



### Zeichenerklärung

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

**Art und Maß der baulichen Nutzung** S9(1) BauGB

- WR Reines Wohngebiet S3BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet S4BauNVO
- WB Besonderes Wohngebiet S4BauNVO
- 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) zwingend S11BauNVO
- II Höchstgrenze } Zahl der Vollgeschosse S16(2) BauNVO
- II-III Mindestgrenze-Höchstgrenze } S16(2) BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl SS16(2), 17(1) und (2) BauNVO
- 0,8 Geschöflächenzahl SS16(2), 17(1) und (2) BauNVO
- GM Grundfläche } S16(2) BauNVO
- GM 100qm } S16(2) BauNVO
- GM 500qm } S16(2) BauNVO
- BM 900cbm } S16(2) BauNVO
- TH Traufhöhe } Höhe baulicher Anlagen-Höchstgrenze SS16(4), 18BauNVO
- FH Firsthöhe } S16(4), 18BauNVO
- OK Oberkante } S16(4), 18BauNVO

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

- 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
- o abweichende Bauweise S22(4) BauNVO
- Baulinie S23BauNVO
- Baugrenze S23BauNVO

**Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke** S9(1)3 BauGB

- ⊙ 400m Mindestgröße
- ⊙ 5m Mindestbreite
- ⊙ 30m Mindesttiefe
- ⊙ 800m Höchstgröße
- ⊙ 30m Höchstbreite
- T 40m Höchsttiefe

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

- Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)5 BauGB
- Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)5 BauGB
- Verkehrsfläche S9(1)11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche S9(1)11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entsteht, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt) S9(1)11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)11 BauGB
- Öffentliche Parkfläche S9(1)11 BauGB
- Fußgängerbereich S9(1)11 BauGB
- Fuß- und Radweg S9(1)11 BauGB

**Verkehrsmittel** S9(1)21 BauGB

- Mit Geh-, (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) S9(1)21 BauGB
- der Stadt Hamm
- der Gemeinde
- der Anlieger
- der Staatswerke

**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche** S9(1)4 und 11 BauGB

- ▲ Einfahrt/Ausfahrt S9(1)21 BauGB
- ▼ Einfahrtbereich S9(1)21 BauGB
- ▲ Ausfahrtbereich S9(1)21 BauGB
- ▼ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt S9(1)21 BauGB

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** S9(1)26 BauGB

- Aufschüttung S9(1)26 BauGB
- Abgrabung S9(1)26 BauGB
- Stützmauer S9(1)26 BauGB

**Verordnungsfäche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** S9(1)12, 13 und 14 BauGB

- Versorgungsfäche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)12 BauGB
- T Trafostation S9(1)12, 13 und 14 BauGB
- G Gasdruckreglerstation S9(1)12, 13 und 14 BauGB
- M Mülltonnenstandplatz S9(1)12, 13 und 14 BauGB

**Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Versorgungsanlagen und -leitungen** S9(1)14 BauGB

- oberirdisch (Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb) S9(1)13 BauGB
- unterirdisch (Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb) S9(1)13 BauGB

**Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald** S9 (1)15, 16 und 18 BauGB

- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)15 BauGB
- Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)15 BauGB
- Wasserfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)16 BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft S9(1)18 BauGB
- Wald S9(1)18 BauGB

**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
- Anpflanzen von Bäumen S9(1)20 und 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befragungen und für die Erhaltung von Stämmen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern S9(1)25 BauGB
- Erhaltung von Bäumen S9(1)20 und 25 BauGB

**Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen** S9(1)14 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen S9(1)14 BauGB
- St Stellplatz S9(1)14 BauGB
- Go Garage S9(1)14 BauGB
- TGo Tiefgarage S9(1)14 BauGB
- GSt Gemeinschaftsstellplätze S9(1)22 BauGB
- GCo Gemeinschaftsgarage S9(1)22 BauGB
- TGCo Tiefgemeinschaftsgarage S9(1)22 BauGB
- TGCo+StP Tiefgemeinschaftsgarage+ Stellplatzpalette S9(1)22 BauGB

**Immissionsschutzfläche** S9(1)24 BauGB

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)24 BauGB
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen S9(1)24 BauGB
- Lärmschutzwoll S9(1)24 BauGB
- Lärmschutzwand S9(1)24 BauGB
- Lärmschutzelemente S9(1)24 BauGB
- Lärmschutzelemente (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform S9(1)24 BauGB

**Sonstige Festsetzungen** S9(1)10 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(1)10 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) S9(5) Nr.3 und (6) BauGB

**Bezeichnung gemäß § 172(1) BauGB** S172(1) BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform) S172(1) BauGB

**Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB** S86(1) BauNW

- FD Flachdach S86(1) BauNW
- SD Satteldach S86(1) BauNW
- WD Walmdach S86(1) BauNW
- MD Mansarddach S86(1) BauNW
- PD Pultdach S86(1) BauNW
- Dachneigung, z.B. 30° S86(1) BauNW
- ← Hauptfirstrichtung S86(1) BauNW

**weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform** S6(4) DSchG

**Regelungen nach § 6(4) DSchG** S6(4) DSchG

- Umgrenzung eines Denkmalbereiches S6(4) DSchG

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB** S142(3) BauGB

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

**Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)** S9(1)26 BauGB

- Aufschüttung S9(1)26 BauGB
- Abgrabung S9(1)26 BauGB
- Stützmauer S9(1)26 BauGB

**Bestand** S9(1)12, 13 und 14 BauGB

- Wohngebäude S9(1)12, 13 und 14 BauGB
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen S9(1)12, 13 und 14 BauGB
- II Zahl der Vollgeschosse S9(1)12, 13 und 14 BauGB
- 62,14 Höhenangabe über NHN S9(1)12, 13 und 14 BauGB
- Baum S9(1)12, 13 und 14 BauGB

**Kenzeichnung in Textform gemäß § 9(5) BauGB** S9(5) BauGB

Unter dem im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um. Auch nach Beendigung des Kohleabbaus muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

### I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

**Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO** S9(1)14 BauGB

1. Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe, Garten- und Tierbetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

2. Die Traufhöhe (TH) darf gemäß § 16(3) BauNVO maximal bei 4,00 m über Oberkante der fertigen Straßenverkehrsfläche bzw. des Wohnweges liegen. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Baulich zusammenhängende Gebäude sind nur mit einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe zulässig.

**Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO** S9(1)2 BauGB

4. In dem Wohngebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

**Grundstücksgrößen gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. BauNVO** S9(1)3 BauGB

5. In dem Wohngebiet gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:  
Einzelhäuser: 16,00 m  
Doppelhäuser: 10,00 m

**Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. BauNVO** S9(1)5 BauGB

6. Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

7. Vor Garagen und Carports im seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie bzw. der mit einem GFL-Recht belegten Fläche einzuhalten.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB** S9(1)15 BauGB

8. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

**Ver- und Entsorgungsleistungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB** S9(1)12, 13 und 14 BauGB

9. Ver- und Entsorgungsleistungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleistungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** S9(1)20 und 25 BauGB

a) Bei Doppelhäusern 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** S9(1)15 BauGB

10. Im gesamten Geltungsbereich ist die Dachform Satteldach (SD) zulässig.  
11. Bei geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung maximal 45°. Die Dachdeckung darf nicht in glänzender oder reflektierender Form und nur mit Dachziegeln in den Farben Schwarz, Grau, Rot und Braun ausgeführt werden.  
12. Die maximal zulässige Gesamtbreite von Giebeln und Dachanschnitten beträgt 3,00 m. Zu seitlichen Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Giebel- oder Dachanschnittaußenkante und Außenkante aufsteigendem Mauerwerk einzuhalten.  
13. Bei Doppelhäusern sind alle Hauseinheiten mit in Material und Farbe einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

**Müllbehälter** S9(1)14 BauGB

14. Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind durch Heckenpflanzungen oder bauliche Maßnahmen der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen.

**Gestaltung und Instandhaltung ungebauter Flächen bebauter Grundstücke:** S9(1)14 BauGB

15. Flächen, die wieder überbaut sind, noch als Wegfläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

### III. Hinweise

**Denkmalschutz** S9(1)24 BauGB

Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alle Gräben, Einzelrunder oder auch Veränderungen und Verfallens 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 Denkmalschutzbehörde und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Ope) (Tel.: 0231/93750; Fax: 0231/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssite mindestens drei Werktage in unveränderlicher Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

**Kampfmittel** S9(1)24 BauGB

General ist bei allen Baugrunderkundungen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreiches zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (Tel. 02381/903-250 oder 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 02381/916-0 oder Notruf 110).

**DIN-Normen und sonstige Quellen** S9(1)24 BauGB

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

**Artenschutz** S9(1)24 BauGB

Bauherren sind für die Einhaltung der Vorschriften zum Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz verantwortlich.

**Rodungsverbot** S9(1)24 BauGB

Bei der Umsetzung der Planung ist das allgemeine Rodungsverbot außerhalb von Wald- und Gartenflächen zur Brutzeit (zwischen dem 01.03. und 30.09.) gemäß § 39 (5) Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz einzuhalten.

**Kontaktangaben** S9(1)24 BauGB

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten, (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand vom März 2013.

Die Planunterlagen (Stand: 10.2013) entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 04.11.2013  
gez. Deißler  
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:  
Hamm, 04.11.2013  
gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

Hamm, 04.11.2013  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 04.11.2013  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Gemäß § 13 BauGB wurde den von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 01.10.2013 bis einschließlich 23.10.2013 sowie der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.10.2013 bis einschließlich 23.10.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hamm, 04.11.2013  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Gemäß § 4a (3) BauGB wurde der von den Änderungen des überarbeiteten Bebauungsplans betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.10.2013 bis einschließlich 25.10.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hamm, 04.11.2013  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 06.11.2013 am 10.12.2013 als Sitzung beschlossen.

Hamm, 13.12.2013  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
L.S. gez. Muhle  
Ltd. 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 20.12.2013 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 06.01.2014 in Kraft getreten.

