

### Der Ausschuss für Planung und Grundstücke der Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher er Planentwurf in der Fassung vom .... Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt. Für die Erarbeitung des Planentwurfes . lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit BauGB in der öffentlichen Sitzung am ..... Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit ... (TOP Nr. ) den Beschluss zur ... um Stellung-..... ein- (TOP Nr. ) diesen Bebauungsplan als Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. nahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom schließlich öffentlich aus. Satzung beschlossen. Bochum, den ..... Ort und Dauer der Auslegung wurden am Bochum, den ..... Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. .... ortsüblich bekannt gemacht. Der Oberbürgermeister Bochum, den ..... Bochum, den ..... Bochum, den ..... Bochum, den ..... Der Oberbürgermeister Der Oberbürgermeister Der Oberbürgermeister Der Oberbürgermeister Oberbürgermeister Schriftführer Leiter des Stadtplanungsund Bauordnungsamtes ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Der Ausschuss für Planung und Grundstücke der Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Die Planunterlage entspricht den Anforderun-Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom .. Fassung vom .......... lag gemäß § 4 a Abs. § 10 Abs. 3 BauGB am ... gen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. . (TOP Nr. ) die öffentliche 3 BauGB in der Zeit vom ... ..... durchgeführt worden. Die Festlegung der städtebaulichen Planung Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom ... einschließlich erneut öffentlich aus. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in | ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand . hat eine Bürgerversammlung .... beschlossen. der Planunterlage ist vom 14.05.2014. stattgefunden. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am Kraft. .. ortsüblich bekannt gemacht. Bochum, den ..... Amt für Geoinformation, Der Oberbürgermeister Liegenschaften und Kataster Der Oberbürgermeister Der Oberbürgermeister Der Oberbürgermeister

## Festsetzungen nach § 9 BauGB

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

## (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig Reihenhäuser

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)

## Erhaltung: Bäume



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## **Darstellung ohne Normcharackter**

Mögliche Bebauung und Stellplätze sowie Baumbeete in der Bärendorfer Str.

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI, I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 2023).

Abkürzungen:

BGBI. Bundesgesetzblatt

GV. NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung:

## Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf bei dreigeschossiger Bauweise die Grundfläche des obersten Geschosses nicht mehr als zwei Drittel des darunter liegende Geschosses betragen.

### Maß der baulichen Nutzung:

### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

In WA 1 ist eine Überschreitung der gartenseitigen (von den Erschließungsstraßen abgewandten) Baugrenzen durch Terrassen, die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 10 BauO NW auslösen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 3 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

## Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Garagen sind zudem innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zu Gunsten der Anlieger sowie öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

### Private Grünfläche, Zweckbestimmung Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

## Flächen zur Anpflanzung von Hecken (P1)

In der als private Grünfläche P1 mit der Zweckbestimmung Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist eine Hecke als Formschnitthecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m in Form einheimischer Pflanzen anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Gehölzauswahlliste für Hecker Acer campestre (Feldahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Crataegus monogyna (Weissdorn) Fagus sylvatica (Rotbuche) Ligustrum vulgare (Liguster)

## Flächen zur Anpflanzung von nach BaSa zu ersetzenden Bäumen (P2)

In der als private Grünfläche P2 mit der Zweckbestimmung Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind nach BaSa zu ersetzende Bäume unter folgende Bedingungen zu pflanzen:

Als Ersatz für die gefällten Bäume sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm auf dem Fällgrundstück zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 und Abs. 2 BaSa).

Die Ersatzbäume dürfen keine Pappel, Weide, Birke, Robinie und kein Obstbaum sein (§ 7 Abs. 1 i.v.m. § 3 Abs. 4 BaSa). Als Ausnahme werden Hochstämme folgender Obstbäume anerkannt: Walnussbaum, Birnbaum und Esskastanien. Falls die neuen Bäume nicht anwachsen, müssen sie nachgepflanzt werden (§ 7

Die Bäume, die als Ersatz gepflanzt wurden, stehen unter Schutz (§ 3 Abs. 1 BaSa).

## Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## Anpflanzung von nach BaSa zu ersetzenden Bäumen in Privatgärten In dem allgemeinen Wohngebiet sind bei

- bis zu 300 m² Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger Baum,

- über 300 m² Grundstücksfläche zwei klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

## Gehölzauswahlliste:

Mespilus germanica (Mispel) Sorbus domestica (Speierling) Sorbus aucuparia "Edulis" (Eberesche, eßbar) Malus sylvestris, ssp Sylvestris (Holzapfel) Pyrus pyraster (Wildbirne)

Morbus nigra (Schwarze Maulbeere)

Sollte der Verpflichtung zur Ersatzpflanzung nicht, bzw. aus Platzgründen nicht vollständig nachgekommen werden können, ist als Ausgleich zurzeit 1.200,- Euro pro Baum zahlen (§ 7 Abs. 3 und Abs. 4 BaSa).

## Anpflanzen von Straßenbäumen

Acer rubrum "Scanlon", Höhe: 10-12 m

Prunus padus "Albertii", Höhe: 6-8 m

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens drei standortgerechte, mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität "Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm" zu pflanzen. Die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 2,5 m groß sein und sind mit einer Oberfläche aus Dolomitsand oder gleichwertigem Material zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Pflanzempfehlung Straßenbäume (mittelkronige Laubbäume): Acer campestre "Huibers Elegant", Höhe: 6-10 m Acer platanoiedes "Fairview". Höhe: 13-15 m

### Anpflanzen eines Solitärbaumes

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (V) - ist ein Solitärbaum in der Pflanzqualität "Hochstamm, 4 x verpflanzt. mit Drahtballierung, Stammumfang min. 30 - 35 cm", Stammhöhe mind. 4 - 5 m anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

### Pflanzempfehlung Solitärbaum:

Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) Höhe: 10-12 m oder andere standortgerechte heimische Laubbäume 2. Ordnung

## Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen (Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die erhaltenen Bäume können mit den pro Grundstück zur Pflanzung festgesetzten Bäumen verrechnet werden.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Dachflächen sowohl der Wohngebäude als auch der Garagen in den Wohngebieten sind mit einer Neigung von weniger als 10° auszubilden und

Von der Verpflichtung zur Begrünung sind verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren.

Die Dicke der Substratschicht der Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit

Zur Anpflanzung der Pflanzengemeinschaft "Sedumteppich" im Bereich der extensiven Dachbegrünung sind folgende Arten zu verwenden:

## Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)

mindestens extensiv zu begrünen.

gleichwertig zu ersetzen.

September-Fetthenne (Sedum cauticolum) Fetthenne (Sedum floriferum) Mongolen-Sedum (Sedumhybridum) Tripmadam (Sedum reflexum) Milder Mauerpfeffer (Sedum sexangulare) Teppich-Sedum (Sedum spurium)

Zur Pflege ist ein jährlicher Kontrollgang und Entfernen von unerwünschten Kräutern und Gehölzen durchzuführen.

## Kennzeichnungen

Das Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Prinzregent", welches hier seinerzeit im Tiefenbergbau abgebaut wurde.

Nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich kann Abbau Dritter nicht ausgeschlossen werden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Es besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild und weitere informative alte Kartenunterlagen durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aus dem Geschäftskreis Markscheidewesen/ Bergschadenskunde bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 "Bergbau und Energie in NRW", Goebenstraße 25, 441 35 Dortmund.

Erdarbeiten sind aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung zu überwachen. Der Fachgutachter ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Im Bereich von nicht versiegelten Flächen sind im Rahmen von Baumaßnahmen tieferliegende vorhandene Auffüllungsmaterialien mit kulturfähigem Boden von 0,6 m Stärke nutzungsbezogen abzudecken. Das Bodenmaterial muss die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik gemäß LAGA Z 0 für Boden nachzuweisen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen und fachgerecht zu entsorgen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

## Niederschlagswasser

Die vor Ort festgestellten anthropogenen Auffüllungen sind vorab komplett zu entfernen und durch unbelasteten Boden zu ersetzten. Dies ist der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des für die Versickerung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nachzuweisen.

Darüber hinaus ist die grundsätzliche natur- und landschaftsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Versickerungsmaßnahme, inklusive des vorgesehenen Bodenaustausches, mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

## HINWEISE

## Ausgasungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000). Gemäß dem Gutachten "Potenzielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

### Anlage 5 zur Vorlage Nr. 20162038 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

### Kampfmitte

Das Grundstück befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 3 und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden (Anwendung Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr).

Zudem sind in dem ausgewerteten Bereich Geschützstellungen, Laufgräben und Schützenlöcher zu erkennen. Im Bereich der Geschützstellungen, Laufgräben und Schützenlöcher ist eine systematische Oberflächendetektion unerlässlich.

Spätestens 5 Tage vor Beginn der Maßnahmen ist dem

Junggesellenstr. 8. 44777 Bochum.

Zimmer 110.

Tel. 910 14 08 I 910 17 83 ein Lageplan Maßstab 1: 250 in zweifacher Ausfertigung einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelräumdienst (KBD) zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät,

## ermöglicht werden. Grundsätzlich gilt:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der KBD zu verständigen.

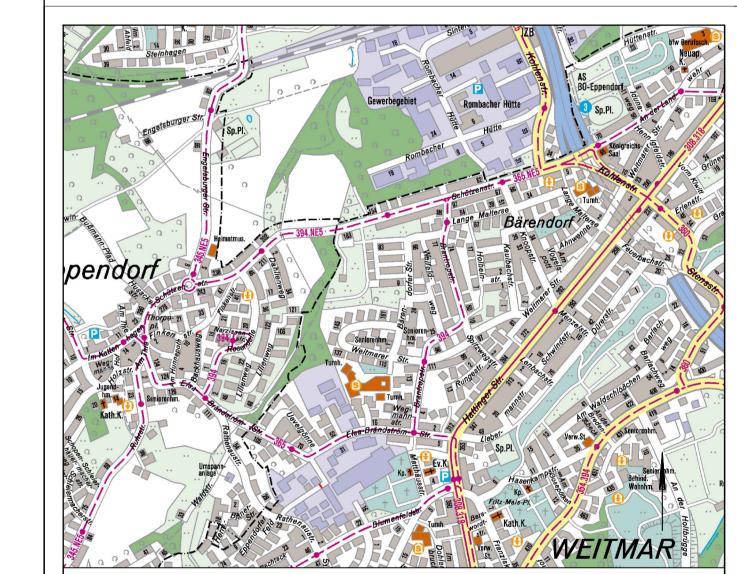
## **Bodenschutz**

Die Umgebung außerhalb des Plangebietes ist möglichst vor Ablagerungen und Befahrungen durch Baumaschinen zu sichern. Angrenzende, nicht von der Planung betroffene Strukturen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu

Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten. Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün,

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare

Freiflächen etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Eine entsprechende chemische Analytik ist im Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.





Städtebau und Mobilität

# Bebauungsplan Nr. 918

- Bärendorfer Straße -

Blatt:		1/1	
Maßstab im Original:	1 : 500	Blattformat:	1211 x 594
Planstand:		Satzung	
Fassung des Bebauungsplan	es:	08.08.2016	