



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mischgebiet (§ 6 I 1. v. m. § 1 Abs. 4 u. § 1 Abs. 5, 6, 8, 9 BauNVO):
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Im Mischgebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürgergebäude
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen)
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Mischgebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen)

- Im Mischgebiet sind nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
 - Vergnügungsstätten, Wettbüros
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten

2. Kerngebiet MK 1 (§ 7 I 1. v. m. § 1 Abs. 4 u. § 1 Abs. 5, 6, 7, 8, 9 BauNVO)
Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

- Im Kerngebiet MK 1 sind allgemein zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Vergnügungsstätten (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen)
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufwärts- und Berufschichtspenonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Im Kerngebiet MK 1 sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

- Im Kerngebiet MK 1 sind nicht zulässig:
- Tankstellen
 - Wohnungen im Erdgeschoss
 - Spielhallen, Wettbüros
 - Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten

3. Kerngebiet MK 2 (§ 7 I 1. v. m. § 1 Abs. 4 u. § 1 Abs. 5, 6, 7, 8, 9 BauNVO):
Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

- Im Kerngebiet MK 2 sind allgemein zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufwärts- und Berufschichtspenonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

- Im Kerngebiet MK 2 sind nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
 - Vergnügungsstätten, Wettbüros
 - Tankstellen
 - Wohnungen im Erdgeschoss
 - Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten

4. Kerngebiet MK 3 (§ 7 I 1. v. m. § 1 Abs. 4 u. § 1 Abs. 5, 6, 7, 8, 9 BauNVO):
Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

- Im Kerngebiet MK 3 sind allgemein zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufwärts- und Berufschichtspenonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

- Im Kerngebiet MK 3 sind nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten, Wettbüros
 - Tankstellen
 - Wohnungen im Erdgeschoss
 - Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An Gebäuden, die sich innerhalb der in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung angegebenen Lärmpegelbereiche befinden, sind bei Neu- und/oder Änderungen passiver Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Schall zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Außenwänden sind so auszuführen, dass sie die folgenden Schalldämmmaße aufweisen:

In der Nebenzeichnung zur Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenraumpiegel in dB(A), resultierend aus der Überlagerung mehrerer Schallemissionen	Erforderliches Schalldämmmaß (ert _{rw}) des Außenbauteils bei Außenbauteil bei Büroräumen u. A. in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (ert _{rw}) des Außenbauteils bei Büroräumen u. A. in dB
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
	76 - 80	50	45

(Ausgang aus der DIN 4109 (Tab. 9), Stand: Nov. 1981, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., zu beziehen bei: Deutscher Fachschriften-Verlag, 60528 Frankfurt am Main, 19772 Berlin, einsehbar beim Stadtplanung- und Bauamt der Stadt Bochum.)

Ausnahmen von dem Schutz vor Lärm durch gezielte Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch diese anerkannten Sachverhalte für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen. Bei überhöhten und von der Hauptlärmarbeit abgrenzten Gebäudeteilen kann ein erforderliches Schalldämmmaß ausnahmsweise das des nächst niedrigeren Lärmpegelbereiches zugelassen werden.

6. Befpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachflächen mit einer Neigung von 15 Grad oder weniger sind zu mindestens 50 Prozent der Fläche dauerhaft zu begrünen. Der Abflusswert der Deckschichten darf maximal 0,5 betragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 956) in der jetzt geltenden Fassung (GV. NRW. 2022).

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

Örtliche Bauvorschriften gem. BauO NRW

Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 BauO NRW)

- Werbeanlagen in Baugebieten
 - Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzungen gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen. Nicht als Werbeanlagen gelten Hinweischilder unter 0,25 qm Größe auf Name, Beruf, Öffnungszeiten oder Ähnliches, die an der Stätte der Leistung angebracht sind.
 - Werbeanlagen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete allgemein zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind am Gebäude anzubringen. Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugebiete zulässig, soweit sie aus diesen lediglich herausragen oder an herausragenden Gebäudeteilen angebracht sind. Für diese Werbeanlagen gelten die gleichen Regelungen, wie für Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete.
 - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an den Fassaden im Bereich des Erdgeschosses und der Brüstung des 1. Obergeschosses und bis zu einer Größe von 1,0 m in der Höhe zulässig.
 - Außerhalb der in 1.1.4 definierten Fassadenbereiche können Werbeanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie aus Einzelbuchstaben bestehen und ein einzelner Buchstabe höchstens 0,8 m hoch ist.
 - Werbeanlagen, die als Ausleger gestaltet sind, können nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 2,5 m in der Höhe zugelassen werden. Sie dürfen höchstens 1,0 m von der Fassade ausragen. Sie sind abweichend von Festsetzung 1.1.4 auch auf der vollständigen Höhe des 1. und bis zur Oberkante der Fenster des 2. Obergeschosses zulässig.
 - Auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig. Auf den Dächern oberhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch mit F1 bis F2 bzw. F3 bis F4 gekennzeichneten Fassaden sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie aus Einzelbuchstaben bestehen und eine Höhe von 3 m einschließlich Befestigung nicht überschreiten. Ausnahmsweise können auf den Dächern oberhalb der mit F1 bis F2 bzw. F3 bis F4 gekennzeichneten Fassaden auch nicht aus Einzelbuchstaben bestehende Werbeanlagen zugelassen werden.
 - An fensterlosen Außenwänden, Balkonen und Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen dürfen Elemente der Fassadengliederung (z. B. Fenster- und Türöffnungen, Erker) nicht überdecken.
 - Das Verhängen, Übermalen oder Überkleben von Fenstern für dauerhafte Werbezwecke ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Verhängungen, Übermalungen und Überklebungen, die höchstens 10% der Fensterfläche überdecken.
 - Werbeanlagen, die als bewegliche Anlagen, Wechsellicht-, Blinklicht- oder Lauflichtanlagen ausgeführt sind, sind unzulässig.
- Werbeanlagen auf Straßenverkehrsflächen

Werbeanlagen können auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausnahmsweise zugelassen werden.
- Werbeanlagen auf Bahnanlagen
 - Werbeanlagen können auf Bahnanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.
 - An in Hochlage geführten Bahnanlagen und an Stützpunkten, auf denen in Hochlage geführte Bahnanlagen ruhen, sind Werbeanlagen unzulässig.

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK2 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Zweckbestimmung Musikzentrum)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bahnanlagen
- In Hochlage geführte Bahnanlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

F1 F2

- Fassaden mit örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen auf Dächern
- Lärmpegelbereiche

Sonstige Darstellungen

- 110 - KV - Hochspannungskabel
- Altlastenverdachtsflächen

HINWEISE

- Luftschutzstellen**
Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und angrenzender Flächen ist ein ehemaliger Luftschutzstollen vorhanden.
- Hochspannungskabel**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans verläuft ein 110-kV-Hochspannungskabel der RWL Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH (Dortmund), das in der Planzeichnung markiert ist. Bei Baumaßnahmen in der Nähe des Kabels ist der Eigentümer vorher zu benachrichtigen.
- Böden**
Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000, aktualisiert 2005). Gemäß dem Gutachten "Potenzielle Gefährdungsbereiche aus Methanazustromungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanazustromungen wenig wahrscheinlich.
- Altlasten**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen Flächen, die im Altlastenkataster der Stadt Bochum geführt werden. Diese sind in der Planzeichnung markiert. Bei baulichen Maßnahmen auf diesen Flächen sind ggf. weitere Untersuchungen zu Altlasten nach Beteiligung des Umwelt- und Grünflächenamtes erforderlich.
- Aufhebung bisheriger ordnungsrechtlicher Vorschriften**
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen ordnungsrechtlichen Vorschriften aufgehoben.

GUTACHTEN

- Consulting-Büro Frieß (Hg.) 2009: Bauvorhaben Kammersaalkanal Marienkirche, Viktorienstraße in Bochum. Geotechnischer Bericht zu den Baugrunderverhältnissen, Bochum (Gutachten vom 10.03.2009).
- Hollmann, Friedrich: Potenzielle Gefährdungsbereiche aus Methanazustromungen im Stadtgebiet Bochum, Gutachten von 11/2000, überarbeitet 04/2005, Bochum
- Stadt Bochum (Hg.) 2008: Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplans 868 - Viktoriastraßen/Humboldtstraße - Bochum
- Stadt Bochum (Hg.) 2012: Bebauungsplan Nr. 868 - Viktoriaquartier - und Bebauungsplan Nr. 945 - Rottstraße Ost - in Bochum, Luftschadstoffuntersuchung, Bochum
- Stadt Bochum (Hg.) 2012: Bebauungsplan Nr. 868 - Viktoriaquartier - und Bebauungsplan Nr. 945 - Rottstraße Ost - in Bochum, Gutachten zum Verkehrslärm, Bochum
- Verkehr-Sail (Hg.) 2012: Bebauungsplan Nr. 868 - Viktoriaquartier - - Antenschulprüfung Stufe 1: Vorprüfung (AS-VP), Witten (Gutachten vom 27.03.2012)
- Verkehr-Sail (Hg.) 2012: Bebauungsplan Nr. 868 - Viktoriaquartier - - Antenschulprüfung (ASP), Witten (Gutachten vom 16.07.2012)



Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 868 - Viktoriaquartier -

Blatt:	1 / 1
Maßstab im Original:	1 : 1000
Blattformat:	DIN A 0 (Übergröße)
Planstand:	Satzung
Fassung des Bebauungsplanes:	18.10.2012

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 12.03.2010 (TOP Nr. 14) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bochum, den 14.1.2013

Die Oberbürgermeisterin

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2010 um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom 10.03.2010 gebeten.

Bochum, den 14.1.2013

Die Oberbürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Planentwurf in der Fassung vom 10.03.2010 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2010 bis 12.04.2010 einschließlich öffentlich aus Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Bochum, den 14.1.2013

Die Oberbürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 12.03.2012 (TOP Nr. 7.3) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bochum, den 14.1.2013

Oberbürgermeisterin

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Bochum, den 12.11.2012

Die Oberbürgermeisterin

IV. / I.A.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom 29.03.2011.

Bochum, den 14.1.2013

Die Oberbürgermeisterin

Am: Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

I.A.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.01.2011 bis 05.03.2011 wurde durchgeführt.

Am 12.03.2011 hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.

Bochum, den 14.1.2013

Die Oberbürgermeisterin

BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 12.03.2012 (TOP Nr. 4.1) die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 10.03.2010 beschlossen.

Bochum, den 14.1.2013

Die Oberbürgermeisterin

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom 10.03.2010 lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.03.2012 bis 12.04.2012 einschließlich erneut öffentlich aus Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 05.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Bochum, den 14.1.2013

Die Oberbürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bochum, den 14.1.2013

Die Oberbürgermeisterin