



Textliche Festsetzungen

Allgemeine Wohngebiete (WA)
Allgemeine Wohngebiete nach § 4 der BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Planzeichen 1.
Betriebe und Anlagen im Sinne § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 u. 9 BauNVO)

Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Planzeichen 2.
Die Nutzung als private Grünfläche -Hausgärten- ist zulässig.

Planzeichen 3.
Nutzung als Obstgarten

Zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Ic Buche

Iu Stieleiche

Ib Bergahorn

Io Robinie

Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 BauGB)
In dem Bebauungsplangebiet befinden sich folgende verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus:
Luftschacht (Kennziffer 2579/5699/009 TÖB). Mit einer Absenkung oder einem Einbruch in der näheren Umgebung der Tagesoberfläche muss gerechnet werden.
Stollennundloch (Kennziffer 2579/5699/005 TÖB). Eine Absenkung und/oder ein Einsturz der Tagesoberfläche im Bereich des Stollens kann nicht ausgeschlossen werden.
Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ging oberflächennaher Bergbau um. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs 5 Nr. 2 BauGB).

Hinweise

Bodendenkmäler
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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 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).

Bodenschutz
Im Bereich "Am Alten General" zeigt die Luftbildauswertung mehrere Schächte. Auf Grund der vorhandenen Schächte im Plangebiet und die das Ausgasungsverhalten dieser Schächte zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, besteht immer die Möglichkeit, sofern die Schächte gasführend sind, dass Grubengas in nicht unerheblichen Mengen aus den Schächten in die umliegenden Auffüllungskörper migriert, wo es dann sowohl zu punktuellen wie auch flächigen Gasaustritten kommen kann.

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

Im Zuge von Erdarbeiten sind daher baubegleitende Messungen der Bodenluft auf CH4-Gehalte durchzuführen, um die Baugrube während der Arbeiten kontinuierlich zu überwachen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich für die Bauausführenden, sich vorher von der Deutschen Telekom AG, T-Com., Ressort Produktion Technische Infrastruktur 11 (PTI 11) der TI NL West in 44791 Bochum, Karl-Lange-Straße 15, Tel. 0234-05-15287, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen bzw. Einsicht in die Bestandspläne zu nehmen.

Kampfmittelbeseitigung
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst- über das Ordnungsamt bzw. die Polizei - zu informieren.

Versorgungsleitungen
Innerhalb des Plangebietes verlaufen Versorgungsleitungen. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Auskunft über Kabel- und Leitungsanlagen erteilt die RWE Westfalen- Weser- Ems Netzservice GmbH in 45661 Recklinghausen, Bochumer Straße 2, Tel. 02361/38-1001

Entwurfssfassung des Bebauungsplanes: 23.01.2006

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 803

- Kassenberger Straße/Am Alten General -

für ein Gebiet zwischen Kassenberger Straße von Haus Nr. 16 - 34 - a f und der Straße "Am Alten General" von Haus Nr. 1 - 11 b

Bochum, den
Die Oberbürgermeisterin I.A.

Für die Erarbeitung des Planentwurfs
Bochum, den
Die Oberbürgermeisterin I.V./I.A.

Baudezernent
Leiter des Planungsamtes

Maßstab im Original 1: 1000

Zeichenerklärung

Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 und § 9 BauGB und der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 7 BauNVO)
MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
n nur Einzelhäuser zulässig
nd nur Doppelhäuser zulässig
ng nur Hausgruppen zulässig
ni nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
B Baulinie
B Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen
Flächen für den Gemeinbedarf
Öffentliche Verwaltungen
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Flächen für Sport- und Spielanlagen

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GF = Geschossflächenzahl
BMZ = Baumstammzahl
GRZ = Grundrissflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
III als Höchstmaß
III/IV als Mindest- und Höchstmaß zwingend

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen
Besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, (öffentlich)
Verkehrsfläche
Öffentliche Parkflächen
Fußgängerbereich

Flächen für die Versorgung und Entsorgung
Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen
Elektrizität
Gas
Wasser
Abwasser
Abfall
Ablagerungen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
oberirdisch
unterirdisch

Grünflächen
Grünfläche
Parkanlage
Sportplatz
Spielplatz
Friedhof
Private Grünfläche
Kleingärten
Hausgärten
Obstgärten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses
Wasserflächen
Hochwasserrückhaltebecken
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Flächen für Aufschüttungen, Abragungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abragungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Flächen für die Landwirtschaft
Waldflächen

Sonstige Festsetzungen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit - Stadt Bochum - zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Ga Garagen
TGA Tiergaragen
GSB Gemeinschaftsstellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zur Benutzungsgruppe

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmschutzwall
Lärmschutzband

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Befestigungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzung von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befestigungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Aufschüttung
Abragung
Stützmauer
Ablagerung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Sanierungsgebiet (§ 140 Nr. 2 und § 142 BauGB)
1:2 usw siehe Festsetzungen durch Text

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Bodenschäden durch den Bergbau erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Ga Garagen
TGA Tiergaragen
GSB Gemeinschaftsstellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zur Benutzungsgruppe

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmschutzwall
Lärmschutzband

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Befestigungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzung von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befestigungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Aufschüttung
Abragung
Stützmauer
Ablagerung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Sanierungsgebiet (§ 140 Nr. 2 und § 142 BauGB)
1:2 usw siehe Festsetzungen durch Text

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Bodenschäden durch den Bergbau erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nachrichtliche Übernahme
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Landschaftsschutzgebiet
Flächen für Behrnanlagen
Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost mit Schutzstreifen
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalrecht unterliegen
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalrecht unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bestandsangaben
Wohn- und Geschäftsbauwerke
Neben- und gewerbliche Gebäude
Öffentliche Gebäude
Geschosszahl
Frischichtung

Nutzungsschablone

Baugruben	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumstammzahl	Bauweise
Dachform/Dachneigung	Festsetzungen durch Text

Kennzeichnung
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Bodenschäden durch den Bergbau erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Bindungsgleichschichtstelle, lt. Luftbildauswertung
Schachtschutzbereich

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planungsunterlage ist vom 22.05.2004.

Bochum, den
Die Oberbürgermeisterin Verm.- und Katasteramt I.A.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bochum, den
Die Oberbürgermeisterin I.A.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit bis durchgeführt worden.

Am hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.

Bochum, den
Die Oberbürgermeisterin I.A.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan beschlossen.

Bochum, den
Die Oberbürgermeisterin I.A.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.08.2005 ist mit der Begründung am 03.11.2005 öffentlich bekannt gemacht worden und hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2005 bis 16.12.2005 einschließlich, öffentlich ausliegen. Die durch diesen Bebauungsplanentwurf aufzufubehenden oder zu ändernden Bebauungspläne haben gleichzeitig ausliegen.

Bochum, den
Die Oberbürgermeisterin I.A.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften ist nicht geltend gemacht worden.

Arnsberg, den

Bezirksregierung Arnsberg I.A.

Der Bebauungsplan (und die Durchführung des Anzeigeverfahrens) ist/sind gemäß § 10 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, an welcher Stelle der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitliegt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bochum, den
Die Oberbürgermeisterin I.A.

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III /FN A 213-1)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 192), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 213-1-2)
- Planzeichenverordnung -PlanZV 90- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 213-4)
- Landesbauordnung -LBO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), in der jetzt geltenden Fassung (GV. NRW. S. 232)
- Bundesimmissionsschutzgesetz -BImSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.02.2002, in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 213-8)
- Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen -4-BImSchV- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 213-8-1-2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- vom 05.09.2001 in der derzeit geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 212920)
- Denkmalschutzgesetz -DSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226), in der jetzt geltenden Fassung (GV. NRW. S. 224)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 566), in der jetzt geltenden Fassung (GV. NRW. 2023)

Abkürzungen:
BGBl. Bundesgesetzblatt
GV. NRW. Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
SGV. NRW. Sammlung des bereinigten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen
FNA Fundstellennachweis A