

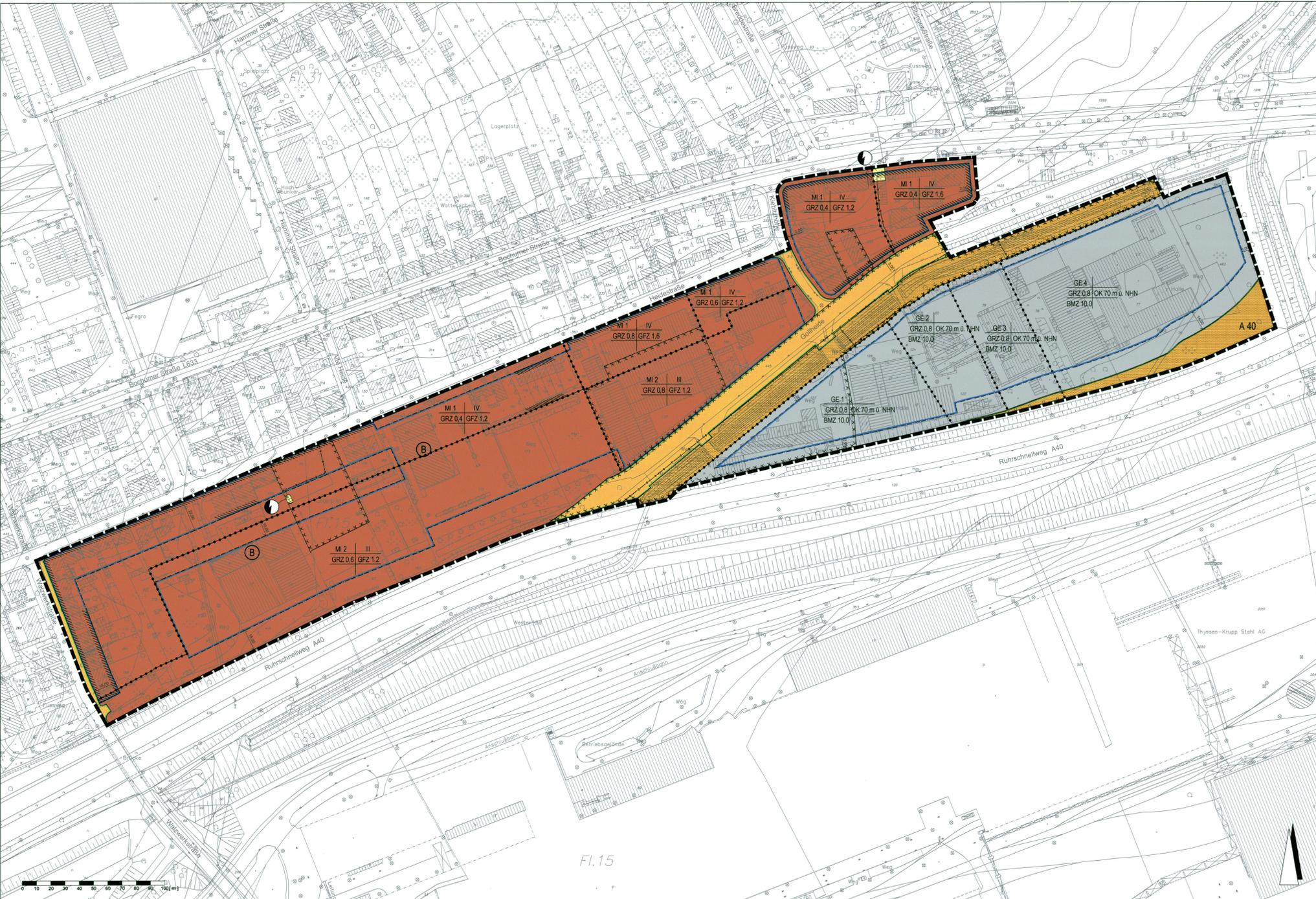
Rechtlicher Hinweis:

Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!
Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale 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 Amt für Stadtplanung und Wohnen mitgeteilt werden.

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiet (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNBVO)
 Mischgebiet dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 In dem Mischgebiet sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude (außer in dem mit „MI 2“ bezeichneten Teilbereich)
 - Geschäfts- und Bürogebäude (mit Ausnahme von Einzelhandel)
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
 - sonstige Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen, nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen)
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Gartenbetriebe
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 Nicht zulässig sind:
 - Nur in dem mit „MI 2“ bezeichneten Teilbereich: Wohnungen
 - Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten

1.2 Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 19 BauNBVO)
 Für den auf dem Grundstück Heidestraße 99 (Gemarkung Westenfeld, Flur 15, Flurstück 172) bestehenden Einzelhandelsbetrieb gilt ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNBVO. Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nur ausnahmsweise zulässig, durch die Erweiterung darf die Grenze der Grundstückstiefe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNBVO nicht überschritten werden.
 Für die auf dem Grundstück Heidestraße 85 b (Gemarkung Westenfeld, Flur 15, Flurstück 416) bestehende Einzelhandelsnutzung gilt ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNBVO. Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nur ausnahmsweise in einem Umfang von 20 % gegenüber dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Umfang zulässig.

1.3 Zulässige Arten von Nutzungen in dem Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNBVO)
 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbetrieben.
 In dem Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme von Einzelhandel, nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in räumliche und baurechtliche Angelegenheiten untergeordnet sind
 - Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie
 - dem Hauptbetrieb räumlich und betrieblich zugeordnet sind,
 - dem Hauptbetrieb räumlich deutlich untergeordnet sind und
 - eine Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschreiten wird

Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen mit Ausnahme von KFZ-Handel sowie von Handel mit Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen
 - Anlagen für kirchliche, sportliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke
 - Vergnügungstätten
 - Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten

1.4 Geräuschkontingierung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNBVO)

Für das Gewerbegebiet werden folgende Emissionskontingente (LEK) gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ (Dezember 2006, Hrsg. vom Deutschen Institut für Normung e.V.) festgesetzt:

Teilfläche	Lu (dB(A)/qm) vdB	Lu (dB(A)/qm) mdB
GE 1	60	45
GE 2	64	49
GE 3	58	44
GE 4	58	44

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche (s. v. g. Emissionskontingente) weder tags (08 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Der Nachweis ist gemäß den Regeln der DIN 45691 zu führen.

2. Passiver Schallschutz (§ 8 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An Gebäuden, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen parallel zu dessen ausgerichtet oder in einem Winkel von bis unter 90° schräg zu dessen stehen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen:
 Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie Schalleinwirkungen nach Maßgabe der folgenden Tabelle aufweisen:

Erforderliches Schalldämmmaß:	Lärmquellen		Erforderliches Schalldämmmaß auf R _w im Außenbereich bei Außenlärm		Erforderliches Schalldämmmaß auf R _w im Außenbereich bei Außenlärm	
	Industrie	Verkehr	Industrie	Verkehr	Industrie	Verkehr
68-70	IV	IV	IV	IV	IV	IV
71-75	V	V	V	V	V	V

(Die Tabelle enthält einen Auszug aus der DIN 4109, November 1999, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

Hieron abweichend gelten an den Gebäuden Buchumer Straße Nm. 186, 188 und 190 für die Gebäudeteile entlang der Buchumer Straße folgende Schalldämmmaß:

Industrie	Verkehr	Erforderliches Schalldämmmaß auf R _w im Außenbereich bei Außenlärm	Erforderliches Schalldämmmaß auf R _w im Außenbereich bei Außenlärm
68-70	IV	IV	IV
71-75	V	V	V

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB; erf. R_wres für Wohnräume: 35 dB; erf. R_wres für Büroküme: 25 dB)

Ausnahmen von den vorstehenden Vorschriften können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

HINWEISE

1. Kampfmittel
 Für das Plangebiet konnte eine Luftabgabeunterstützung nur bedingt durchgeführt werden, da Schallschutz keine Aussagen über mögliche Bräunungsrisikofaktoren zulassen. Alle Arbeiten des Baugrundergriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsfrei durchzuführen. Es können Schlitz- und Kammernutzungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammschneuren nach DIN 4094 und Bohrschneuren bis zu einem Durchmesser von 130 mm drehtreibend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden.
 Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdrauhub auf außergewöhnliche Verfestigung hin oder werden verbleibende Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeauftragte oder die Feuerwehr zu verständigen.

2. Altlasten im Mischgebiet
 In dem Mischgebiet kann aufgrund der lokal erhöhten Schadstoffgehalte und vorhandener Auffüllungen, in Abhängigkeit von der Baumaßnahme, seitens der Unteren Bodenschutzbehörde eine fachgerechte Begleitung der Erdarbeiten gefordert werden. Das Erfordernis ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei einer fachgerechten Begleitung ist der Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenkundung bzw. -sanierung der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zu benennen. Die Überwachung und Begleitung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.
 Im Rahmen der Baumaßnahme ist zu prüfen, ob das Material auf der Fläche verbleiben kann oder einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden muss. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z.B. Anlagen von Handgrün) die Vorstufwerte der BBodSchV eingehalten werden. Die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.
 Vor Realisierung einer höherwertigen Nutzung sind eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

3. Altlasten (zeichnerisch gekennzeichnete Bereiche im Mischgebiet)
 Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Fläche (Betriebe von Tankanlagen) sind in diesem Bereich Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Auf diesen Flächen müssen mögliche Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenkundung bzw. -sanierung überwacht und begleitet werden. Der Fachgutachter ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zu benennen. Die Überwachung und Begleitung 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 weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

4. Altlasten im östlichen Plangebiet
 Der Bereich Kabeseemannsbad (ehemalige Kläranlage sowie der südwestlich bis zur A 40 verlaufende Bachbereich) und die südlich angrenzende Gewerbefläche werden im Planfeststellungsbescheid (S. 18 + 22 - 02/71) vom 20. März 2007, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen) abgehandelt.
 In den zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen sind im Zuge von Bodenuntersuchungen erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen worden. Die bei Erdarbeiten oder Nutzungsänderungen erforderlichen Maßnahmen werden ebenfalls im Planfeststellungsbescheid geregelt.

5. Bodenschutz
 In dem Mischgebiet kann der im Rahmen von Erdarbeiten anfallende Aushub des gewachsenen Bodens wiederverwendet werden bzw. auf der Fläche verbleiben. Es gilt zu beachten, dass bei Erdarbeiten die Auffüllungsarbeiten vom gewachsenen Boden sauber zu trennen sind, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien ausgeschlossen ist.
 Gemäß dem Fachbeitrag des Geologischen Dienstes sind im Plangebiet im Bereich der Freizeitanlagen (südwestlich des Plangebietes) im Rahmen der Umwidmung, Überbauung und Versiegelung dieser Freizeitanlagen kommt es zu einem Verlust von natürlichen Bodenfunktionen, was zu einem möglichen Konflikt mit der Bodenschutzklausel führen kann. Es gilt zu berücksichtigen, dass gemäß § 1 Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schöner Umgang mit Grund- und Boden beachtet werden muss.

6. Bodendenkmäler
 Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturl- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauer- oder Graben- Einzelfunde aber auch Verankerungen und Verführungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus archaischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bochum als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/amt für Bodendenkmäler, Aufwärtstraße 10a (Tel.: 02371 93730; Fax: 023722485) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte 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).

7. Methanansammlungen
 Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 905 liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubengasausstrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Holmann, November 2000, überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanansammlungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlbergbau stammende Methanansammlungen wenig wahrscheinlich.

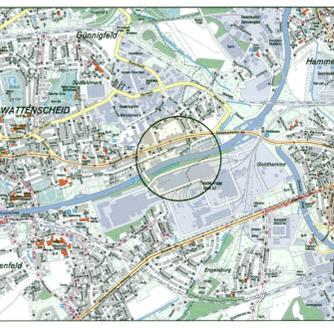
8. Bergbau
 Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aufgrund des Tiefenbergaus ist nicht mehr zu rechnen, aber insbesondere im südöstlichen Plangebiet können aufgrund des dortigen oberflächennahen Bergbaus Störungen der Tagesoberfläche eintreten. Bei Bauarbeiten in diesem Bereich sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden und eine Grunderkundungsprobe bei der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen werden.

9. Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen
 Innerhalb der Anbauabschirmungsgrenze (Entfernung von 100 m) zur Bundesautobahn A 40 bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStG Anlagen zur Errichtung von Anlagen der Außenbeleuchtung und Beleuchtungsanlagen, die dazu geeignet sind, die Verkehrsleitfähigkeit der Bundesautobahn A 40 anzupassen, der Zustimmung des Landesbetriebs Straßen NRW.

10. Vorbelastung durch Gewerbeämter
 Im Bereich der Heidestraße bestehen Lärmvorbelastungen aufgrund von Gewerbeämtern, die die maßgeblichen Geräuschrichtwerte für Büroküme sowohl tags als auch nachts überschreiten.

LEGENDE

- Festsetzungen nach § 9 BauGB**
- MI Mischgebiete (§ 9 BauNBVO)
 - GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNBVO)
 - B Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 19 BauNBVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNBVO)**
- GFZ Grünflächenanteil
 - BVZ Bebauungsanteil
 - GRZ Grundflächenmaß
 - Z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - OK Höhe der Gebäudeoberkante (Hochtragwerke)
- Bauweise, Bauformen, Begrenzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 14 BauNBVO)**
- Baugrenze (§ 23 BauNBVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNBVO)**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentwertung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentwertung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Grenze des zumaltrischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
 - Fassaden, an denen Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Stationen für Hochspannung
 - Stationen für Niederspannung
- Sonstige Darstellungen**
- unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Kenntlichzeichnungen**
- Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- A 40 Planfestgestellte Autobahnfläche der A40
 - Planfestgestellte Nebenanlage der A40 (Entwässerung)



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 23.03.2011 (TOP Nr. 1.2) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.
 Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Bochum, den 23.03.2011
 Die Oberbürgermeisterin I.A.

BEHÖRDENBETEILIGUNG
 Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeit von 08.11.2010 bis 08.11.2010 einsehlich öffentlich aus.
 Am 23.03.2011 hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.
 Bochum, den 23.03.2011
 Die Oberbürgermeisterin I.A.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Planentwurf in der Fassung vom 03.08.2010 ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeit von 08.11.2010 bis 08.11.2010 einsehlich öffentlich aus.
 Am 23.03.2011 hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.
 Bochum, den 23.03.2011
 Die Oberbürgermeisterin I.A.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 23.03.2011 (TOP Nr. 1.2) diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss.
 Bochum, den 23.03.2011
 Die Oberbürgermeisterin I.A.

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.
 Bochum, den 23.03.2011
 Die Oberbürgermeisterin I.A.

Für die Erarbeitung des Planentwurfes
 Bochum, den 19.03.2011
 Die Oberbürgermeisterin I.A.
 Leiter des Stadtamtes für Bauordnungsamt

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3016).
 BauNutzungsverordnung (BauNBVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).
 Planzonenverordnung (PlanZV) 1990 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 1984 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 31. Juni 2009 (GV. NRW. S. 330).
 Abkürzungen:
 BGB - Bundesgesetzblatt
 GV NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen