteldach 30 - 45°	Pultdach 5 - 15°
Traufhöhe über OK ausgebauter Fahrbahn (min.-max.)	4,50 - 6,50 m	4,50 - 6,50 m
Firsthöhe über OK ausgebauter Fahrbahn (max.)	10,0 m	10,0 m

Bezugsgrundlage für die Bemessung der Erdgeschossfußböden-, Trauf- und Firsthöhen ist die Ausbauplanung für die öffentlichen und privaten Erschließungsflächen. Gemessen wird im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum der Hauptansatzstelle zugewandten Fahrbahnrand (vgl. Grafik).



- Fahrten für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 66 BauO NRW)
 - Stellplatz, Carport und Carport sind nur für festgelegte Stellplätze und/oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- Die für die Allgemeinen Wohngebiete 1 - 2 (WA 1 - 2) erforderlichen Besucherstellplätze sind auf der hierfür festgesetzten Fläche (Gemeinschaftsstellplatzfläche) (GSZ) zu errichten.
- Vor Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser im seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Die Stellplätze und ihre Zufahrten sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Plaster mit mindestens 25 % Fugenanfill, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen.
- Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und b BauGB)
 - Die gemäß § 11 Nr. 2a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient der Einriedung zur Trasse der LAU und ist zweigeteilt mit Stiechbüschen aus standorttypische, einheimische Laubbäumeheckenpflanzen, Höhe mindestens 80 - 100 cm lückenlos zu bepflanzen, planrechtlich zu erhalten und zu pflegen. Die Verwendung eines in der Hecke stehenden Drahtzauns ist zulässig. (vgl. Pflanzliste, Standortgerechte Heckenpflanzen)
 - Die Einriedung ist auf den privaten Grundstücken anzulegen. Der Rückschnitt der Hecke ist jährlich außerhalb der Brut- und Nistzeit durch den jeweiligen Eigentümer durchzuführen.
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG)
 - Für die Schallung der Außenfassaden gegenüber den Geräuschmissionen der Trasse der Ruhr-Lippe-Eisenbahn sind Lärmreduzierende Maßnahmen erforderlich. Innerhalb der geltend gemachten Lärmpegelbereiche (z.B. LPI) ist möglicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Außenbauteilen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude in den lärmzugewandten Seiten zur Marker Dorfstraße bzw. zur Trasse der Ruhr-Lippe-Eisenbahn die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 Schalldämmung im Hochbau, Ausgabe Nov. 1999) einzuhalten.

Lärmpegelbereich (LPI)	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Raumart		
		Bettenträume in Krankenanstalten und Sanitorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume (1) und ähnliche Räume
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30

- An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen unergiebigen Beitrag zum Innenraumlärm gibt, werden keine Änderungen gefordert.
- Außenbauteile sind alle Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollläden, Klappen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauwerk erreicht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gem. DIN 4109 (u. Berücksichtigung der Tabellen 8 bis 10). Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen.
- Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lüftungswandige Fassadenseite) sichergestellt werden.
- Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweise abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.
- Hinweis: Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lüftungslösung Rechnung zu tragen.
- Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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)BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet S4BauNVO
 - II zwingend } Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
 - II Höchstgrenze
 - 0,4 Grundflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
 - 0,8 Geschosflächenzahl SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
 - TH Traufhöhe } Höhe baulicher Anlagen S16(4),18BauNVO
 - FH Firsthöhe } Höchstgrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. S1(4), S16(5)BauNVO
 - Private Verkehrsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft S9(1)20 und 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen S9(1)25 BauGB
 - Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)15 BauGB
- Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen S9(1)4 BauGB und S9(1)22 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen S9(1)22 BauGB
 - GS Gemeinschaftsstellplätze
 - GG Gemeinschaftsgaragen
 - TGG Tiefgemeinschaftsgaragen
 - TGG+STP Tiefgemeinschaftsgaragen+ Stellplatzpalette
- Immissionsschutzfläche S9(1)24 BauGB
 - Umgrenzung der von der Bau- S9(1)24 BauGB und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
 - Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform
- Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB
- Örtliche Bauvorschriften S86(1) BauONW
 - SD Satteldach
 - PD Pultdach
 - weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform
- 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
 - Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Bestand
 - Wohngebäude
 - Wirtschaftsgebäude oder Garagen
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Höhenangaben über NNH
 - Baum

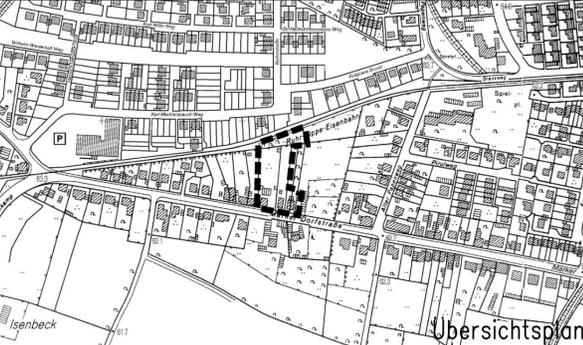
- II. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
- Fassaden und Dächer
 - Die Fassaden und die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper (Doppelhäuser) sind in Farbe, Material und Struktur einheitlich auszuführen. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind die Hausgebäude in Bezug auf die Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu erstellen.
 - Als Fassadenmaterial ist zulässig Klinker sowie Putzfassaden.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 2 (WA 1 - 2) sind die zulässigen Dachformen und -neigungen: Satteldach, SD (30-45) und Pultdach PD (5-15).
 - Die Dacheindeckung von Satteldächern ist mit ungelasteten und nichtbrennenden Dachmaterialien auszuführen.
 - Bei Pultdächern befindet sich die Traufe an der jeweiligen Nordseite. Als Traufe wird die niedrigere der beiden Dachkanten (Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachtrauf) eines Pultdachs (vgl. Grafik).
- 2. Einfriedungen**
- Für die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen, die sich zur öffentlichen Erschließungsflächen orientieren, sind als Einfriedung nur standorttypische, einheimische Laubbäumeheckenpflanzen (vgl. Pflanzliste, Standortgerechte Heckenpflanzen) oder begrünte hoch- oder Mittelstamm- oder Stahlmastenzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zäune sind mit 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und zu begrünen.
 - Einfriedungen sind für Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig. Vorgärten sind die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante gelegenen Flächen.

- III. Hinweise**
- Denkmäler
 Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelwände aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse belebter und/oder pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope 17a, (02781-93750; Fax: 02781-2486) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsbefunde mit den Werkzeugen in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden festgelegt wird. Bei Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und/oder wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 SGG NRW).
- Baugruben
 Das Planungsgebiet liegt über dem auf Stein Kohle verliehenen Bergwerkfeld „Maximilian“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerkfeld „Hans“. Hinweis gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB: Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht der Bergbau vor.
- Kernmittel Bodenuntersuchungen
 Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verführung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. KBD-WL in Form von Bauflächen- und Baugrubenuntersuchungen erforderlich.
- Falls im Zuge der Bauarbeiten Feststellungen der genannten Art gemacht werden sollen, werden Sie sich umgehend telefonisch (903-940, 903-941 oder 903-0) an das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm.
- Durch die frühere militärische Nutzung (Marker Depot), kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass in der Vergangenheit aufgrund der Grundwassererföhrung in Richtung Südwestwest kontaminiertes Grundwasser in das Untersuchungsgebiet gelangt ist. Falls das Grundwasser von den zukünftigen Grundstückseigentümern zur Bewirtschaftung von Hausgärten genutzt wird, sollte vor der Nutzung eine Überprüfung des Grundwassers im Hinblick auf mögliche Rückstände erfolgen.
- Quellen
 Die folgenden Normen und Richtlinien, auf die in der textlichen Festsetzung Nr.7 Bezug genommen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen:
 1. DIN 4109 Schalldämmung im Hochbau, Ausgabe 11.1999
 2. DIN 18095 Schallschutz im Städtebau, Ausgabe 07.2002
 3. VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern, Ausgabe 08.1987

IV. Anlage - Pflanzenarten-Liste

- Bei der Gestaltung des Straßenumfuges und der Grünflächen bzw. der Hecken zum öffentlichen Raum kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - Feuchter Buchen-Eichenwald mit Stämmereichen-Hainbuchenwald Durchdringung nach E. Burchard (1970) ausgewählt werden. Alternativ können auch eingebürgerte standortgerechte Sträucher und Heckenpflanzen wie nachstehend aufgelistet - gewählt werden.
- Strohblume**
 Acer platanoides "Emerald Queen"
 Acer platanoides "Globeum"
 Acer saccharinum
 Fraxinus excelsior "Westhof's Glory", nicht fruchtend
 Fraxinus excelsior "Alis"
- Pflanzgröße:** Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verschüt, SU 16-18; Pflanzsicherung an Doppelpfahl
- Heimische, standortgerechte Heckenpflanzen**
Sträucher:
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Rosa canina
 Prunus spinosa
 Rubrum quercus
 Rubus spec.
 Salix caprea
- Spitzahorn, kegelförmig**
 Kugelahorn
 Silber-Ahorn
 Esche, Sorte "Westhof's Glory", nicht fruchtend
 Esche, Sorte "Alis"
 Schwedische
 Hasel
 Englischer Weidkorn
 Hundsteech
 Schlehe
 Gew. Schneeball
 Brombeere
 Schwedische

- Eingebürgerte, standortgerechte Sträucher, Artenanreicherung; überwiegend für den Siedlungsbereich (Zusätzlich in Vor- und Hausgärten)**
- Ährlicher (gerne)**
 Buddleja spec. (i.S.)
 Cytisus spec. (i.S.)
 Forsythia spec. (i.S.)
 Philadelphus coronarius (i.S.)
 Rosa spec. (Hybr. u. Sorten)
 Spiraea spec. (i.S.)
 Flieder in Sorten
 Weigelia spec. (i.S.)
 Echinops europaeus
 Cornus sanguinea
- Schmetterlingssträucher / Sommerlieder, in Sorten**
Gemeinschaftssträucher in Sorten
Pfeifensträucher / Gartensiamen, in Sorten
Sperbersträucher, in Sorten
Pfaffenblütchen
Hartweil
- Eingebürgerte, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten; bevorzugt im Vorgartenbereich**
 Ligustrum vulgare "Atrorivens"
 Rosa rugosa (i.S.)
 Spiraea spec. (i.S.)
- Immergrüner Liguster; Immergrüne Heckenpflanze**
Aplehrise (in Sorten)
Sperberstrauch (in Sorten)



Stadt Hamm
 Gemarkung
 Flur
 Maßstab

Hamm
 18
 1:1000

Bebauungsplan Nr.02.107
 - Westlich Alter Papenweg -

Die Planunterlage (Stand: 09/2008) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 26.05.2009
 gez. Deißler
 Städt. Vermessungsdirektor

Hamm, 26.05.2009
 Der Rat der Stadt Hamm hat am 26.05.2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (S 13 o) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

Hamm, 26.05.2009
 Der Rat der Stadt Hamm hat am 26.05.2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (S 13 o) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

Hamm, 26.05.2009
 Der Rat der Stadt Hamm hat am 26.05.2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (S 13 o) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 26.05.2009
 Der Oberbürgermeister i.A.
 L.S. gez. Haggeney
 Ldt. Städt. Baudirektor

Hamm, 26.05.2009
 Der Oberbürgermeister i.A.
 L.S. gez. Haggeney
 Ldt. Städt. Baudirektor

Hamm, 26.05.2009
 Der Oberbürgermeister i.A.
 L.S. gez. Haggeney
 Ldt. Städt. Baudirektor

Hamm, 26.05.2009
 Der Oberbürgermeister i.A.
 L.S. gez. Haggeney
 Ldt. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 03.09.2008 am 11.09.2008 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Hamm, 09.09.2009
 Der Oberbürgermeister i.A.
 L.S. gez. Haggeney
 Ldt. Städt. Baudirektor

Hamm, 09.09.2009
 Der Oberbürgermeister i.A.
 L.S. gez. Haggeney
 Ldt. Städt. Baudirektor

Hamm, 09.09.2009
 Der Oberbürgermeister i.A.
 L.S. gez. Haggeney
 Ldt. Städt. Baudirektor

Hamm, 14.06.2010
 Der Oberbürgermeister i.A.
 L.S. gez. Muhle
 Ldt. Städt. Baudirektor

Rechtsgrundlagen:
 S 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 -

S 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 02.06.2010 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. S 10 (2) und (3) BauGB am 12.06.2010 in Kraft getreten.