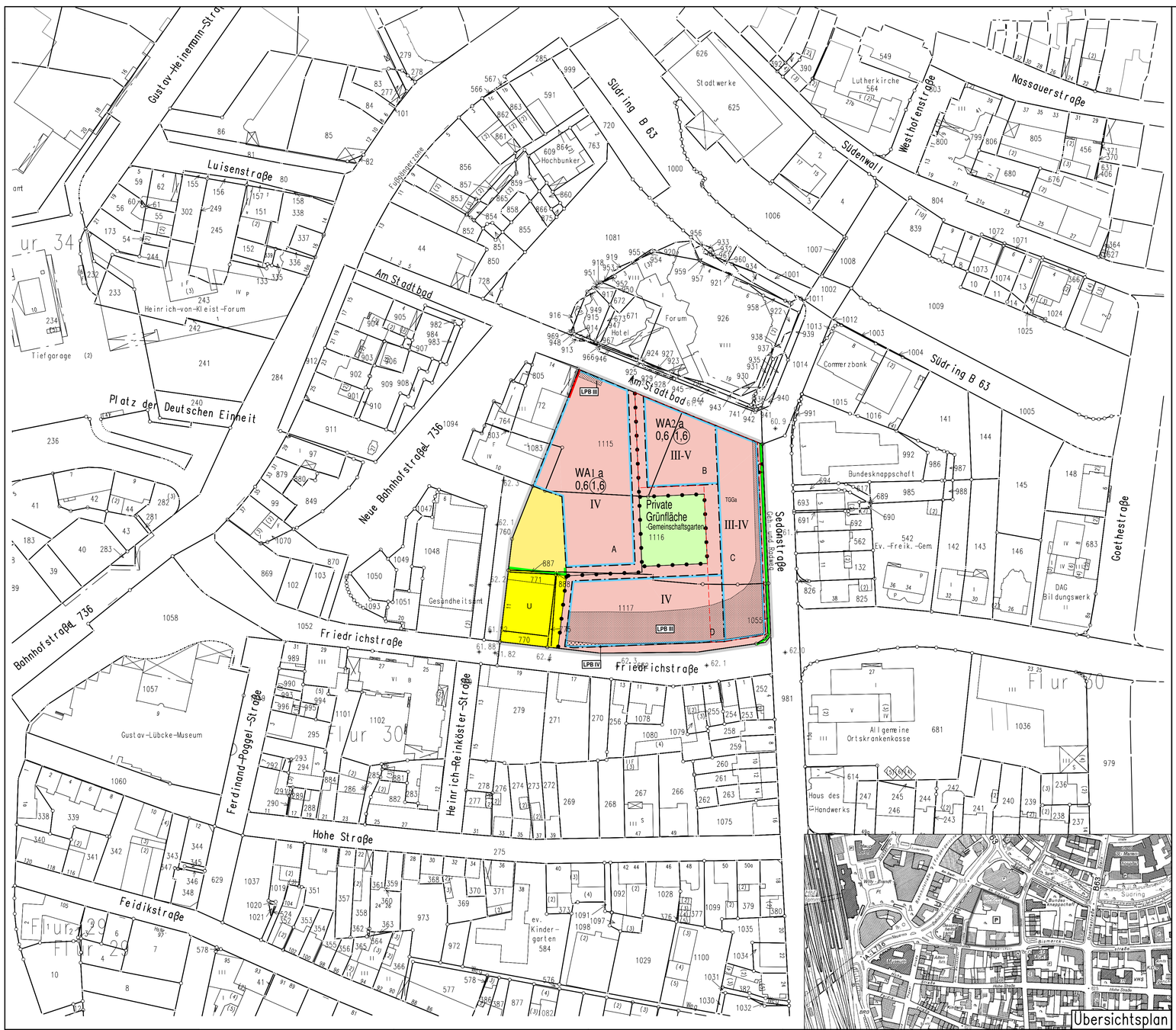

Zeichenerklärung

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)1BauGB

- 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
- II Höchstgrenze
- II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze
  → Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- (0,8) Geschoßflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- GR 100qm Grundfläche
- GF 500qm Geschoßfläche
- BM 900cbm Baumasse
  → S16(2)BauNVO
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante
  → Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — z.B.S1(4), S16(5)BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen — S9(1)2BauGB

- o offene Bauweise — S22(1)BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise — S22(1)BauNVO
- a abweichende Bauweise — S22(4)BauNVO
- Baulinie — S23BauNVO
- Baugrenze — S23BauNVO

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele) — S9(1)3BauGB

- (G 400qm Mindestgröße
- (B 15m Mindestbreite
- (T 30m Mindesttiefe
- G 800qm Höchstgröße
- B 30m Höchstbreite
- T 40m Höchsttiefe

Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport-und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen — S9(1)5BauGB; S9(1)9BauGB

- Fläche für den 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 entfällt, 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
- Mit Geh-(G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anlieger d) der Stadtwerke — S9(1)21BauGB
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche — S9(1)4und11BauGB
  - Einfahrt/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 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** — S9(1)12,13 und14BauGB
  - Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)12BauGB
    - T Trafostation
    - G Gasdruckreglerstation
    - U Umspannstation
- Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten a) der Stadt Hamm b) der Allgemeinheit c) der Anlieger d) der Stadtwerke — S9(1)21BauGB
- oberirdisch / unterirdisch (Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb)

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 und25aBauGB

- 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)4BauGB; S9(1)22BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen — S9(1)4BauGB
  - St Stellplatz
  - Ga Garage
  - TGa Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen — S9(1)22BauGB
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - GGa Gemeinschaftsgaragen
  - TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen
  - TGGa+StP Tiefgemeinschaftsgaragen+ Stellplatzpalette

Immissionsschutzfläche — S9(1)24BauGB

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)24BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — S9(1)24BauGB

- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente
  → aktiv
- Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

Sonstige Festsetzungen

- 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 S 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften — S86(1)BauONW

- 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 — S9(6)BauGB

- D Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes — S142(3)BauGB
- planfestgestellte Bahnanlage

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

- Aufteilung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsgrün
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen

Bestand

- 14 Wohngebäude
- X Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- II Zahl der Vollgeschosse
- 62,14 Höhenangabe über NHN
- Baum

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der
Ziffer 4: Gartenbaubetriebe und
Ziffer 6: Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung
Gem. § 21 a (4) Bau NVO bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen oder Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

In den WA-Gebieten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden.

Bei möglicher Grundstücksteilung können Miteigentumsanteile an der festgesetzten privaten Grünfläche des „Gemeinschaftsgarten" mit zur maßgebenden Grundstücksfläche für die Berechnung der GRZ u. GFZ herangezogen werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 u. 18 BauNVO):
In den Baufenster A – D ist die Oberkante der Gebäude auf nachstehende max. Höhen zu beschränken:
Baufenster A: 77,50 m NHN
Baufenster B: 80,50 m NHN
Baufenster C: 75,00 m NHN
Baufenster D: 77,50 m NHN

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):
Innerhalb der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) im WA1-Gebiet
- sind Gebäude entlang der Giebelwand des Gebäudes „Am Stadtbad 14" auf der festgesetzten Baulinie, ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten,
- dürfen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Gebäude und/oder Teile von Gebäuden entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 72 u. 1083 ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- dürfen Gebäude innerhalb des Baufensters A im Sinne der offenen Bauweise mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m errichtet werden.
- beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen von Baukörpern 0,5 H, mindestens jedoch 3,0 m.

Innerhalb der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) im WA2-Gebiet
- dürfen Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m errichtet werden.
- beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen von Baukörpern 0,5 H, mindestens jedoch 3,0 m.

Stellplätze und Garagen
Nach § 9 (3) BauGB sind oberirdische Stellplätze und/oder Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze und/oder Garagen sowie deren zugehörige Nebeneinrichtungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in Garagengeschossen zulässig, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche und/oder in dem festgesetzten Bereich der Gemeinschaftstiefgarage liegen.

Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109 der „maßgebliche Außenlärmpegel" zugrunde zu legen. Auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels werden Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind u.a. die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
		erf. Schalldämmmaß (R'w,r) des Außenbauteils in dB		
LPB III	56 bis 60 I	35	30	30
LPB IV	61 bis 65 I	40	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.

Es wird dringend empfohlen, die Schlafräume die der Lärmquelle Friedrichstraße zugewandt sind mit zusätzlichen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mind. 35 dB(A) erreichen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. Dabei sind auch die Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

Hinweis:
Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB):
Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Dachbegrünung:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Dachflächen bei eingeschossigen Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 25 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 u. 4 BauO NRW)

Private Grünfläche:
Innerhalb der festgesetzten priv. Grünfläche „Gemeinschaftsgarten" sind Einfriedungen nicht zulässig.

Allgemeine Hinweise:

Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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).

Altlasten
Im Rahmen der Flächenaufbereitung wurden auf dem Gelände umfangreiche Altlastensanierungsarbeiten durchgeführt. Trotz der Sanierungsmaßnahmen können kleinere, lokal eng begrenzte Schadensherde auf dem Gelände nicht ausgeschlossen werden.
Gemäß § 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 entdeckt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381/ 17-7101, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Grundwasser:
Aufgrund der geringen Flurabstände des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, daß zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen."

DIN Normen:
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gutstav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Stadt Hamm
Gemarkung — Hamm
Flur — 30
Maßstab — 1:1000

Bebauungsplan Nr.01.124

– Museumsquartier –

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 11.03.2013 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. S 10 (2) und (3) BauGB am 15.03.2013 in Kraft getreten.

Die Planunterlage (Stand:06.2012) entspricht den Anforderungen des S 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 12.12.2012

gez.Deißler
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 17.12.2012
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß S 3 (1) BauGB hat am 25.02.2008 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Hamm, 17.12.2012
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß S 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 15.10.2012 am 10.12.2012 beschlossen.

Hamm, 17.12.2012
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß S 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 05.03.2013 als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.

Hamm, 11.03.2013
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die in der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom enthaltenen Nebenbestimmungen sind in eingetragen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluß vom beigetreten.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 13.12.2012

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß S 2 (1) BauGB am 23.10.2007 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.02.2007.

Hamm, 17.12.2012
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat am beschlossen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß S 3 (1) BauGB abzusehen.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 15.10.2012 gemäß S 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 12.12.2012 in der Zeit vom 20.12.2012 bis einschließlich 25.01.2013 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 31.01.2013
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Das Genehmigungsverfahren gemäß S 10(2) BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß S 10 (3) BauGB am 15.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 19.03.2013
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor