

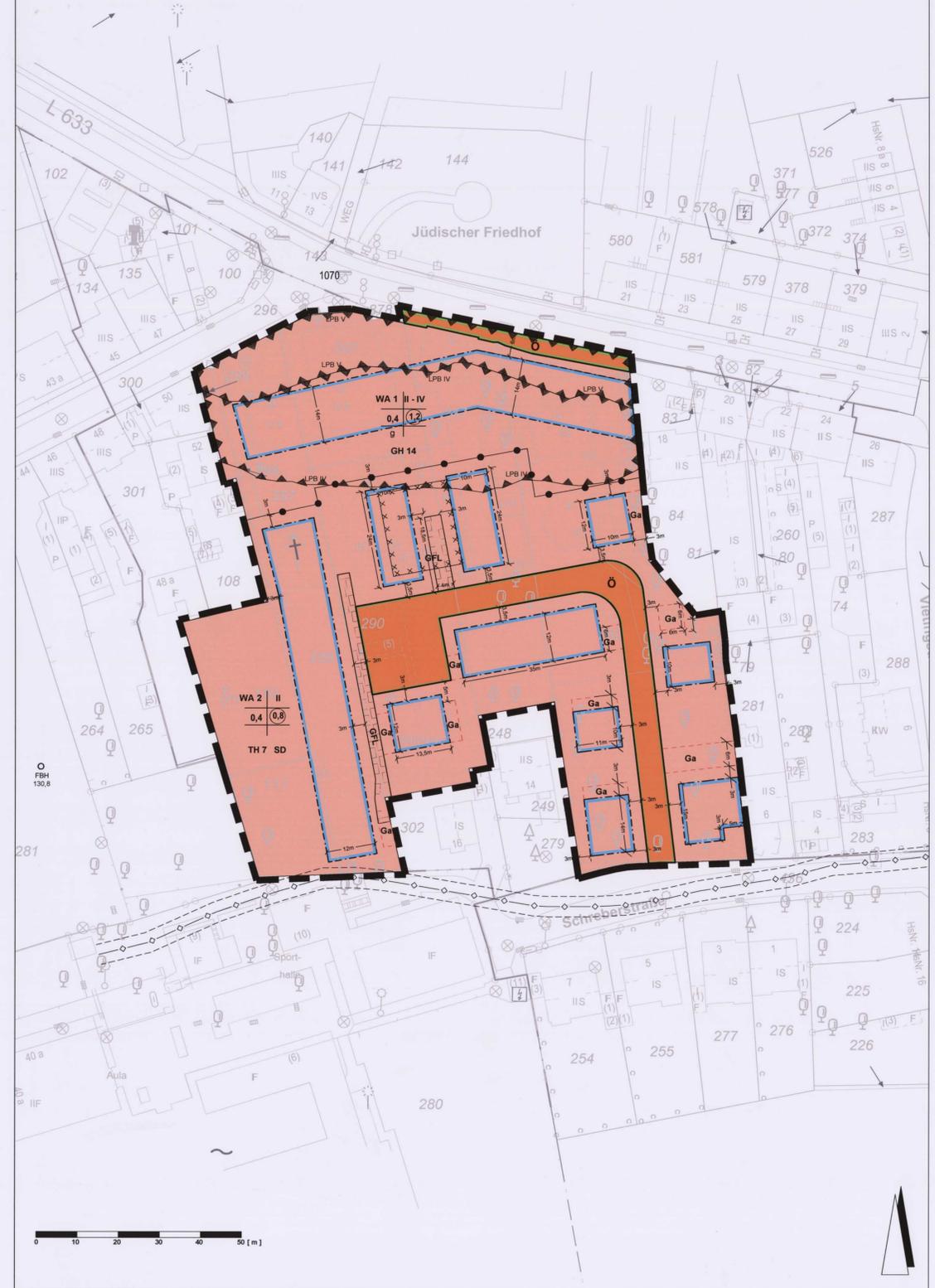
Rechtlicher Hinweis:

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

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

WA 1
 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

WA 2
 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNBV)
Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 Nr. 4 BauNBV
 Die Traufhöhe wird definiert als die vertikale Distanz zwischen der Außenfläche der Gebäudeaußenwand und der Dachhaut. Die Dachhaut ist die nach außen gerichtete Oberfläche des Daches.
 Untere Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf- und Gebäudehöhen ist der nächstgelegene Punkt der im Höhenplan festgesetzten Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie. Zwischen dem Trauf- und Gebäudehöhen ist der nächstgelegene Punkt der im Höhenplan festgesetzten Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche kann um maximal 0,20 m abgewichen werden. Die Gebäudehöhenfestsetzungen bleiben von dieser Abweichung unberührt.
 Ausnahmsweise dürfen durch Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 0,3 m überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNBV)
 In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der geltenden Höhen von den Erdfüllungsstellen bzw. mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belegenden Flächen zulässig. Die Überschreitung ist zulässig, wenn die Flächen durch Terrassen und eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, soweit länderechter Vorschriften nicht entgegenstehen.

Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNBV)
 Garagen und überdeckte Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den Zeichnungen hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNBV)
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNBV sind im Vorgartenbereich (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belegenden Flächen und straßenanliegender Baugrenze) zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die Zeichnungen festsetzen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegenden Flächen mit der Kennzeichnung „GFL“ sind mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belegen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
 An Gebäudeteilen in den in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereichen sind bei Neu-, Um- oder Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen: nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie jeweils die folgenden Schalldämmwerte aufweisen:

Lärmpegel- bereich	Möglicher Außenlärm- pegel (dB(A))	Erforderliche Schalldämmwert (Rw) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen		Erforderliches Schalldämmmaß (Rw) des Außenbauteils bei Büroräumen und ähnlichen in dB	
		IV	V	IV	V
66 bis 70	40	40	35	35	40
71 bis 75	45	45	40	40	45

(Die Tabelle enthält einen Auszug aus der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

Bei Aufenthaltsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend Lärmpegelbereich IV oder V aufweisen, ist durch bautechnische Maßnahmen für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmreduzierung nicht beeinträchtigt wird. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bautechnische Maßnahmen (z.B. Grundisolation, Baufugen, Gebäudedämmung, geringere Bauteildicke) im Vergleich mit den in der Plankarte festgesetzten Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden. Die Lärmpegelbereiche sind in dem Bebauungsplan beschriftet.

Ausnahmen von dem Schutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Dachflächen und Dächer von Garagen bis max. 15 Grad Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 5 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise können von der Dachbegrünung verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 BauO NW)
 Dachform:
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40° zulässig.
 Dachneigungen sind nur in den Farben rot, braun, schwarz, grau und anthrazit zulässig. Dachneigungen mit reflektierender Glas- und Kunststoffdeckung sind zulässig. Für Flachdächer und untergeordnete Bauteile sind anderweitige Abdeckungen zulässig.
 Wärmedämm-Elemente und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.
 Dachaufbauten (Dachgauben), Dachansätze, Dachflächenfenster und Zwerchgehäbe sind in ihrer Summe bis zu maximal 50 % der Traufhöhe / Firstlänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten sind nicht zur Firstlänge / Firstlänge geneigt. Die vorgegebenen Bauteile sind mit ihrem oberen Abschluss in einem Abstand von mindestens 1,0 m unter der Oberkante der baulichen Anlage einzubinden. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,25 m von den Gebäudeaußenwänden einhalten. Unterhalb der vorgegebenen Bauteile muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1,0 m ab Traufe betragen.
 Einfriedungen:
 Auf dem überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belegenden Flächen und straßenanliegender Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Grundstücksverankerungen nur als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Hecken aus folgenden Gehölzen für Hecken:
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Cornus betulus (Hornbuche)
 - Cornus Mas (Cornelweide)
 - Cornus sanguinea (Hornsteigweide)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Fagus sylvatica (Eiche)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 Multispezifische Hecken sind mit den vorgenannten Gehölzen einzufrieden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,5 m nicht überschreiten.

Kennzeichnungen

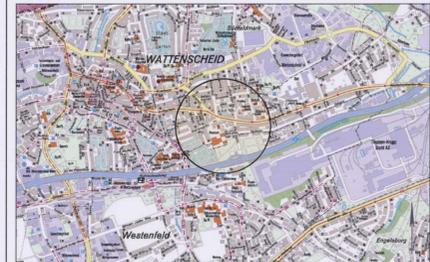
Allianzen
 Die Anlage von Allianzen ist in den hierfür vorgesehenen Bereichen des Material der vorhandenen Auffüllung zu entfernen und durch Boden, der die Vorvorgabe der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte nach LAGA Boden 20 einhält, zu ersetzen.
 Vom Abbau von Nutzpflanzen zum Verzicht abzurufen.
 Züchtungsmaßnahmen, Überdüngung:
 Im unmittelbaren Umfeld eines oberirdischen Heizöltanks wurden Überdüngungen an der Geländeoberfläche festgestellt. Die vorliegenden Untersuchungsunterlagen belegen, dass es sich um eine kleinteilige Bodenverunreinigung handelt. Im Zuge des Abbaus der Heizöltanks ist in Form eines Bodenaustausches der verunreinigte Boden zu beseitigen.

Bergbau / Methanabströmungen
 Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein.
 Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurbauwerken bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
 Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 852 - Schreberstraße - liegt in Zone 1 der Karte der potentiellen Grundgasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (März 2002, überarbeitet im April 2003). Gemäß dem Güterbuch "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanabströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach bisherigem Kenntnisstand kritische, aus dem Stenkolongebirge stammende Methanabströmungen wenig wahrscheinlich.

Hinweise

Hochspannungsleitung
 Südlich des Plangebietes verläuft unterirdisch eine 110-kV-Hochspannungsleitung, die in der Planzeichnung eingetragen ist. Deren 2 x 2,5 m x 3 m breite Schutzstreifen bedeckt Teile des Plangebietes. Die Weisung Gebot weist darauf hin, dass im Schutzstreifen keine größeren Geländeerhöhungen vorgenommen werden sollen und einer Überbauung oder Befahrung durch Bäume oder telegrafische Stäbe nicht zugestimmt werden kann.

Höhenplan



Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 852
 - Bochumer Straße /
 Schreberstraße -

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 21.01.2014 (TOP Nr. 1.5) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.03.2014 ortsbekannt gemacht worden.</p> <p>Bochum, den 27.11.2014</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.04.14 um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom 14.02.2014 gebeten.</p> <p>Bochum, den 27.11.2014</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Planentwurf in der Fassung vom 14.02.2014 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.14 bis 28.05.14 einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.04.14 ortsbekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den 27.11.2014</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 27.11.2014 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Bochum, den 14.11.2014</p> <p>Oberbürgermeisterin Schriftführer</p>	<p>Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.</p> <p>Bochum, den 27.11.2014</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>Für die Erarbeitung des Planentwurfes</p> <p>Bochum, den 19.10.2014</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.V. / I.A.</p> <p>Stadtbaurat</p> <p>Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes</p>	<p>Rechtsgrundlagen / Technische Anforderungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der jetzt geltenden Fassung (BGBI. III / FNA 213-1-2) Planzielenverordnung - PlanzV 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 56), in der jetzt geltenden Fassung (BGBI. III / FNA 213-1-6) Bauordnung für das Land NRW (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2009 (GV NRW. S. 236 / SOV NRW 232), zuletzt geändert durch das Bürokratieabbaugesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 133) DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin-Verlag, Berlin. <p>Diese Rechtsgrundlagen und DIN-Normen werden beim Stadtplanungsamt der Stadt Bochum zur Einsicht bereitgehalten.</p> <p>Abkürzungen: BGBI: Bundesgesetzblatt GV NRW: Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen SOV NRW: Sammlung des bereinigten Gesetz- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen FNA: Fundstellennachweise A</p>
<p>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.04.2013 durchgeführt worden.</p> <p>Am 19.01.2013 hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.</p> <p>Bochum, den 27.11.2014</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG</p> <p>Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 07.03.2014 (TOP Nr. 1.2) die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.</p> <p>Bochum, den 27.11.2014</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom 14.02.2014 lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.02.2014 bis 14.02.2014 einschließlich erneut öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 14.02.2014 ortsbekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den 27.11.2014</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>IN KRAFT TRETEN</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.11.2014 ortsbekannt gemacht.</p> <p>Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Bochum, den 27.11.2014</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzielenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterstand der Planunterlagen ist vom 12.04.2014.</p> <p>Bochum, den 23.10.2014</p> <p>Bochum, den 27.11.2014</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>Bochum, den 27.11.2014</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>Bochum, den 27.11.2014</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>

Blatt:	1 / 1
Maßstab im Original:	1 : 500
Blattformat:	DIN A 0 (Übergröße)
Planstand:	Satzung
Fassung des Bebauungsplanes:	01.09.2014