

Rechtlicher Hinweis:

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

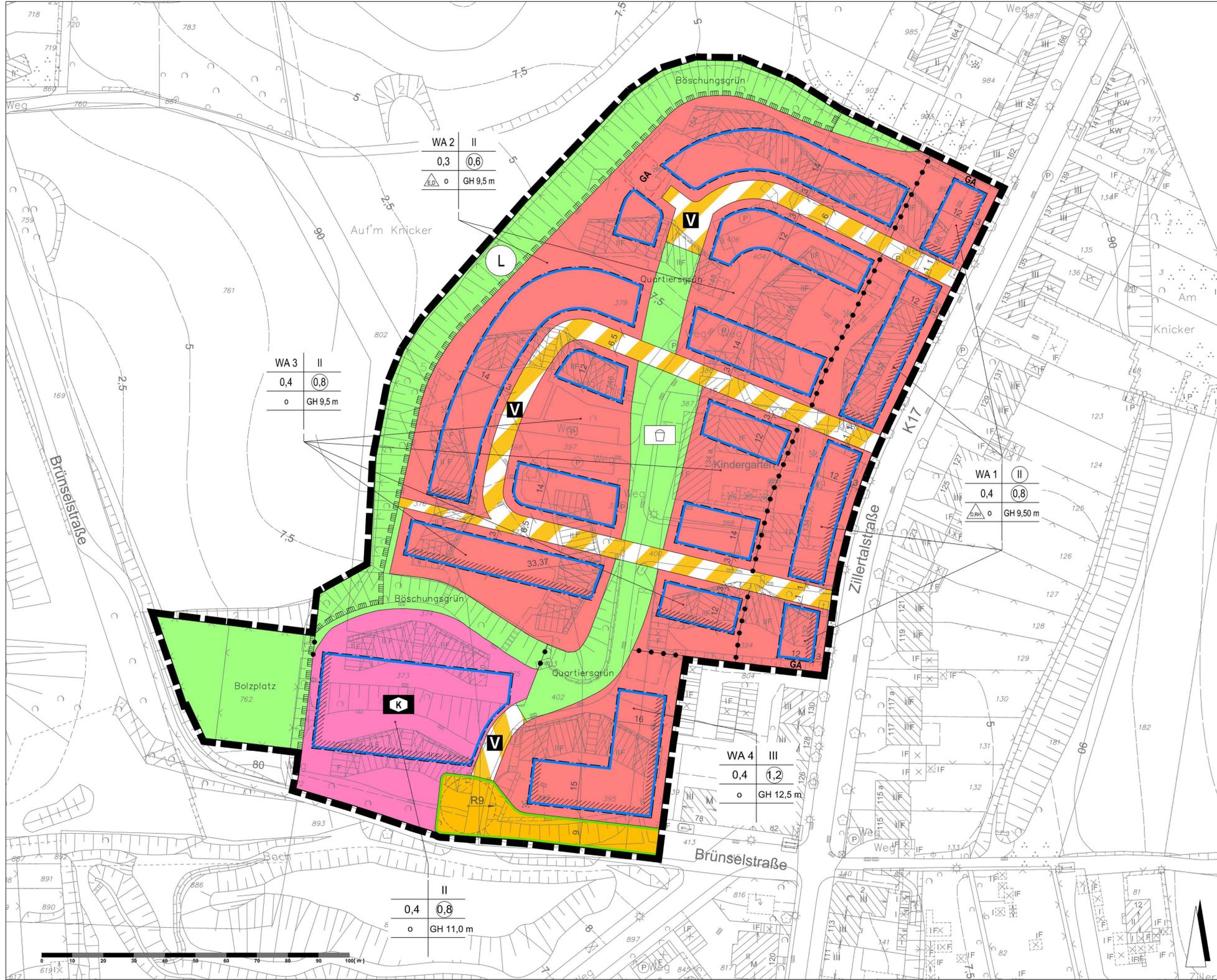
Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

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 Stadtplanungs- und Bauordnungsamt 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebszweiges, sonstige nicht abtorende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO**
2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhe wird definiert als der oberste Abschluss der Dachhaut.
Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.
Unter Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Grenzlinie zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und dem Baumgründstück.
2.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Gebäudedeckung wird definiert als der oberste Abschluss der Dachhaut.
Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.
Unter Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Grenzlinie zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und dem Baumgründstück.
- Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist eine Überschreitung der gartenseitigen (von dem Erschließungsflächen abgewandten) Baumgrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig, soweit landspezifische Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO**
4.1 Garagen und oberirdische Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und straßenseitiger Baumgrenze) zulässig.
- Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude und Grundstück zulässig.
- Bauliche Vorschriften zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
An Gebäudeseiten, die an den durch Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baumgrenzen, parallel zu diesen ausgerichtet oder in einem Winkel von bis unter 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- oder Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen:
Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie an den o.g. gekennzeichneten Baumgrenzen folgende Schalldämmmaße aufweisen:
Erforderliches Schalldämmmaß:

Mäßgeblicher Außenlärmspiegel (dB(A))	Erforderliches Schalldämmmaß (er. R _w) des Außenbauteils bei Aufenhaltsräumen in Wohnungen, Überwachungsstationen, Lüftungsräumen und ähnlichen Räumen in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (er. R _w) des Außenbauteils bei Büroräumen und ähnlichen Räumen in dB
61 - 65	35	30

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)
Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich II (mäßgeblicher Außenlärmspiegel: 66 - 69 dB, er. R_w = für Wohnräume 30 dB, er. R_w = für Büroräume 30 dB).
Bei Schallschirmen, die nur Fenster an Fassaden mit einer Lärmpegelbelastung entsprechend Lärmpegelbereich III aufweisen, ist durch bautechnische Maßnahmen für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel / Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmschirmung nicht beeinträchtigt wird.
Im Baugenehmigungsverfahren ist gem. Rd. Ent. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschallschirmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmchutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.
Ausnahmen von dem Schutz vor Lärm durch Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige (vgl. vorstehender Abschnitt) nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Ortliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

- Dächer**
1.1 Im WA 1 sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig.
1.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten (Dachgauben), Dacherschneide, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser / Zwerchgebel sind in ihrer Summe bis maximal 50 % der Traufhöhe / Firsthöhe der entsprechenden Gebäudehöhe zulässig. Dachflächenfenster werden nicht zur Traufhöhe / Firsthöhe gerechnet. Die vorgezeichneten Gebäudehöhen sind mit ihrem oberen Abschluss in einem Abstand von mindestens 1,0 m unter der Oberkante der baulichen Anlage einzuhalten. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,25 m von den Gebäudeaußenwänden einhalten. Unterhalb der vorgezeichneten Bauteile muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1,0 m ab Traufe betragen.
1.3 Dachneigung
Dachneigungen sind nur in den Farben rot, braun, schwarz, grün und anthrazit zulässig. Dachneigungen mit reflektierender Glasur sind unzulässig. Für Flachdächer und unregelmäßige Bauteile sind anderweitige Abdeckungen zulässig.
Wärmesolaranlagen und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.
- Vorgärten / Einfriedungen**
2.1 Die Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudekante) sind mit Ausnahme der Zufahrten und notwendigen Wege (Hauszugang) unversiegelt anzulegen, gartenseitig zu gestalten und dauerhaft als Gartentflächen zu unterhalten.
2.2 Straßenseitige Grundstücksanfriedungen sind nur als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.

KENNZEICHNUNGEN

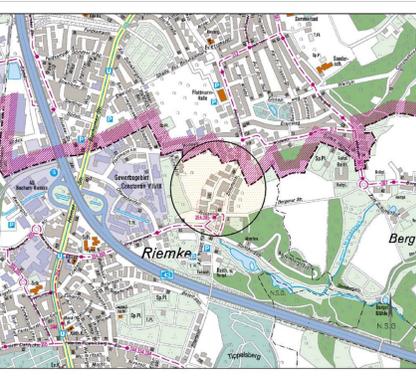
- Bergbau**
Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potenziellen Grundgasausströmgebiete im Stadtgebiet Bochum (Prüfung, November 2002; überarbeitet April 2005).
Gemäß dem Gutachten „Potenzielle Gefährdungsbereiche aus Methangasausströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind im gesamten Bereich kritische, aus den Steinkehlengruben stammende Methanabströmungen hinreichend wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist dflus auflaufenden Gasströmungen werden im Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie Untersuchungen für erforderlich gehalten, die mit der Unteren Bundesbehörde abzustimmen sind. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind dann bei Neubauvorhaben und bei Tiefbauarbeiten geeignete Vorsorgemaßnahmen anzunehmen, die durch einen Sachverständigen zu korrespondieren sind.
Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalarbeiten) mit Gasströmungen gerechnet werden. Dafür sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der Unteren Bundesbehörde vorgelegt werden.

HINWEISE

- Kampfmittel**
Das Plangebiet liegt im Bombenbetroffengebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben ein Bauvertrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftabwurfprüfung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftabwurfprüfung einleitet.
Sollte das Ergebnis ggf. Entminierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Erzeufunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtverteilung, Höhlen und Spalten, aber auch Zugschraube tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus bodenschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bochum als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2465) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsbilddatei mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalschutzbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Bodenschutz**
Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenschadstoffe, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, sind sie unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt – Untere Bodenschutzbehörde – über die Telefonnummer 123456789101112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umweltbezogener Belange abgestimmt und angefragt werden können.
Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen. Sollte exten angereicherter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z.B. Anlagen von Grünplätzen und Hausgärten) die Vorsorge der BBodSchV eingehalten werden. Die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt – Untere Bodenschutzbehörde – abzustimmen.
Im Bereich von nicht versiegelten Flächen sind im Rahmen von Baumaßnahmen die vorhandenen Auffüllmaterialien mit kulturphylogischen Boden nutzungsbezogenen abzubauen. Das Bodennatieramt muss die Vorsorge der BBodSchV einhalten. Die 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.
- Bolzplatz**
Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung des Bolzplatzes auf die folgenden Zeiträume außerhalb der Ruhezeiten begrenzt wird:
montags bis samstags 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr
son- und feiertags 09:00 Uhr bis 15:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr

LEGENDE

- Festsetzungen nach § 9 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - △ nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: - Kindertagesstätte -
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Offentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V Zweckbestimmung: - Verkehrsberuhigter Bereich -
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
 - Bolzplatz Zweckbestimmung: - Bolzplatz -
 - Kinderspielfläche Zweckbestimmung: - Kinderspielfläche -
 - Böschungsrün Zweckbestimmung: - Böschungsrün -
 - Quartiersrün Zweckbestimmung: - Quartiersrün -
- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - GA Garage
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 880 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelbiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Fassaden, an denen Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- | Nutzungskategorie | Baugelbiet | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
|-------------------|------------|------------------------|------------------|---------------------|
| offiziell | — | — | — | — |
| privat | — | — | — | — |
- Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 1 Abs. 5 Nr. 7, § 9 Abs. 6, § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) (§ 22 BImSchG)
 - Landschaftsschutzgebiet



Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 880

- Wohnen am Dorneburger Mühlenbach -

Blatt: 1 / 1

Maßstab: 1:500 Blattformat: DIN A0

Planstand: Satzung

Fassung des Bebauungsplanes: 10.11.2009

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr.) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bochum, den 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 um Stellungnahme zum Planentwurf in der Fassung vom gebeten.</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>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.</p> <p>Bochum, den 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 (TOP Nr.) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.</p> <p>Bochum, den Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes</p>	<p>Für die Erarbeitung des Planentwurfes</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.V. / I.A.</p> <p>Bochum, den Stadtbaurat Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes</p>	<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).</p> <p>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).</p> <p>Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514).</p> <p>Abkürzungen: BGB - Bundesgesetzblatt GV. NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen SGV. NRW - Sammlung des bereinigten Gesetz- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen</p>
<p>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden.</p> <p>Am hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG</p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr.) die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom beschlossen.</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>IN KRAFT TRETEN</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.</p> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom 07.04.2009.</p> <p>Bochum, den Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster I.A.</p>		