

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■	Strassenverkehrsflächen
—	Strassenbegrenzungslinie

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

BMZ 10,0	Baumassenzahl
OK 139,7	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, in Metern über NN

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

—	Baugrenze
---	-----------

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

■	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
⚡	Elektrizität
■	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
■	Öffentliche Grünflächen
■	Parkanlage

Sonstige Festsetzungen

■	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 Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsstabellone

SO	Baugelände	Baumassenzahl	Geschoßflächenzahl
0,8	0,2	OK	10,0
10,0	139,7		

Nachrichtliche übernahmen

- 40 m Anbauverbotszone
- 100 m Zone zus. Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde
- ehemalige Flakstellung
- möglicher senkungs- und einsturzgefährdeter Bereich an der Tagesoberfläche (vorläufig)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1. Sondergebiet - SO Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten - (§ 11 BauNVO)

1.1.1 In den festgesetzten Sondergebieten - SO Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten - sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen (auch großflächig) mit folgenden nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gem. Bochumer Sortimentsliste) zulässig:

- Baumaterialien, Baustoffe
- Baugerechtheite, Teppiche (Auslegware)
- Boote und Zubehör
- Eisenwaren / Beschläge
- Elektronikgroßhandel
- Elektroinstallationsmaterial
- Färben / Lacke
- Flecken
- Gartenartikel / geräte
- Kamine / Kachelöfen
- Kleingewerke
- KF-, Caravan- und Motorradzubehör
- Möbel
- Pflanzen / Samen
- Rolläden / Markisen
- Sanitärartikel
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Teppiche (Einzelwaren)
- Zoologische Artikel, lebende Tiere (einschl. Heimtierfutter)

1.1.2 In den festgesetzten Sondergebieten sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet sind und mit diesem in einem funktionalen Zusammenhang stehen auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche je Betriebsinheit zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche für Randsortimente 2500 m² nicht überschreiten.

1.2. Gewerbegebiet - GE - (gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO)

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

1.2.1 Im GE sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe sowie als nicht eigenständige Nutzung Lagerhäuser, Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;

1.2.2 Im GE sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Spisewirtschaften,
- Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten, Wettbüros
- Versammlungsstätten
- Anlagen für sportliche Zwecke, auch wenn diese gewerblichen Zwecken dienen.

KENNZEICHNUNGEN

1. Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der Gewinnungstätigkeiten, die im oberflächennahen Bereich unter dem Plangebiet ungesungen sind, sind bergrechtliche Auswirkungen nicht auszuschließen. Der Abbau der im tiefen Bereich geföhrt wurde, wirkt nach allgemeiner Lehrrnung nicht mehr auf die Tagesoberfläche ein.

Gemäß der vorliegenden Unterlagen befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes eine verlassene Tagesöffnung, deren möglicher senkungs- und einsturzgefährdeter Bereich das Plangebiet beröhrt.

Prinz Pruessen und Carolina, Brauenschacht (Geschr. 55.3.2714-43001; TOB Nr. 2597/507/0001) Mittelpunktkoordinaten: R=287 880,3 m; H=+07 719,1 m Lagengaugkeit: +/- 1,0 m Teufe: 80 m (setzt) GröÖter lichter Durchmesser: ca. 2,5 m (gemäß Grubenbild) Lockermassendeckung: 10-20 cm (gem. Geol. Karte 1:25.000, Blatt 4509, Bochum)

Im Plan ist die Tagesöffnung und der ermittelte Geföhrtbereich lagernmäßig dargestellt. Bei diesem Geföhrtbereich handelt es sich zunächst um einen vorläufigen Geföhrtbereich. Der Bereich ist mit einer 0,17 m starken Abdeckplatte von 4 m x 4 m zu versehen. In der Platte befindet sich eine Beobachtungsoffnung.

Eine dauerstärkere Verfüllung des Schachtes liegt nicht vor. Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der Tagesöffnung sind auf Grundlage der derzeitigen Kenntnisse nicht möglich. Ein Nachsacken oder Abgleiten der vorhandenen Verfüllung läÖt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Dem Bergwerkfeldigentümer (Harpn AG, VoÖkühle 38 in 44141 Dortmund) obliegt auch die Kontrolle des Schachtes.

2. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an die geplante Nutzung auf der Grundlage der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu untersuchen. Die Maßnahme ist mit dem Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

3. Ausgasungen

Das Plangebiet liegt im Bereich 2b der Karte der potenziellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, Februar 2001). Aufgrund der allgemeinen geotechnischen Randbedingungen sind kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methan (CH₄)-Zustromungen eher wahrscheinlich, bei tiefen Bohrungen, Abgrabungen o.ä. sind Gaszustromungen aus den Deckgebirgsschichten der Oberkrerde möglich.

Für diesen Bereich sind Risiken nicht vernachlässigbar.

Nachrichtliche übernahmen

1. Bauliche Anlagen und Werbung an BundesfernstraÖen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Randbereiche der Autobahnen A 40 und A 43 unterliegen § 9 FStrG. Als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) wird die 40 m-Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) sowie die 100 m-Zone zur Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 Abs. 2 FStrG) in den Plan übernommen. Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der Zustimmung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Abs. 1 und den baulichen Anlagen des Abs. 2 des § 9 FStrG gleich (§ Abs. 6 FStrG).

Die Errichtung von Parkplätzen entlang der Autobahnen sind so vorzusehen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 40 und A 43 nicht geblendet werden. Gleiches gilt auch für die Beschilderungsmaßnahmen im o.g. Gebiet.

Die Entwässerungseinrichtungen der BAB A 40 und A 43 dürfen nicht durch Wasser aus dem Plangebiet beeinträchtigt werden.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, z.B. 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amr für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/24269) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Kampfmittelbeseitigung

Im Bereich der gekennzeichneten Flakstellungen sind Testsondierungen erforderlich. Im gesamten Plangebiet gilt: West bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdtauch auf ausgedehnte Verfüllungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt bzw. über die Polizei - zu verständigen.

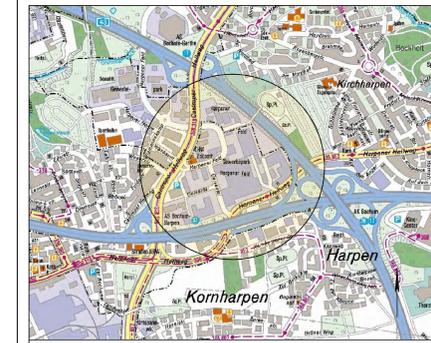
3. Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von BaumaÖnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hienan vermieden werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von dem Ressort Bezirksbüro Netze (BBN) 21 der Deutschen Telekom in 44782 Bochum, Tel. 0234 - 505 - 84 52, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen, bzw. Einsicht in die Bestandspläne nehmen.

4. Grundstücksteilungen

Im Plangebiet bedürfen Teilungen nach § 19 BauGB der Genehmigung.



<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUÖ</p> <p>Der Ausschuss für Planung und Grundstücke der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ... den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bochum, den ...</p> <p>Der Oberbürgermeister i.A.</p>	<p>BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... bis ... dem Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Sitzung beschossen.</p> <p>Bochum, den ...</p> <p>Der Oberbürgermeister i.A.</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Planentwurf in der Fassung vom ... lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den ...</p> <p>Der Oberbürgermeister i.A.</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUÖ</p> <p>Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am ... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Bochum, den ...</p> <p>Oberbürgermeister Schriftführer</p>	<p>Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt:</p> <p>Bochum, den ...</p> <p>Der Oberbürgermeister i.V. / i.A.</p>	<p>Für die Erarbeitung des Planentwurfes</p> <p>Bochum, den ...</p> <p>Der Oberbürgermeister i.V. / i.A.</p> <p>Stadtbaaurat Leiter des Amtes für Stadtplanung und Wohnen</p>	<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Pflanzenschutzverordnung (PflanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256, SGV. NRW. 232) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Gemeindeordnung (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666, SGV. NRW. 2023) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Abkürzungen:</p> <p>BGB: - Bundesgesetzblatt</p> <p>GV. NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen</p>
<p>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 3 BauGB ist in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt worden.</p> <p>Am ... hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.</p> <p>Bochum, den ...</p> <p>Der Oberbürgermeister i.A.</p>	<p>BESCHLUÖ DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG</p> <p>Der Ausschuss für Planung und Grundstücke der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ... die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom ... beschlossen.</p> <p>Bochum, den ...</p> <p>Der Oberbürgermeister i.A.</p>	<p>ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom ... lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB am ... bis ... einschließlich erneut öffentlich auslegen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den ...</p> <p>Der Oberbürgermeister i.A.</p>	<p>INKRAFTTRETEN</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... bekannt gemacht.</p> <p>Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Bochum, den ...</p> <p>Der Oberbürgermeister i.A.</p>	<p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990.</p> <p>Lagehinweise: Lagerplätze</p> <p>Die in diesem Bebauungsplan verwendeten DIN-Namen können beim Amt für Stadtplanung und Wohnen im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-StraÖe 19, Zimmer 1.0.210 (Planrauslage) während der Dienststunden eingesehen werden.</p> <p>Bochum, den ...</p> <p>Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster i.A.</p> <p>Der Oberbürgermeister i.A.</p>	<p>EINSICHTNAHME DER DIN-NORMEN</p> <p>Die in diesem Bebauungsplan verwendeten DIN-Namen können beim Amt für Stadtplanung und Wohnen im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-StraÖe 19, Zimmer 1.0.210 (Planrauslage) während der Dienststunden eingesehen werden.</p>	<p>1.2.1 Im GE sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe sowie als nicht eigenständige Nutzung Lagerhäuser, Lagerplätze - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; <p>1.2.2 Im GE sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tankstellen, - Gartenbaubetriebe, - Einzelhandelsbetriebe - Schank- und Spisewirtschaften, - Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Vergnügungstätten, Wettbüros - Versammlungsstätten - Anlagen für sportliche Zwecke, auch wenn diese gewerblichen Zwecken dienen.

STADT BOCHUM Amt für Stadtplanung Wohnen Städtebau und Mobilität

Bebauungsplan Nr. 336c

- Gewerbegebiet Harpener Feld Ost -

Blatt: 1 / 1

Maßstab im Original: 1 : 4000 Blattformat: ÜbergroÖe / 1374 x 841 mm

Planstand: Frühzeitige Beteiligung

Fassung des Bebauungsplanes: 21.03.2018