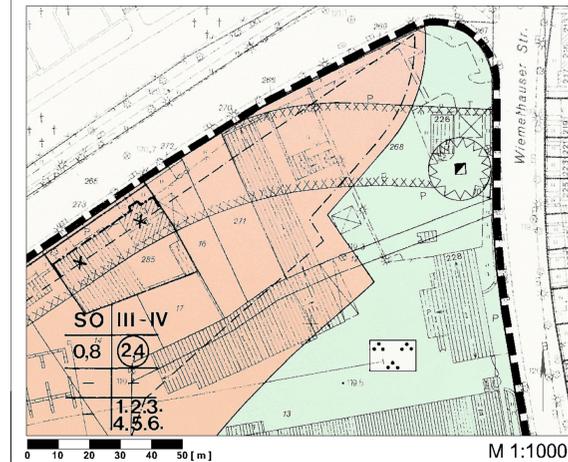


Ausschnitt aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 579 a I



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Planzeichen 1:  
Das Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ dient der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden und anderen nicht störenden Gewerbebetrieben außer Einzelhandelsbetrieben sowie Wohnungen für Betriebs- und Aufsichtspersonal oberhalb des II. Obergeschosses.

Zulässig sind:

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben sowie Übergangs- und Mischformen zwischen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben,
- Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sowie
- Wohnungen für Betriebs- und Aufsichtspersonal oberhalb des II. Obergeschosses.

**Zur Bauweise**

Planzeichen 2:  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude beliebiger Länge mit oder ohne seitlichem Grenzabstand zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

**Zu den baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG**

Planzeichen 3:  
Schutz vor Straßenverkehrslärm:  
In den Innenräumen der Gebäude darf ein Innenschallpegel (Mittelungspegel) von 30-40 dB (A) nicht überschritten werden. Der Außenschallpegel (Mittelungspegel) beträgt tagsüber zwischen 65 und 68 dB (A). Die zur Wasserstraße orientierten Gebäudfronten sind mit Schallschutzfenstern einer geeigneten Schallschutzklasse auszurüsten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

**Zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Planzeichen 5:  
Je acht offene Stellplätze ist auf dem Baugrundstück mindestens ein einheimischer standorttypischer Laubbäum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Planzeichen 7:  
Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

**Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie**

Planzeichen 6:  
Die Stadtwerke Bochum GmbH müssen für die Stromversorgung im Plangebiet je nach Bedarf eine oder mehrere Transformatorstationen errichten können. Der jeweilige Planungsträger muss sich rechtzeitig mit den Stadtwerken in Verbindung setzen, um den Raumbedarf abzuklären (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

**Zum Maß der baulichen Nutzung**

Planzeichen 8:  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB darf die festgesetzte maximale Gebäudedoberkante durch Dachaufbauten für technische Anlagen ausnahmsweise überschritten werden, sofern die Dachaufbauten einen Abstand von mehr als 2,0 m zu der Außenkante des darunter liegenden Geschosses einhalten.

**Stellplätze und Garagen**

Planzeichen 9:  
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Es sind auch zweigeschossige Stellplatzanlagen zulässig.

**KENNZEICHNUNGEN**

- Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Unter dem gesamten Planbereich ist zudem oberflächennaher Bergbau betrieben worden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).
- Im Grünbereich an der Wiemelhauser Straße besteht ein unterirdischer Luftschutzstollen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

**HINWEISE**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

**Bodendenkmäler:**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundstücke, 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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261 - FAX 02761/2468) unverzüglich anzuzugehen und die Entdeckungsorte mindestens für 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 die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz).

**Bodenschutz:**

Im gesamten Plangebiet müssen Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes der Stadt Bochum 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. Vor Realisierung einer höherwertigen Nutzung sind eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen. Extern angelegter Boden muss in oberflächennahen Bereichen die Vorsorgemaßnahmen der BBodSchV einhalten.

**Kampfmittelbeseitigung:**

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

**Gutachten:**

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erstellt:

- Geräuschimmissionsuntersuchung
- Ökologische Flächenbilanzierung
- Verschattungsuntersuchung
- Umwelttechnische Stellungnahme zu Bodenschutzaspekten

**ZEICHENERKLÄRUNG**

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

SO Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude"

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

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

2,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

V - VIII Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

OK 148,0 m ü. NHN maximale Gebäudehöhe über NHN

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

Sonstige Planzeichen

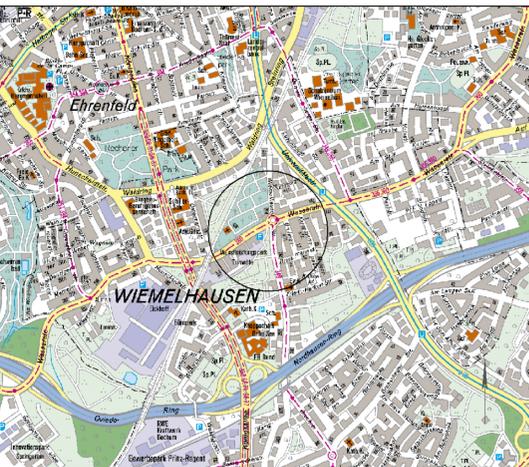
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Baugruben	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Gebäudehöhe i. NHN	Festsetzungen durch Text (Planzeichen)



**Stadt Bochum**

**Bebauungsplan Nr. 579 b**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579 a I - Mönninghoffgelände -**

Blatt: 1 / 1

Maßstab: 1 : 500

Planstand: Satzung

Fassung des Bebauungsplanes: 26.03.2008

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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. 466).

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 I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).

Abkürzungen:  
BGBl. - Bundesgesetzblatt  
GV.NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ..... um ..... (TOP Nr. ....) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Bochum, den .....	<b>BEHÖRDENBETEILIGUNG</b> Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... um ..... Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom ..... geboten. Bochum, den .....	<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der Planentwurf in der Fassung vom ..... lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr. ....) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Bochum, den .....	<b>Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.</b> Bochum, den .....	<b>Für die Erarbeitung des Planentwurfes</b> Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin I.A. ....	Die Oberbürgermeisterin I.A. ....	Die Oberbürgermeisterin I.A. ....	Die Oberbürgermeisterin Schriftführer	Die Oberbürgermeisterin I.A. ....	Stadtbaumeister Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes

<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der Planentwurf in der Fassung vom ..... lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	<b>ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom ..... lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... einschließlich erneut öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	<b>IN KRAFT TRETEN</b> Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Bochum, den .....	<b>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der altlastenbaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom 18.07.2007.</b> Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin I.A. ....	Die Oberbürgermeisterin I.A. ....	Die Oberbürgermeisterin I.A. ....	Die Oberbürgermeisterin I.A. ....

<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der Planentwurf in der Fassung vom ..... lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	<b>ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom ..... lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... einschließlich erneut öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	<b>IN KRAFT TRETEN</b> Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Bochum, den .....	<b>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der altlastenbaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom 18.07.2007.</b> Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin I.A. ....	Die Oberbürgermeisterin I.A. ....	Die Oberbürgermeisterin I.A. ....	Die Oberbürgermeisterin I.A. ....