

Rechtlicher Hinweis:

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

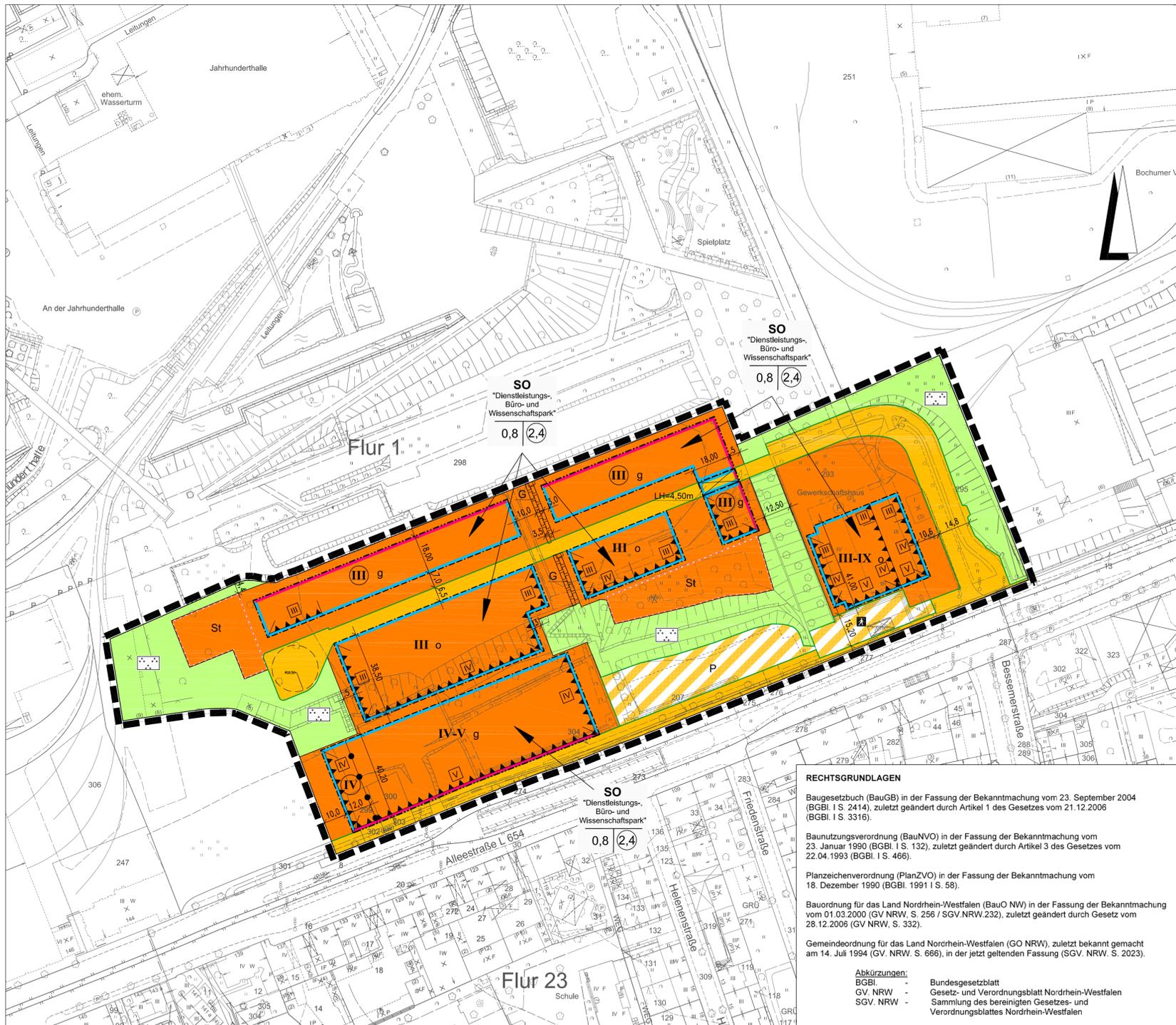
Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

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.



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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).

Planzeichenvorordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256 / SGV NRW.232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.12.2006 (GV NRW, S. 332).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), zuletzt bekannt gemacht am 14. Juli 1994 (GV NRW, S. 666), in der derzeit geltenden Fassung (SGV NRW, S. 2023).

Abkürzungen:
 BGBI - Bundesgesetzblatt
 GV NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
 SGV NRW - Sammlung des bereinigten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen

Legende

I. Festsetzungen

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

- SO** Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
- (2,4)** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- (III)** Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 BauNVO
- III-V** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- Baulinie gem. § 23 BauNVO
- Überbauung ab einer lichten Höhe von 4,50 m über der Verkehrsfläche zulässig

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P** öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- G** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- z.B. III** Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

Sonstige Darstellungen

- 10,0** Bemessung von Abständen

II. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Zulässige Nutzungen in Sonstigen Sondergebieten (SO-Gebiet) nach § 11 BauNVO
 Das SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungs-, Büro- und Wissenschaftspark“ dient vorwiegend zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Dienstleistungs- und Bürobetrieben.
 Allgemein zulässig sind:
 - Bürohäuser mit zugehörigen Schulungs-, Forschungs- und Ausstellungsflächen,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Scharnk- und Speisewirtschaften,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
 - Betriebe des Beherbergungswesens.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Scharnk- und Speisewirtschaften,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
 - Betriebe des Beherbergungswesens.

- 2. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Passive Lärmschutzmaßnahmen
 In den mit dem Planzeichen **—** gekennzeichneten Sondergebieten sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Alleestraße passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der angegebenen Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der erforderlichen $R_{w,ext}$ der Außenbauteile vorzunehmen. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Zugänglichkeit der Normblätter: Das vorgenannte DIN-Normblatt ist bei der BauCh-Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen. Die genannte Norm ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.)

Auszug aus DIN 4109 Seite 13
 Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel ¹⁾ dB(A)	Raumarten			
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungs- und Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche	Büroräume ¹⁾ und ähnliche	
1	I	bis 55	35	30	-	
2	II	55 bis 60	35	30	30	
3	III	61 bis 65	40	35	30	
4	IV	66 bis 70	45	40	35	
5	V	71 bis 75	50	45	40	
6	VI	76 bis 80	55	50	45	
7	VII	> 80	60	55	50	

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- 3. Anpflanzen von Bäumen auf Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (Anpflanzstammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) in eine mindestens 4 m² große unversiegelte Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4. Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften - Werbeanlagen (§ 86 BauO NW)**
 Allgemeines
 Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NW aufgeführten Werbeanlagen.
 Nicht als Werbeanlagen gelten:
 - Hinweisschilder unter 0,25 m² auf Name, Beruf, Öffnungszeiten und Sprechzeiten oder ähnliches, die an der Stätte der Leistung angebracht sind,
 - Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligter sowie Betriebsverlagerungen und Wiederöffnungen.

- Lage**
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind grundsätzlich am Gebäude anzubringen.
 - Freistehende Werbeanlagen, auf denen Hinweisschilder für die Betriebe in einem Baugebiet oder auf einem Grundstück zusammengefasst sind, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich nach Art und Lage in die Baustruktur einfügen und den Gebäuden untergeordnet. Als Material ist unbehandelte oder grau gestrichelter Stahl zu verwenden. Die Höhe darf max. 4 m betragen.
 - Freistehende Werbeanlagen (einschl. Fahnenmasten, Stehlen) die Anlagen für kulturelle Zwecke dienen, sind ausnahmsweise zulässig.
- Gestaltung**
- Werbeanlagen sind nur in Einzelbuchstaben zulässig. Die maximale Höhe der Buchstaben beträgt 1 m. Die Oberkante der Buchstaben kann maximal 4 m über dem Gelände liegen und darf den Brustbereich des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Es ist naturdaßes Material in schwarz, Edelstahl oder Aluminium zu verwenden. Die Verwendung greller Farben ist unzulässig.
 - Werbeanlagen sind nur auf einer Länge von max. 50 % der zugehörigen Gebäudebreite der Gewerbe- bzw. Dienstleistungseinheit zulässig.
 - Von Gebäudekanten bzw. Vorsprüngen in der Fassade und Fassadenöffnungen ist ein seitlicher Abstand von mindestens dem Einheitsmaß der Höhe der Werbeanlagen zu wahren. Zur Traufe bzw. zum Hauptgiebel ist ebenfalls ein Mindestabstand von dem Einheitsmaß der Höhe der Werbeanlage zu wahren. Für Gebäude mit Flachdächern gilt Satz 2 nicht.
 - Auslegerwerbung ist unzulässig.
 - Das Übermalen von Fenstern und Schaufenstern oder das Verkleben von Schaufenstern und Fassaden für dauerhafte Werbezwecke ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Klebefolien im Eingangsreich in untergeordneter Größe und Farbe zulässig.
 - Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Bei Leuchtreklame ist nur eine weiße Hinterleuchtung zulässig.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB)

Bergbau
 Im Bereich des Plangebietes hat Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden. Heute noch nachwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht verzeichnet. Die genaue bergbauliche Situation ist durch einen Sachverständigen zu erkunden.

Altlasten
 Für das gesamte Plangebiet gilt, dass Aufwendungen zur Sicherung und Sanierung erforderlich sind, die im Rahmen eines Teil-Sanierungsplanes nach Bundesbodenschutzgesetz § 13 zu konkretisieren sind. Der (Teil-) Sanierungsplan muss durch einen entsprechenden Fachgutachter oder Sachverständigen erstellt werden. Der Sanierungsplan ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und zur Genehmigung vorzulegen.

III. Hinweise

Kampfmittelvorkommen
 Sollte bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen auftreten, sind die vorhergesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Wird der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

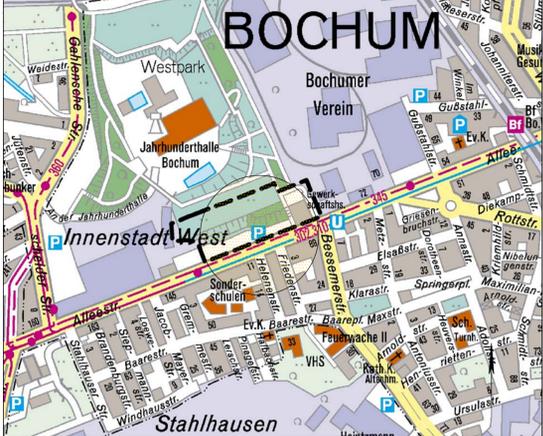
Bodenschutz
 Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen / Erdarbeiten extern angelegelter Boden zur Herstellung einer rekultivierten Bodenschicht (z.B. für Rahngrün, Gärten etc.) angegedekt werden, so muss dieser den Vorgaben des Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Eine entsprechende Analytik ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Grubengasaustritte
 Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Grubengas- und Explosionsgefährdungsrisikobewertung im Stadtgebiet Bochum sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengrubengebiet stammende Methanaustritte wenig wahrscheinlich.

Bodendenkmäler
 Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02671/937350; Fax: 02671/2456) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Entwässerung
 Für das Plangebiet ist eine Trennung von Schmutzwasser und Regenwasser vorgesehen. Eine gesonderte Entleitung des Regenwassers in den Markbach ist möglich. Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Wasser, Boden sowie Klima/Luft wird empfohlen, das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser naturnah zu bewirtschaften.

Stadtbahntunnel Alleestraße
 Bei der statischen Berechnung der Tunnelanlagen wurde für die spätere Baumaßnahme der Lastfall „Später aufzubauende Entlastungen und Belastungen“ berücksichtigt. Wird bei der Planung neuer Bauwerke von den zulässigen Lastfällen abgewichen oder werden die Stadtbahnanlagen von geplanten Baumaßnahmen darüber hinaus beeinflusst, ist die Planung des Bauvorhabens frühzeitig mit dem Tiefbauamt, Abteilung Stadtbahn und konstruktiver Ingenieurbau (Amt 66 3) abzustimmen.



Stadt Bochum
Bebauungsplan Nr. 877
-Innenstadt West-
"Alleestraße"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr. ...) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bochum, den

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

BEHÖRDENBETEILIGUNG

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

Bochum, den

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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.

Bochum, den

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Bochum, den

Oberbürgermeisterin
Schriftführer

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Bochum, den

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Stadtbaurat
Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Bochum, den

Oberbürgermeisterin
I.V. / I.A.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden.

Am hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.

Bochum, den

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG

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.

Bochum, den

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom lag gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Bochum, den

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

IN KRAFT TRETEN

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

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Bochum, den

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

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

Bochum, den

Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
I.A.

Planquadrat Dortmund
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
 e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
 Tel. 0231/55 71 14-0 Fax 0231/55 71 14-99
 Gutenbergsstraße 34 • 44139 Dortmund

Blatt:	1 / 1
Maßstab:	1 : 1.000
Planstand:	Erneute öffentliche Auslegung
Fassung des Bebauungsplanes:	23.03.2010