Vorhaben- und Erschließungsplan

Zeichenerklärung

- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Gebäudebestand mit Firstrichtung
- geplante Gebäude-Erweiterung
- SD / FD — Satteldach / Flachdach
- private Fahrtflächen
- Stellplätze
- private Grünflächen
- Wald
- Baumbestand

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Absatz 1 BauGB wurde vorgelegt durch den Vorhabenträger:

LENK
Immobilien GmbH & Co. KG
Brelohstr. 2
44803 Bochum

Bochum, den .....

.....

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 692 N - Am Thie -

SO - Lebensmitteleinzelhandel und Büroflächen -	
0,8	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 **Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Zweckbestimmung der Nutzung:
Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.
Art der Nutzung:
Im festgesetzten Sondergebiet sind ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und eine Bäckerei mit Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 m² zulässig.
Im Obergeschoss des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteils sind Büroflächen zulässig.

2 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO)
Grundflächenzahl
In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
Höhe baulicher Anlagen
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage.
Als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.) gilt die Firstlinie. Die Höhe wird in Meter über Normalhöhennull (im Plan ü. NHN) angegeben.
Die festgesetzte Gebäudeoberkante darf durch untergeordnete Bauteile, notwendige technische Dachaufbauten (Kamine, Lüftungs- und Klimaanlagen, Kühlaggregate) um max. 2,0 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

3 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Heckenstrukturen zu erhalten und zu ergänzen.
Bei der Neuanpflanzung von Hecken gelten die nachfolgenden Vorgaben:
- Pflanzqualität der Sträucher mind.: Str, 1 x v, 100 - 150
- Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Es sind nachfolgende Straucharten zu verwenden:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt sieben Einzelbäume zu pflanzen:
- Pflanzqualität der Baumpflanzungen: HSt, StU 14/16 bzw. Hei, 2 x v, 150 - 175

Es sind nachfolgende Baumarten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugelakazie
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche

Zuordnungsfestsetzung für Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
Zum Ausgleich der im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3.600 Biotoppunkten.
Zuordnung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
1. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes dienen der Kompensation von baubedingten Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)
2. Dem baubedingten Ausgleich wird folgende Maßnahme zugeordnet:
   Auf der Fläche Gemarkung Höntrop, Flur 13, Flurstück 257 (tfw.) Anlage einer 900 m² umfassenden Obstwiese mit Blühstreifen in den Randbereichen.

HINWEISE

Bodenschutz
Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - über die Telefonnummer 0234/910-1112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.
Nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes sind Bodenauffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Werden Bodenauffälligkeiten nicht gemeldet, handelt es sich dabei nach dem Landesbodenschutzgesetz um eine Ordnungswidrigkeit, die einen Bußgeldbescheid zur Folge haben kann.
Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc. sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.
Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen. Hinweise zur Entsorgung erhalten Sie beim Umweltservice Bochum unter der Telefonnummer 0234/3336 0.

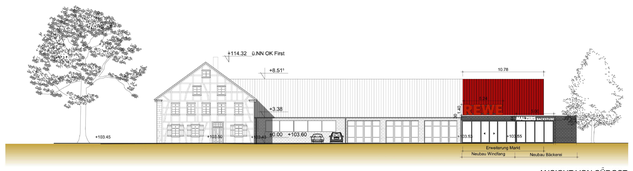
Artenschutz
Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nachfolgende Vorgaben zu beachten.
Vor Baubeginn (Anbau an vorhandenes Gebäude) sind Spalten und Verkleidungen auf das Vorhandensein von gebäudebewohnenden Fledermäusen von einem fachkundigen Gutachter zu überprüfen.
Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Individuen planungsrelevanter und nicht planungsrelevanter Vogelarten infolge einer Zerstörung von Nestern und Gelegen haben jegliche Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten zu erfolgen, d.h. außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September.

Grubengasaustritte
Das Plangebiet 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 Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

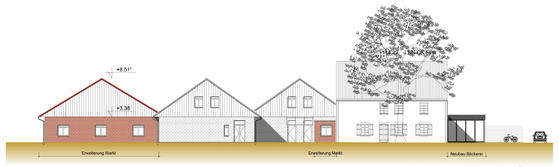
Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterem 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 und 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Kampfmittel
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 (oder neuere Ausgabe) 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 (http://www.im.nrw.de/sch/725.htm)).
Es ist zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und etwaige Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen.
Zudem sind in dem ausgewerteten Bereich Flakstellungen und Schützenlöcher zu erkennen. Im Bereich der Flakstellungen und Schützenlöcher ist eine systematische Oberflächendetektion unerlässlich.
Spätestens sechs Wochen vor Beginn der Arbeiten ist dem
Ordnungsamt
Willy-Brandt-Platz 2 - 6
44777 Bochum
Zimmer 249
Tel.: 9101408 / 9101783
E-Mail: amt32@bochum.de
ein Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500 einzureichen (gerne auch per Mail) und das Bauvorhaben zur Sonderung zu melden. In dem Lageplan ist die abzusuchende Fläche zu markieren. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (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 Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan

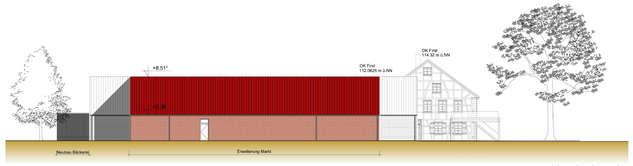


ANSICHT VON SÜDOST



ANSICHT VON SÜDWEST

ANSICHT VON NORDOST



ANSICHT VON NORDWEST

M. 1 : 250

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO — Sonstiges Sondergebiet -Lebensmitteleinzelhandel und Büroflächen- gem. § 11 BauNVO
0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
OK max. 112,50 m ü. NHN — max. Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
private Verkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
private Grünflächen

Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB
Waldfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 a) und b) BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen für den Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung: Bäume

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
St — Zweckbestimmung: Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
103,60m ü. NHN — Bezugshöhenpunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Sonstige Darstellungen
unterirdische Leitungen (Kanal)
Parkboxen

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
ND — Naturdenkmal
D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen gem. § 9 (6) BauGB

Darstellungen der Plangrundlage
240 — Flurstücksgrenzen und -nummern
vorhandene Bebauung
vorhandener Baum

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Ausschuss für Planung und Grundstücke der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bochum, den .....
Der Oberbürgermeister
I.A.
.....

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden.
Bochum, den .....
Der Oberbürgermeister
I.A.
.....

BEHÖRDENBETEILIGUNG
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 ..... gebeten.
Bochum, den .....
Der Oberbürgermeister
I.A.
.....

BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG
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.
Bochum, den .....
Der Oberbürgermeister
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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Bochum, den .....
Der Oberbürgermeister
I.A.
.....

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom ..... lag gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich erneut öffentlich aus.
Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Bochum, den .....
Der Oberbürgermeister
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 .....
.....
Oberbürgermeister
.....
Schriftführer

INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.
Bochum, den .....
Der Oberbürgermeister
I.A.
.....

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

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

AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom ..... übereinstimmt und dass nach § 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.
Bochum, den .....
Der Oberbürgermeister
I.A.
.....

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.
Bochum, den .....
Der Oberbürgermeister
I.A.
.....

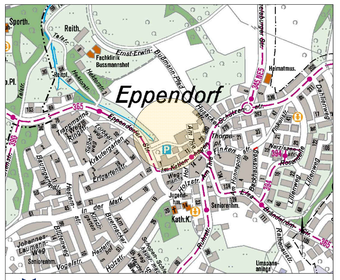
Für die Erarbeitung des Planentwurfes
Bochum, den .....
Der Oberbürgermeister
I.V. / I.A.
.....
Stadtbaurat
.....
Leiter des Amtes für Stadtplanung und Wohnen

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom .....
Bochum, den .....
.....
Öffentl.best. Verm.-Ing.
Öffentl.best. Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. Bastian Grimberg
Am Neggenborn 113
44892 Bochum

Vorhabenträger:
LENK
Immobilien GmbH & Co. KG
Brelohstr. 2
44803 Bochum

Architekt:
VERVOORTS & SCHINDLER
Steinring 125
44789 Bochum

Planverfasser:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0



STADT BOCHUM
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Städtebau und Mobilität

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 692 N - Am Thie - einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan

Blatt:	1 / 1		
Maßstab im Original:	1 : 250 / 500	Blattformat:	1375 x 841 mm
Planstand:	Satzung		
Fassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:	21.01.2019		