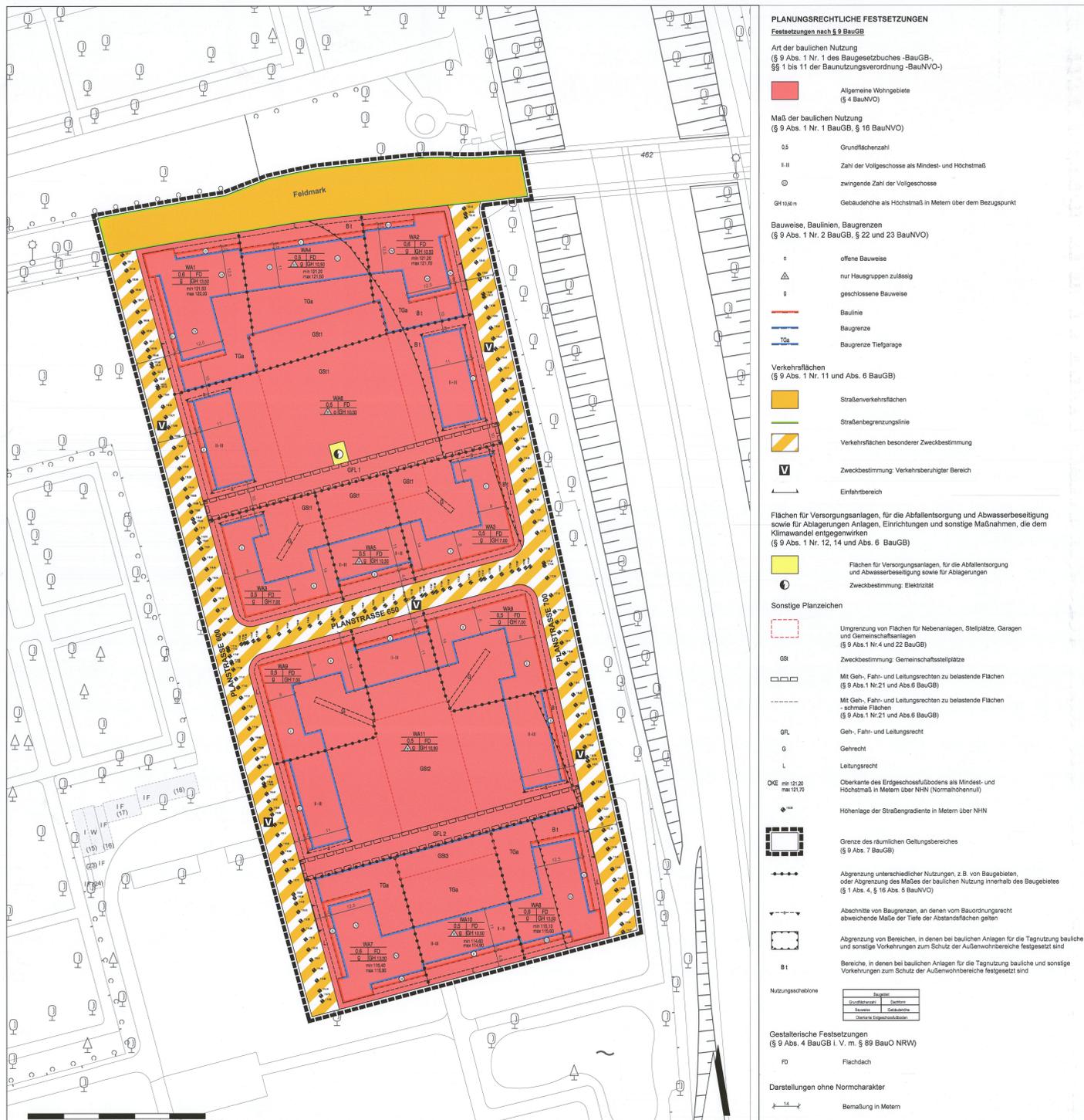


### Rechtlicher Hinweis:

Diese Dokumente dienen nur zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis. Sie werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt bereitgestellt. Es wird jedoch keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen. Festgestellte Datenfehler teilen Sie bitte dem Amt für Stadtplanung und Wohnen mit. Die Weitergabe der Dokumente oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.



- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
Festsetzungen nach § 9 BauGB
- Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-
- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO)  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind allgemein zulässig:  
• Wohngebäude  
• der Versorg des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
• Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind ausnahmsweise zulässig:  
• der Versorg des Gebietes dienende Läden  
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
• Anlagen für Verwaltungen.  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind nicht zulässig:  
• Betriebe des Gewerbebetriebs  
• Gärten, Aueanlagen  
• Tankstellen.  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können oberhalb des Erdgeschosses auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)  
2.1 Grundflächenzahl  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.  
2.2 Höhe baulicher Anlagen  
2.2.1 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6, WA 8 und WA 11 muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKE) zwischen 0,20 m und 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe des Erdgeschossfußbodens in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 6, WA 8, WA 9 und WA 11 ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straßeneinfahrt (Straßenfläche) der Planstrassen (in den Gebäuden). Bei Ergänzungsanlagen wird das Mittel beider Straßen als Grundlage genommen. Die Höhenlage dieses Punktes ist im Maßstab 1:500 mit der Höhenlage der benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Das Quersprofil der Straße bleibt aber unberücksichtigt.  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10 muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKE) zwischen den in der Planzeichnung durch Mindest- und Höchstmaße festgesetzten Höhen liegen.  
2.2.2 Gebäuhöhe (GH)  
Gebäudehöhen (GH) werden entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als die oberste Abschluss der Dachhaut inkl. der Antenne.  
Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 ist die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (OKE).  
Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen. Bei Flachdächern darf die Oberkante der vorgenannten Anlagen die Antenne um maximal 0,30 m überschreiten.  
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 21 Abs. 1 BauNVO)  
Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.  
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 Abs. 4 BauNVO)  
a) Ab dem ersten Obergeschoss ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baulinien durch Erker und Loggien zulässig. Sie dürfen maximal 5,00 m breit sein und bis zu 0,80 m über die Baulinie herausragen. Überschreitungen der Baulinien sind insgesamt auf maximal 1/3 der Gebäudebreite zulässig.  
b) An den straßenseitigen Baulinien sind Balkone zulässig.  
c) Die Gebäude dürfen auf einer Breite von maximal 5,00 m um maximal 1,50 m hinter die Baulinie zurücktreten. Rücksprünge von der Baulinie sind insgesamt auf maximal 1/4 der Gebäudebreite zulässig.  
d) Überschreitungen von Hausengängen dürfen die Baulinie um maximal 0,80 m überschreiten.  
e) Obergeschoss, das vollständig unterhalb der Gebäudeoberfläche liegt, dürfen hinter die Baulinie zurücktreten.  
f) An den gartenseitigen sowie den seitlichen Begrenzungen bzw. Baulinien ist eine Überschreitung durch Balkone um maximal 1,00 m und durch Terrassen mit einer Überdachung um maximal 2,00 m zulässig, soweit landschaftliche Vorschriften nicht entgegenstehen.  
g) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „Tiefgarage“ vollständig unterhalb der Gebäudeoberfläche gelegene Garagenhöfe zulässig.
- 4. Vom Bauordnungrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)  
Abweichung von § 6 Abs. 5 und 6 BauNVO wird der einzuhaltende Abstand in Abhängigkeit von der Höhe der jeweiligen Außenwand des Gebäudes (H) in den zeichnerisch festgesetzten Abschnitten der Baugruppen auf 0,2 H, mindestens jedoch 2,0 m festgesetzt, sofern im Baugruppenverzeichnis die ausweichende Befreiung und Bestimmung der Gebäude nachgewiesen wird.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)  
5.1 Stellplätze und Garagen  
a) Die Unterbringung der in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5, WA 6, WA 8 und WA 9 je nach VA 11 erforderlichen privaten Stellplätze ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.  
b) Die Unterbringung der in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10 erforderlichen privaten Stellplätze ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und in Tiefgaragen zulässig.  
c) Ein- bzw. Ausfahrten in den Tiefgaragen und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.  
5.2 Nebenanlagen  
a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind Gemeinschaftsstellplätze § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgarten (gem. technischer Festsetzung Nr. 11) und unzulässig. Hieran ausgenommen sind Einfriedungen, Fahrradabstellanlagen und Fahrradwerkstätten.  
b) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 10 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den in Bauzeilen unzulässig. Hieran ausgenommen sind nicht eingetragene Fahrradabstellanlagen. Eine Überdachung der Fahrradabstellanlagen ist zulässig.  
5.3 Zahl der Wohnheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 9, WA 10 und WA 11 sind maximal zwei Wohnheiten je Gebäude zulässig.  
5.4 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauGB)  
Das im Plangebiet anzuwendende Wasserschutzgebiet ist innerhalb des Gebietes zu speichern, zu verankern oder über oberirdische Ableitungssysteme in Entwässerungssystemen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zuzuführen. Eine Ableitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die Sammlung überschüssigen Dachwassers in einer Zisterne zur Regenwasserwattung ist zulässig. Der Überlauf der Zisterne muss so gestaltet sein, dass er in ein oberirdisches Ableitungssystem einleitet. Ein Anschluss der Zisterne an die Kanalisation ist nicht zulässig.  
5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
a) L-Leitungsrecht  
Die mit L bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer untereinander für die Anlage von Entwässerungsrinnen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu belasten. Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers, auch der Oberleiter, ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten.  
b) G-Gerecht  
Der Zugang Gemeinschaftsstellplätze  
Die mit G bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der angrenzenden Grundstücke zu belasten. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
5.6 GFL 1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Ver- und Entsorgung  
Die mit GFL 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bochum sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
5.7 GFL 2 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Gemeinschaftsstellplätze  
Die mit GFL 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 11, der Stadt Bochum sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 974)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planrezeptionsverordnung - PlanV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 2401), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1089)  
Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.11.1994 (GV.NRW. S. 986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV.NRW. S. 1353)  
Abkürzungen:  
BGB: Bundesgesetzblatt  
GV.NRW: Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der geänderte/ergänzte Planentwurf in der Fassung vom 26.04.2022, lag gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis zum 02.05.2022, einschließlich öffentlich aus und wurde in das Internet eingestellt.  
Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 26.04.2022, ortsüblich bekannt gemacht.
- BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2022, um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom 06.05.2022, gebeten.  
Ort und Dauer der Behördenbeteiligung wurden am 26.04.2022, ortsüblich bekannt gemacht.
- RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 974)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planrezeptionsverordnung - PlanV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 2401), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1089)  
Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.11.1994 (GV.NRW. S. 986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV.NRW. S. 1353)  
Abkürzungen:  
BGB: Bundesgesetzblatt  
GV.NRW: Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der geänderte/ergänzte Planentwurf in der Fassung vom 26.04.2022, lag gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis zum 02.05.2022, einschließlich öffentlich aus und wurde in das Internet eingestellt.  
Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 26.04.2022, ortsüblich bekannt gemacht.
- BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2022, um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom 06.05.2022, gebeten.  
Ort und Dauer der Behördenbeteiligung wurden am 26.04.2022, ortsüblich bekannt gemacht.
- RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 974)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planrezeptionsverordnung - PlanV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 2401), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1089)  
Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.11.1994 (GV.NRW. S. 986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV.NRW. S. 1353)  
Abkürzungen:  
BGB: Bundesgesetzblatt  
GV.NRW: Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der geänderte/ergänzte Planentwurf in der Fassung vom 26.04.2022, lag gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis zum 02.05.2022, einschließlich öffentlich aus und wurde in das Internet eingestellt.  
Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 26.04.2022, ortsüblich bekannt gemacht.
- BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2022, um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom 06.05.2022, gebeten.  
Ort und Dauer der Behördenbeteiligung wurden am 26.04.2022, ortsüblich bekannt gemacht.
- RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 974)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planrezeptionsverordnung - PlanV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 2401), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1089)  
Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.11.1994 (GV.NRW. S. 986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV.NRW. S. 1353)  
Abkürzungen:  
BGB: Bundesgesetzblatt  
GV.NRW: Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der geänderte/ergänzte Planentwurf in der Fassung vom 26.04.2022, lag gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis zum 02.05.2022, einschließlich öffentlich aus und wurde in das Internet eingestellt.  
Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 26.04.2022, ortsüblich bekannt gemacht.
- BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2022, um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom 06.05.2022, gebeten.  
Ort und Dauer der Behördenbeteiligung wurden am 26.04.2022, ortsüblich bekannt gemacht.
- RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 974)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planrezeptionsverordnung - PlanV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 2401), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1089)  
Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.11.1994 (GV.NRW. S. 986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV.NRW. S. 1353)  
Abkürzungen:  
BGB: Bundesgesetzblatt  
GV.NRW: Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO)  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind allgemein zulässig:  
• Wohngebäude  
• der Versorg des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
• Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind ausnahmsweise zulässig:  
• der Versorg des Gebietes dienende Läden  
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
• Anlagen für Verwaltungen.  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind nicht zulässig:  
• Betriebe des Gewerbebetriebs  
• Gärten, Aueanlagen  
• Tankstellen.  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können oberhalb des Erdgeschosses auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)  
2.1 Grundflächenzahl  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.  
2.2 Höhe baulicher Anlagen  
2.2.1 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6, WA 8 und WA 11 muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKE) zwischen 0,20 m und 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe des Erdgeschossfußbodens in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 6, WA 8, WA 9 und WA 11 ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straßeneinfahrt (Straßenfläche) der Planstrassen (in den Gebäuden). Bei Ergänzungsanlagen wird das Mittel beider Straßen als Grundlage genommen. Die Höhenlage dieses Punktes ist im Maßstab 1:500 mit der Höhenlage der benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Das Quersprofil der Straße bleibt aber unberücksichtigt.  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10 muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKE) zwischen den in der Planzeichnung durch Mindest- und Höchstmaße festgesetzten Höhen liegen.  
2.2.2 Gebäuhöhe (GH)  
Gebäudehöhen (GH) werden entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als die oberste Abschluss der Dachhaut inkl. der Antenne.  
Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 ist die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (OKE).  
Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen. Bei Flachdächern darf die Oberkante der vorgenannten Anlagen die Antenne um maximal 0,30 m überschreiten.  
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 21 Abs. 1 BauNVO)  
Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.  
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 Abs. 4 BauNVO)  
a) Ab dem ersten Obergeschoss ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baulinien durch Erker und Loggien zulässig. Sie dürfen maximal 5,00 m breit sein und bis zu 0,80 m über die Baulinie herausragen. Überschreitungen der Baulinien sind insgesamt auf maximal 1/3 der Gebäudebreite zulässig.  
b) An den straßenseitigen Baulinien sind Balkone zulässig.  
c) Die Gebäude dürfen auf einer Breite von maximal 5,00 m um maximal 1,50 m hinter die Baulinie zurücktreten. Rücksprünge von der Baulinie sind insgesamt auf maximal 1/4 der Gebäudebreite zulässig.  
d) Überschreitungen von Hausengängen dürfen die Baulinie um maximal 0,80 m überschreiten.  
e) Obergeschoss, das vollständig unterhalb der Gebäudeoberfläche liegt, dürfen hinter die Baulinie zurücktreten.  
f) An den gartenseitigen sowie den seitlichen Begrenzungen bzw. Baulinien ist eine Überschreitung durch Balkone um maximal 1,00 m und durch Terrassen mit einer Überdachung um maximal 2,00 m zulässig, soweit landschaftliche Vorschriften nicht entgegenstehen.  
g) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „Tiefgarage“ vollständig unterhalb der Gebäudeoberfläche gelegene Garagenhöfe zulässig.
- 4. Vom Bauordnungrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)  
Abweichung von § 6 Abs. 5 und 6 BauNVO wird der einzuhaltende Abstand in Abhängigkeit von der Höhe der jeweiligen Außenwand des Gebäudes (H) in den zeichnerisch festgesetzten Abschnitten der Baugruppen auf 0,2 H, mindestens jedoch 2,0 m festgesetzt, sofern im Baugruppenverzeichnis die ausweichende Befreiung und Bestimmung der Gebäude nachgewiesen wird.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)  
5.1 Stellplätze und Garagen  
a) Die Unterbringung der in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5, WA 6, WA 8 und WA 9 je nach VA 11 erforderlichen privaten Stellplätze ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.  
b) Die Unterbringung der in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10 erforderlichen privaten Stellplätze ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und in Tiefgaragen zulässig.  
c) Ein- bzw. Ausfahrten in den Tiefgaragen und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.  
5.2 Nebenanlagen  
a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind Gemeinschaftsstellplätze § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgarten (gem. technischer Festsetzung Nr. 11) und unzulässig. Hieran ausgenommen sind Einfriedungen, Fahrradabstellanlagen und Fahrradwerkstätten.  
b) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 10 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den in Bauzeilen unzulässig. Hieran ausgenommen sind nicht eingetragene Fahrradabstellanlagen. Eine Überdachung der Fahrradabstellanlagen ist zulässig.  
5.3 Zahl der Wohnheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 9, WA 10 und WA 11 sind maximal zwei Wohnheiten je Gebäude zulässig.  
5.4 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauGB)  
Das im Plangebiet anzuwendende Wasserschutzgebiet ist innerhalb des Gebietes zu speichern, zu verankern oder über oberirdische Ableitungssysteme in Entwässerungssystemen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zuzuführen. Eine Ableitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die Sammlung überschüssigen Dachwassers in einer Zisterne zur Regenwasserwattung ist zulässig. Der Überlauf der Zisterne muss so gestaltet sein, dass er in ein oberirdisches Ableitungssystem einleitet. Ein Anschluss der Zisterne an die Kanalisation ist nicht zulässig.  
5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
a) L-Leitungsrecht  
Die mit L bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer untereinander für die Anlage von Entwässerungsrinnen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu belasten. Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers, auch der Oberleiter, ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten.  
b) G-Gerecht  
Der Zugang Gemeinschaftsstellplätze  
Die mit G bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der angrenzenden Grundstücke zu belasten. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
5.6 GFL 1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Ver- und Entsorgung  
Die mit GFL 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bochum sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
5.7 GFL 2 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Gemeinschaftsstellplätze  
Die mit GFL 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 11, der Stadt Bochum sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 974)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planrezeptionsverordnung - PlanV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 2401), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1089)  
Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.11.1994 (GV.NRW. S. 986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV.NRW. S. 1353)  
Abkürzungen:  
BGB: Bundesgesetzblatt  
GV.NRW: Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der geänderte/ergänzte Planentwurf in der Fassung vom 26.04.2022, lag gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis zum 02.05.2022, einschließlich öffentlich aus und wurde in das Internet eingestellt.  
Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 26.04.2022, ortsüblich bekannt gemacht.
- BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2022, um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom 06.05.2022, gebeten.  
Ort und Dauer der Behördenbeteiligung wurden am 26.04.2022, ortsüblich bekannt gemacht.
- RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 974)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planrezeptionsverordnung - PlanV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 2401), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1089)  
Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.11.1994 (GV.NRW. S. 986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV.NRW. S. 1353)  
Abkürzungen:  
BGB: Bundesgesetzblatt  
GV.NRW: Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der geänderte/ergänzte Planentwurf in der Fassung vom 26.04.2022, lag gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis zum 02.05.2022, einschließlich öffentlich aus und wurde in das Internet eingestellt.  
Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 26.04.2022, ortsüblich bekannt gemacht.
- BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2022, um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom 06.05.2022, gebeten.  
Ort und Dauer der Behördenbeteiligung wurden am 26.04.2022, ortsüblich bekannt gemacht.
- RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 974)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planrezeptionsverordnung - PlanV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 2401), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1089)  
Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.11.1994 (GV.NRW. S. 986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV.NRW. S. 1353)  
Abkürzungen:  
BGB: Bundesgesetzblatt  
GV.NRW: Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

- 6. Gemeinschaftsstellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 2 BauNVO)  
a) Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1) ist den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8 zugeteilt. Die Flächen sind im Maßstab 1:500 mit der Höhenlage der benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Das Quersprofil der Straße bleibt aber unberücksichtigt.  
b) Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1) ist den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 9 und WA 11 zugeteilt. Sie kann den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 9 und WA 11 mit einem Anteil von 0,17 m<sup>2</sup> pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zugeteilt werden.  
c) Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1) ist den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 7, WA 8 und WA 10 zugeteilt. Sie kann den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 7, WA 8 und WA 10 mit einem Anteil von 0,07 m<sup>2</sup> pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zugeteilt werden.  
d) Anteile von Gemeinschaftsstellplätzen können in den Flächen GS 1, GS 2 und GS 3 durch Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsbibliotheken für Adult- und Vorkindergarten errichtet werden.
- 10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
10.1 Schallschutz  
In den Baugruben WA 1 bis WA 11 sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzung festsetzung der baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Straße Feldmark, dem Sheffield-Ring, der B43 43 und der Eisenbahnstrecken 2159 (S-Bahn: Essen - Dortmund), 2151 (Bochum-Präsident -> Bochum-Langendreier) und 2158 (Bochum-Hof -> Dortmund-Hof) für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.  
Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallschutzleistung bewirken, die der Einhaltung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittlungspegel gem. VDI-Richtlinie 2119, August 1987, Sittlungspegel von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) führt:  

Raumart	Mittlungspegel
Schlafräume nachts	30 dB(A)
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuser und Kurgebäude	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebäuden	35 dB(A)
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuser und Kurgebäude	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebäuden	40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	40 dB(A)
3.1 Unterrichtsräume, rezeptionsfähige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	45 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	50 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

  
Die vorstehende Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.  
Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Bauteile und/oder geeignete Grundraumbelastung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-Schlafräume in Einzelwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenraumpegel von Schlafräumen muss mit festgelegten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind geeignete schallschützende Lüftungssysteme anzubringen.  
10.2 Schallschutz für Außenwohnflächen  
In den Baugruben WA 2 bis WA 4, WA 8 und WA 11 ist in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich zum Schutz vor Lärmbelastung der Straße Feldmark, dem Sheffield-Ring, der B43 43 und den Eisenbahnstrecken 2159 (S-Bahn: Essen - Dortmund), 2151 (Bochum-Präsident -> Bochum-Langendreier) und 2158 (Bochum-Hof -> Dortmund-Hof) für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Die baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (z. B. Ausgestaltung der Balkonanlagen oder der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallschutzleistung bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnfläche führen.  
11. Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)  
a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind die Vorgärten mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zufahrten, Zuwegung) und anderer zulässiger Nutzungen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Eine Gestaltung des Vorgartens mit Bepflanzungen (Stoßer, Hecke, Spill- oder Alivischen) ist nicht zulässig.  
Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßeneingangsfläche oder der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der diesen Flächen zugewandten Gebäudeoberfläche.  
b) Die Bepflanzung von Zufahrten und Zuwegungen ist nur mit versickerungsfähigem Material zulässig. Diese Regelung gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten, sofern eine Pflasterung aus technischen Gründen nicht möglich ist.  
12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
12.1 Begrünung von Flachdächern  
Flachdächer sind mit einer extensiven, standortgerechten und artenreichen Dachbegrünung aus mindestens 25 verschiedenen Arten zu versehen. Auch Flachdächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind damit zu begrünen, sofern deren Grundfläche größer als 8 qm ist. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mindestens 12 cm starke durchwurzelbare Vegetationsschicht vorzusehen. Die Vegetationsschicht muss je nach Dachbegrünungssystem und Anbieter als