

Rechtlicher Hinweis:

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

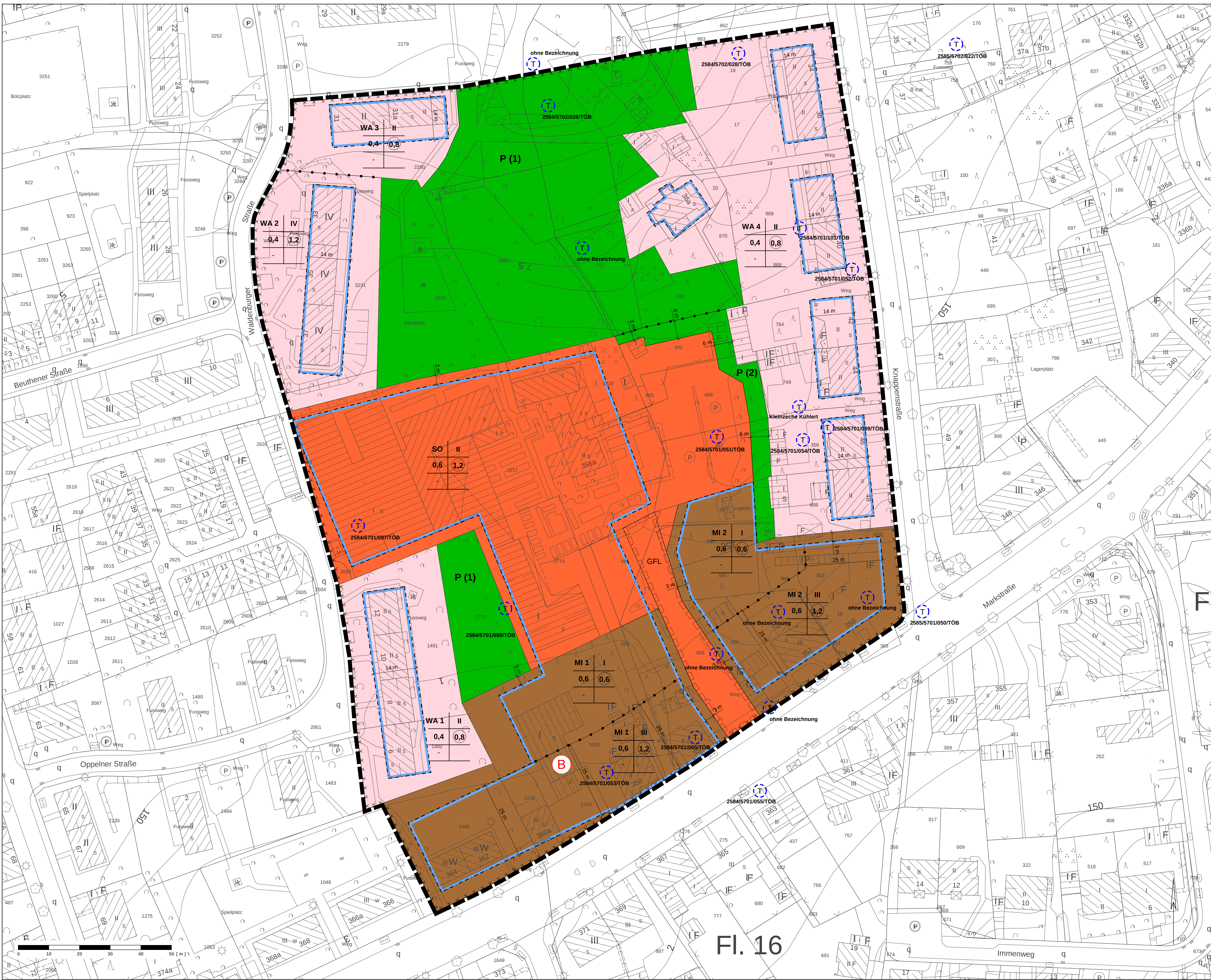
Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- In allen Allgemeinen Wohngebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

Mischgebiete (MI)

Mischgebiete nach § 6 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Mischgebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Versammlungsstätten
- gewerbliche Sportanlagen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die fast ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutiger Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des im Mischgebiet MI 1 vorhandenen und in der Plankarte gekennzeichneten Einzelhandelsbetriebs - Spielwaren - sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig, durch die bezeichneten Maßnahmen darf sich die Verkaufsfläche des Betriebes um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche erhöhen.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Schrittlumen
- Babyartikel
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Bettwaren, Matratzen
- Bücher
- Drogenwaren
- Wasch- und Putzmittel
- Erotikartikel
- Foto/Druck/Kosmetik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren
- Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör
- Kunstgewerbe/Bilder
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer
- Computer und Kommunikationselektronik
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Musikalienhandel
- Nahrungsmittel und Genussmittel
- Nähmaschinen
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Sanitätswesen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Abgespaltene Teppiche
- Tiere und Tierhaltung, Zooartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen/Jagdbedarf
- Zeitungen, Zeitschriften

Als nicht-zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Bad-, Sanitärerichtungen & Zubehör
- Bauelemente
- Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Erde, Torf
- Fliesen
- Gartenhäuser und -geräte
- Installationsmaterial
- Heizungen
- Kamine/Öfen
- Rolläden/Markisen
- Werkzeuge
- Farben, Lacke und Tapeten
- Bodenbeläge/Teppiche (Rollware)
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
- Büromöbel und -maschinen
- Elektrogrößgeräte
- Fahrzeugzubehör
- Möbel, Küchen
- Pflanzen und Pflanzgefäße

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Gartenbau (SO)

In dem festgesetzten Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Gartenbau sind Gartenbaubetriebe sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit gartenspezifischem Kernsortiment (Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf, Gartengeräte, -pflanzen und -geräte) zulässig.

Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 4.500 qm.

Für insgesamt 10% der Verkaufsfläche maximal insgesamt 300 qm Verkaufsfläche, ist zentrenrelevantes Randsortiment aus folgenden Sortimenten zulässig:

- Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Kunstgewerbe/Bilder
- Bastelartikel
- Schrittlumen

Papier/Schreibwaren/Büroorganisation

In dem festgesetzten Sondergebiet ist jeweils eine Betriebswohnung für die Nutzungen Einzelhandel sowie Gartenbaubetrieb ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und Lärmschutzwände können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO zugelassen werden.

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

Die in der Plankarte als GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel - Gartenbau sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Plankarte festgesetzte private Grünfläche P (2) darf zur Anlage von Zufahrten und Zuwegungen auf einer Breite von insgesamt 5m unterbrochen werden.

Kennzeichnung für das gesamte Plangebiet

Bergbau

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Einwirkungen (z.B. Setzungen, Tagesbruch) sind nicht auszuschließen. Es muss damit gerechnet werden, dass bei Erstellung von Ingenieurbaukonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Gutachten können zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der tagesehnen Gewinnungstätigkeit von Steinkohle ist mit zeitlich unbegrenzten Auswirkungen auf die Tagesoberfläche zu rechnen. Mögliche Schadenserscheinungen sind Tagesbrüche und ein Absinken der Geländeoberfläche in den dargestellten Bereichen sowie damit verbundene Schäden an den aufstehenden Gebäuden und Verkehrsflächen.

Für eine genaue bergbauliche Gefährdungsschätzung sind weitere Untersuchungen vor Ort erforderlich. Im Vorfeld von Neubaumaßnahmen sind detaillierte Erkundungen (Bohrungen, Schürfe etc.) durchzuführen, um ein eventuelles Tagesbruchrisiko beurteilen zu können. Danach können Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen erforderlich werden.

Die in der Plankarte eingetragenen Tagesöffnungen sind ebenfalls als nicht dauerhaft standischer zu beurteilen, so dass von ihnen eine latente Tagesbruchgefahr ausgeht. Es wird empfohlen, die Tagesoberfläche und Gebäude im Bereich der geöffneten Flächen regelmäßig zu inspizieren. Im Falle von Setzungen der Tagesoberfläche und/oder Setzungsschäden an Gebäuden werden Sicherungsmaßnahmen der tagesehnen Grunderbauten erforderlich.

Die Kennzeichnung der Schachtstandorte ist nicht als vollständig anzusehen.

Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und 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 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen.

Die Entdeckungsgestalt mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu halten (§§ 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 Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Bochum und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatliche Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02931/66720) zu verständigen.

Methanauströmungen

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000, überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanauströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlenbergbau stammende Methanauströmungen nicht zu erwarten.

Jedoch sind im südlichen Bereich des Plangebietes mehrere Schächte verzeichnet. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH4)-Zuführungen gerechnet werden. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gasauströmungen werden bei Neubauvorhaben und Tiefbaummaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind.

Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon 0231/5410-0 abzusprechen.

Allasten

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist das Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, umgehend zu informieren.

Sollte zudem angestiegener Boden zur Herstellung einer reaktivierten Schicht angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz - und Allastentverordnung (BBodSchV) entsprechen. Der Nachweis hierzu ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzuholen.

Lärm

Teile des Plangebietes sind durch öffentlichen Straßenverkehrslärm vorbelastet. Im Falle von Neu- oder Umbau können passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein.

Die Bestimmungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO - RfEi, des Ministeriums für Bauen und Verkehr - VI A 3 - 408 - vom 8.11.2008, zuletzt geändert durch RfEi, des Ministeriums für Bauen und Verkehr - VI A 4 - 408 - vom 28.05.2009 (BfB, 2333) i.V.m. DIN 4109:

Belastungen mit mehr als 10 dB(A) nachts (22.00-06.00 Uhr) über den Orientierungswerten der DIN 18005 bestehen an den Gebäuden an der Markstraße (seitliche Gebäudefronten).

Belastungen mit 5 bis 10 dB(A) nachts (22.00-06.00 Uhr) über den Orientierungswerten der DIN 18005 bestehen an den Gebäuden entlang der Krappentstraße sowie an den Gebäuden Oppelner Straße 6, 8 und 12.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr.) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am öffentlich bekannt gemacht worden. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom gebeten. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Planentwurf in der Fassung vom lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.V. I.A. Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes	RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2443), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3346). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446). Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel des Ersten Teils des Gesetzes vom 02.05.2005 (GV NRW, S. 486). DIN 50113-2 - Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe Oktober 1999. Abkürzungen: BGB - Bundesgesetzblatt GV NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen	Methanusauströmen Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Methan- und Gasausströme der Stadt Bochum (Hörmann, November 2000, überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten der Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanusauströmen in der Stadt Bochum sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Stienkohlgebirge stammende Methan- und Gasausströme nicht zu erwarten. Jedoch sind im südlichen Bereich des Plangebietes mehrere Schächte verzeichnet. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagebaufahrungen aller verlassenen Schächte des Stienkohlbergbaus mit Methan(CH4)-Zutrümmen gerechnet werden. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszutrümmen werden bei Neubaumaßnahmen und Tiefbaumaßnahmen entsprechende Vorsorgemaßnahmen ergriffen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon 0231/5410-0 abzustimmen.	Altlasten Werden bei Tiefbaumaßnahmen Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist das Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, umgehend zu informieren. Die Untere Bodenschutzbehörde soll extern angelegelter Botsch zur Herstellung einer reaktivierbaren Schicht angeordnet werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorgangswerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen. Der Nachweis hierzu ist im Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.	Lärm Das Plangebietes sind durch öffentliche Straßenverkehrsflächen vorbelastet. Im Falle von Neu- oder Umbau können passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein. (Einführung Lärmschutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen nach § 3 Abs. 3, 3. BauNVO - RdErt, des Ministeriums für Bauen und Verkehr - VI A 4 - 408 - vom 26.5.2009 (SMBL 2353) i.V.m. DIN 4109). Belastungen mit mehr als 10 dB(A) nachts (22.00-06.00 Uhr) über den Orientierungswerten der DIN 18005 bestehen an den Gebäuden an der Markstraße (zur Markstraße zugewandte Hausfronten). Belastungen mit 5 bis 10 dB(A) nachts (22.00-06.00 Uhr) über den Orientierungswerten der DIN 18005 bestehen an den Gebäuden an der Markstraße (seitliche Gebäudefronten). Belastungen von weniger als 9 dB(A) nachts (22.00-06.00 Uhr) über den Orientierungswerten der DIN 18005 bestehen an den Gebäuden entlang der Knappenstraße sowie an den Gebäuden Oppinger Straße 6, 8 und 12.
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Am hat eine Bürgerversammlung stattgefunden. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom beschlossen. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	IN KRAFT TRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	ANMERKUNGEN Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlagen ist vom Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.				

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Mischgebiet (§6 BauNVO)
- Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Gartenbau (§11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Bergbauliche Gefährdung (Lage nicht genau bekannt)

SONSTIGE PLANZEICHEN

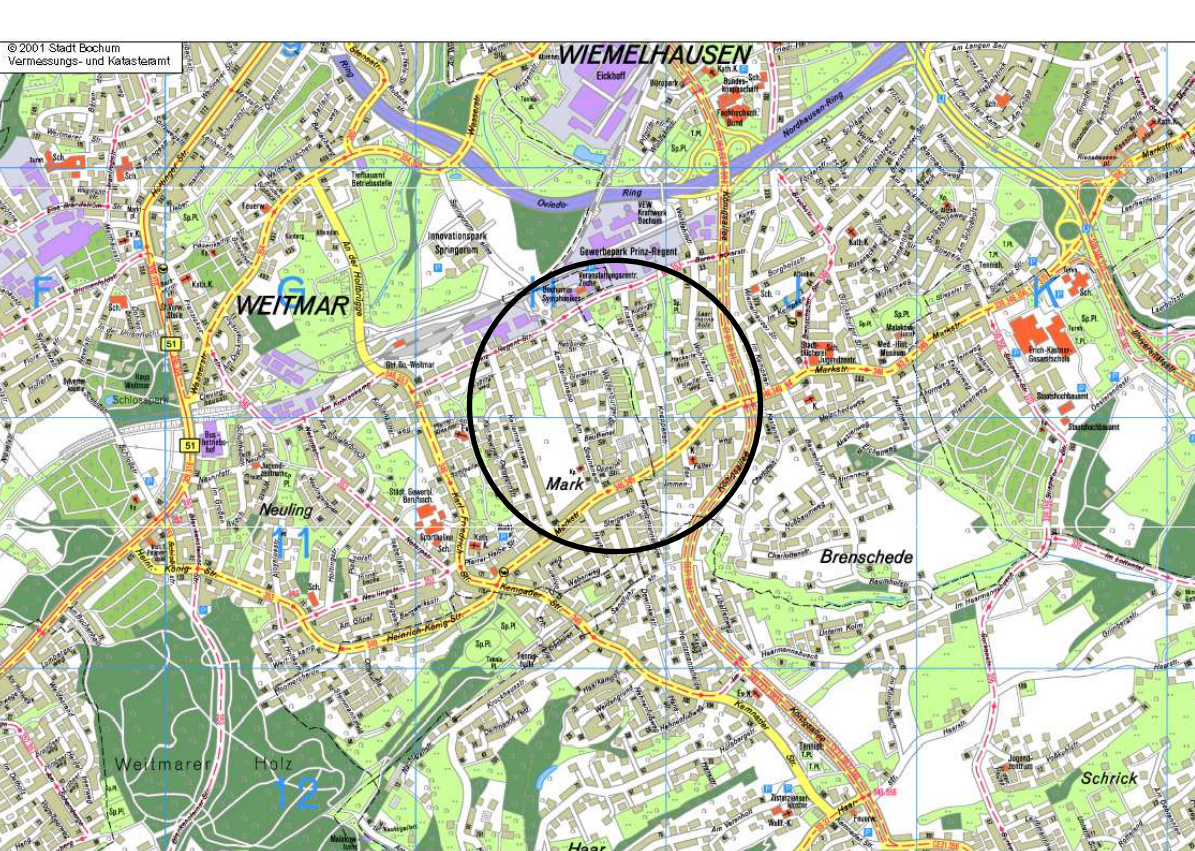
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

Bestehender Einzelhandelsbetrieb mit Festsetzung gem. §1 Abs. 10 BauNVO

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus notwendig werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)



Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 809 Teil II

- Prinz-Regent-Straße / Markstraße -

Blatt:	1 / 1
Maßstab:	1 : 500
Planstand:	Satzung
Fassung des Bebauungsplanes:	20.01.2011