



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß S9 (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)18BauGB
WR Reines Wohngebiet	S3BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet	S4BauNVO
WB Besonderes Wohngebiet	S4aBauNVO
MD Dorfgebiet	S5BauNVO
MI Mischgebiet	S6BauNVO
MK3 Kerngebiet	S7BauNVO
GE Gewerbegebiet	S8BauNVO
GI Industriegebiet	S9BauNVO
SO 1 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S10BauNVO
SO 2 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S11BauNVO
I zwingend	Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
II Höchstgrenze	
III Mindestgrenze-Höchstgrenze	
0,4 Grundflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
0,8 Geschößflächenzahl	SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
GR 100qm Grundfläche	S16(2)BauNVO
GF 500qm Geschößfläche	
BM 900qm Baumasse	
TH Traufhöhe	Höhe baulicher Anlagen
FH Firsthöhe	Höchstgrenze
OK Oberkante	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
△ nur Einzelhäuser zulässig	
△ nur Doppelhäuser zulässig	
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
△ nur Hausgruppen zulässig	
△ 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
⊙400m Mindestgröße	
⊙15m Mindestbreite	
⊙30m Mindesttiefe	
⊙80m Höchstgröße	
8 30m Höchstbreite	
1 40m Höchsttiefe	
Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen	S9(1)5BauGB
Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)5BauGB
Flächen für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)5BauGB
Verkehrsfäche	S9(1)11BauGB
Strassenverkehrsfläche	S9(1)11BauGB
Strassenbegrenzungslinie (Die Strassenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)	
Verkehrsfäche 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 S9(1)21BauGB belastete Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb)	
zugunsten	
a) der Stadt Hamm	
b) der Allgemeinheit	
c) der Anlage	
d) der Stadtwerke	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfäche	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 Abwasser - beseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	S9(1)12,13 und14BauGB
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)12BauGB
T Trafostation	
G Gasdruckreglerstation	
M Mülltonnenstandplatz	
Mit Leitungsrechten (L) zu belasteten Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb)	S9(1)21BauGB
zugunsten	
a) der Stadt Hamm	
b) der Allgemeinheit	
c) der Anlage	
d) der Stadtwerke	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfäche	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 Abwasser - beseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	S9(1)12,13 und14BauGB
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)	S9(1)12BauGB
T Trafostation	
G Gasdruckreglerstation	
M Mülltonnenstandplatz	
Mit Leitungsrechten (L) zu belasteten Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb)	S9(1)21BauGB
zugunsten	
a) der Stadt Hamm	
b) der Allgemeinheit	
c) der Anlage	
d) der Stadtwerke	

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Als Art der baulichen Nutzung ist „Kerngebiet“ (MK3) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des MK3-Gebietes von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten Spielhallen aller Art (z.B. Spielplatz oder Spielcasinos), Wettbüros sowie Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und Sexdarbietungen (z.B. Sexkinos und Life-Darbietungen) nicht zulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Innerhalb des Kerngebietes MK3 sind 9 Bäume entsprechend der Artenliste 1 anzupflanzen.
 - Innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen ist eine Fläche von ca. 300 m² zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entsprechend der Artenliste 1 vorzuhalten.

Artenliste 1 (Baumpflanzungen in befestigten Flächen)

Botanische Bezeichnung	(Deutsche Bezeichnung)	Mindeststammumfang in cm
Acer platanoides	Spitzahorn	14 - 16
Carpinus betulus	Hainbuche	14 - 16
Crataegus monogyna	Weißdorn	14 - 16
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn	14 - 16
Fraxinus excelsior	Esche	14 - 16
Quercus robur	Stieleiche	14 - 16
Tilia cordata	Winterlinde	14 - 16
Platanus x acerifolia	Platane	14 - 16

- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)**
 - Zum Schutz vor Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sind im gesamten Geltungsbereich dieser Änderung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im MK3-Gebiet müssen alle Außenwandkonstruktionen (einschl. Fenstern o.ä.) von Gebäuden mit Räumen zum dauernden Aufenthalt mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß a) bei Büronutzungen: von 35 dB(A) an Nord- und Ostfassaden und von 30 dB(A) an Süd- und Westfassaden sowie b) bei Wohnnutzungen: von 40 dB(A) an Nord- und Ostfassaden und von 35 dB(A) an Süd- und Westfassaden aufweisen.

Hinweise:

Entwässerung
Auf Grund der Tiefenlage der vorhandenen Fläche und der damit verbundenen Rücktaufelager soll die Geländehöhe auf das Niveau der angrenzenden Ostwennemarstraße angefüllt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessunggrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personenhaushalt 25-35 l je m² angeschlossener zu entwässernder Fläche.

Solern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden sind wasserdichte Wannen auszuführen. Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Denkmalerschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzellöcher aber auch Veränderungen und Verfüllungen 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 Hamm als Untere Denkmalbehörde (Telefon: 02381/74561 - 62, Fax: 02381/17290) und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittelräumdienst
Laut Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte vor. Im Zusammenhang mit anstehenden Bauvorhaben sind aber zusätzliche Überprüfungen durch den KBD-WL erforderlich (Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen; ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor bebauten Raumes kommt (Gemeinsamer Flunderlass d. Innenministeriums - 75-54.06.06 - u. d. Ministeriums für Bauwesen und Verkehr - V A 3-16.21 - vom 08.05.2006). Generell ist bei allen Baugrundergriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind Feuerwehr (Tel. 02381/309-250, 02381/903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 02381/916-0 oder Notruf 110) sofort telefonisch zu informieren.

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

Stadt Hamm
Gemarkung Werries
Flur 5
Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr.02.060

- Zentrum Werries -
8. Änderung

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 13.12.2012 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 21.12.2012 in Kraft getreten.