



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
WA	Allgemeines Wohngebiet	S4BauNVO
II	zwingend	Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
II-III	Höchstgrenze	
0,4	Grundflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
0,8	Geschoßflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
TH	Traufhöhe	Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO
FK	Firsthöhe	
OH	Oberkante	
EGF	Erdgeschossfußbodenhöhe	S9(3)BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	S9(1)2BauGB, Z16(1),18BauNVO
△	Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen	S9(1)2BauGB
△	offene Bauweise	S22(1)BauNVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
△	Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig	
—	Baugrenze	S23BauNVO
—	Verkehrsfläche	S9(1)11BauGB
—	Straßenverkehrsfläche	S9(1)11BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	(Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Bauweise oder Baugrenze zusammenfällt)
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	S9(1)11BauGB
—	Verkehrsunruhiger Bereich/ Spielstraße	
—	Mit Geh-, (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen	S9(1)21BauGB

○	unterirdisch (Art der Anlage/Leitung siehe Einschrieb)	S9(1)13BauGB
—	Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald	S9 (1)15,16 und 18BauGB
□	Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz Typ C)	S9(1)15BauGB
□	Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)15BauGB
—	Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	S9(1)20 und 25BauGB
●	Anpflanzen von Bäumen	

Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

—	Örtliche Bauvorschriften	S86(1)BauNVO
—	Dachneigung, z.B. 30°	
—	Hauptfirstrichtung	

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

—	Aufteilung des Straßenschnittes
—	Vorschlag zur Grundstücksteilung

Bestand

14	Wohngebäude
x	Wirtschaftsgebäude oder Garagen
II	Zahl der Vollgeschosse
62,14	Höhenangabe über NNH

Kennzeichnung in Textform gemäß §9(5)BauGB
Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen

- Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rollädenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauwerk erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 (unter 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 Gebäuseite angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärm-abgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

- Für die Außenbauteile, die auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäuseite angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden.

- Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis 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 lärm-abgewandten Seite der vorhandenen Lärmursituation Rechnung zu tragen.

Höhenlage der Baukörper (§ 9 (3) BauGB)

14. Die jeweils festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EGF) von maximal 73 m über NNH (Normalhöhennull) bzw. maximal 74 m über NNH dürfen nicht überschritten werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)

Außere Gestaltung baulicher Anlagen:

a.) Die Fassaden der Gebäude sind in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Holz ist nur bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für alle Hauseinheiten einheitliche Außenwandmaterialien in einheitlicher Farbe zu verwenden.

b.) Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind die Hauptgebäude in Bezug auf Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu erstellen.

Dachgestaltung:

a.) Im gesamten Geltungsbereich sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Pultdach, Zeltdach.

b.) Bei geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 20° und maximal 45°. Die Dachneigung darf nicht in glänzender oder reflektierender Form und nur in den Farben Schwarz, Grau, Rot und Braun ausgeführt werden.

c.) Bei klassischen Pultdächern ist die Traufe der jeweiligen Dachfläche zur Süd- oder Südwestseite hin zu orientieren. Als Traufe wird die niedrigere der beiden Dachkanten des Pultdaches definiert. Bei versetzten Pultdächern ist die Traufe des größeren Teils der Dachfläche zur Süd- oder Südwestseite hin zu orientieren.

d.) Dachgauben sind lediglich bei Gebäuden zulässig, die eine Traufhöhe von bis zu 5 m aufweisen. Die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dachschneitten beträgt 3 m. Zur seitlichen Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gauben- oder Dachschneitensaßen und Außenkante aufsteigendem Mauerwerk einzuhalten.

e.) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind alle Hauseinheiten mit in Material und Farbe einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Einfriedigungen:

a.) Einfriedigungen in Vorgärten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante) dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

b.) Einfriedigungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen, dürfen lediglich als Hecken, begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Müllbehälter:

Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen.

Gestaltung und Instandhaltung unbauter Flächen bebauter Grundstücke:

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Hinweise:

Denkmalchutz: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelwände 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie - Außenstelle Olpe) (Tel. 0278/193750, Fax: 0267/12456) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel: Wegen erkennbarer Kriegsbeeinträchtigung sind im Falle einer Bebauung in jedem Einzelfall bauteilweise Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe erforderlich (Oberflächendetektoren der vorbereiteten Bauflächen, Absuchen von Baugruben). Bei allen Baugründeingriffen ist erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfestigung des Bodens 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 (02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

Grundwasser: Aufgrund geringer Flurabstände des Grundwassers wird dringend empfohlen, Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wanne auszubilden.

Artenschutz: Im Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Hiernach sind die Belange von planungsrelevanten Arten nach BNatSchG beachtlich. Nähere Ausführungen hierzu finden sich im Gutachten vom 10.12.2010 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.

Bodengutachten: Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt. Die in Kapitel 4 des Gutachtens dargelegten „bautechnischen“ Folgerungen sind im Zuge aller Hoch- und Tiefbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbindlich zu beachten. Nähere Ausführungen hierzu finden sich im Gutachten vom 30.03.2011 des Büros IGB Gey und John GbR (Münster) in der Akte zum Bebauungsplan.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

- 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.
- Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die jeweils festgesetzten Firsthöhen (FH) von maximal 84,00 m über NNH (Normalhöhennull) bzw. maximal 85 m über NNH nicht überschritten werden.
- Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die jeweils festgesetzten Traufhöhen (TH, Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufstehendes Mauerwerk und fertiger Dachstuhl) von mindestens 76,50 m über NNH bzw. 77,50 über NNH nicht unterschritten und von maximal 79,50 m über NNH bzw. 80,50 m über NNH nicht überschritten werden.

Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

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

Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (§ 9 (1) Ziffer 3 BauGB)

- Die Mindestbreite von Baugrundstücken auf denen Hausgruppen bzw. Reihenhäuser entstehen, wird auf 6 m festgesetzt.
- Die Mindestbreite von Baugrundstücken auf denen Doppelhäuser entstehen, wird auf 10,00 m festgesetzt.
- Die Mindestbreite von Baugrundstücken im WA-Gebiet, auf denen Einzelhäuser entstehen, wird auf 16,00 m festgesetzt. Die Mindestbreite von Baugrundstücken im WA2-Gebiet, auf denen Einzelhäuser entstehen, wird auf 14,50 m festgesetzt.

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 ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten.

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

- In Reihenhäusern bzw. Hausgruppen (H) ist nicht mehr als eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.
- In Einzelhäusern (E) und Doppelhaushälften (D) sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine Baufelddrainage (d.h. die notwendige Beseitigung von Gehölsen) nicht innerhalb der Hauptbrutzeit von Brutvögeln (d.h. vom 20. März bis zum 30. Juni) durchgeführt werden. Außerhalb der Monate September und Oktober ist eine Fällung von größeren Bäumen (Stammdurchmesser größer als 30 cm) nur nach vorheriger Begutachtung vorhandener Baumsubstanz durch einen Fledermausexperten zulässig.

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

Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschmissionen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB II: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausbetsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärm-zugewandten Seiten der Straße „Sulkshege“ die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausg. Nov. 1989 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
II	56 bis 60	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Übernachtungsräume in Beherbergungsräumen, Unterrichtsräume und ähnliche	erf. Schalldämmmaß (R _{w,red}) des Außenbauteils in dB
				35
III	61 bis 65			40
				30
				35
				30

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Planunterlagen (Stand:11.2009) 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.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 19.01.2011 als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 29.03.2011 am 12.04.2011 beschlossen.	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 19.07.2011 als Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.
Hamm, 29.03.2011 gez. Deißler Städt. Vermessungsdirektor	Hamm, 29.03.2011 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 29.03.2011 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 15.04.2011 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 22.07.2011 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 29.03.2011	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 17.11.2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13 a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.01.2011.	Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen.	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 29.03.2011 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 15.04.2011 in der Zeit vom 27.04.2011 bis einschließlich 27.05.2011 öffentlich ausgelegt.	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.08.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Schulte Böing Stadtbaudirektor	Hamm, 29.03.2011 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 29.03.2011 Der Oberbürgermeister i.A.	Hamm, 30.05.2011 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 03.08.2011 Der Oberbürgermeister i.A. LS gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor

Stadt Hamm
Gemarkung Heessen
Flur 23
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr 07.094

– An der Sulkshege –

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 27.07.2011 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 02.08.2011 in Kraft getreten.