

## **Rechtlicher Hinweis:**

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

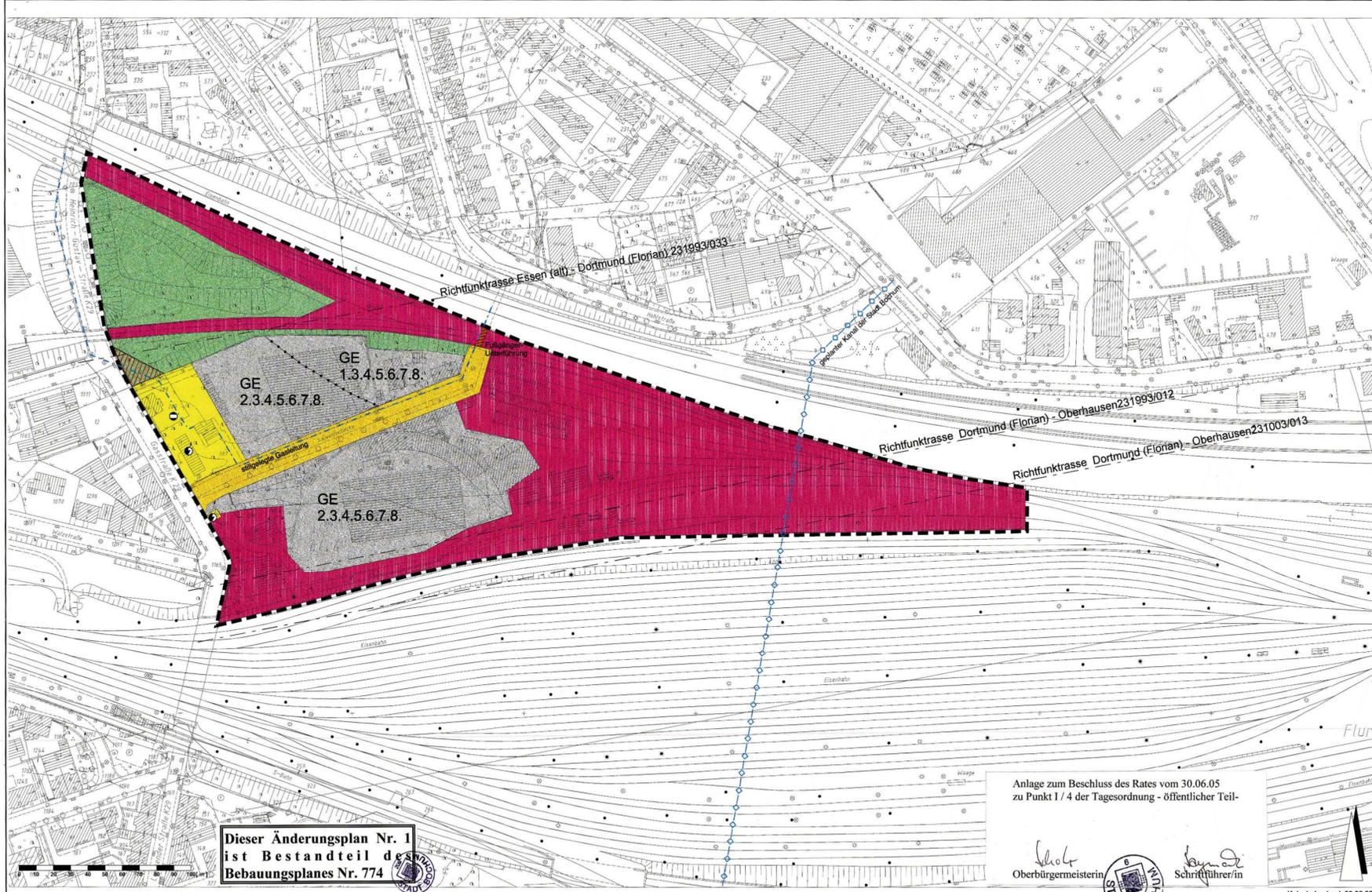
Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

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.



Dieser Änderungsplan Nr. 1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 774

Anlage zum Beschluss des Rates vom 30.06.05 zu Punkt 1/4 der Tagesordnung - öffentlicher Teil -

Oberbürgermeisterin Schriftführerin

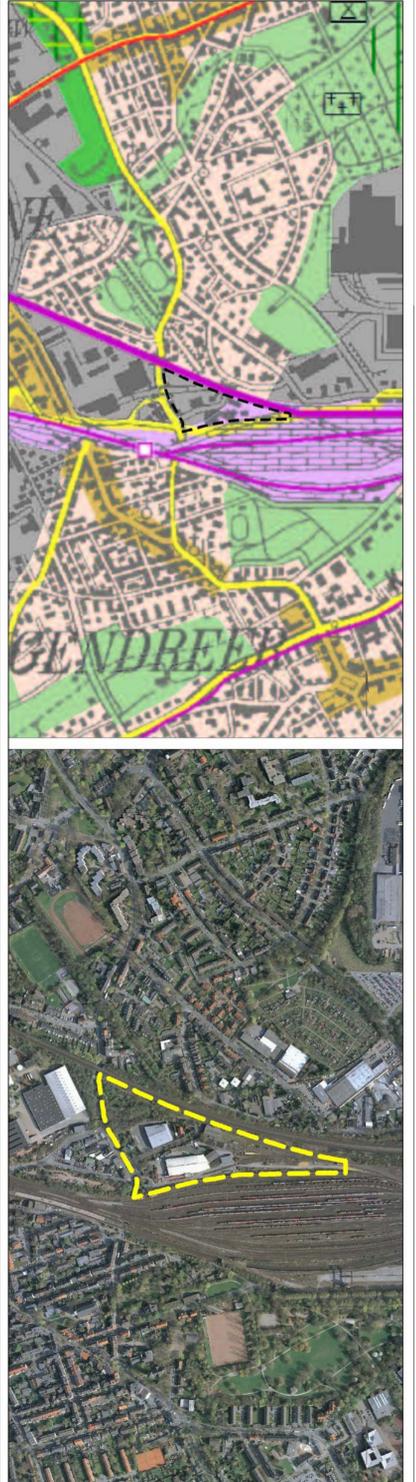
- Textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**
- Planzeichen 1**  
Nicht zulässig sind die in den Nummern 1 - 199 der nachstehenden Abstandsliste 2007 aufgeführten Anlagen sowie ähnliche Anlagen. Die in den Nummern 200 - 221 der nachstehenden Abstandsliste aufgeführten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht übersteigen. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden (§ 1 Abs. 4 und 5 BauVVO).
- Planzeichen 2**  
Nicht zulässig sind die in den Nummern 1 - 160 der nachstehenden Abstandsliste 2007 aufgeführten Anlagen sowie ähnliche Anlagen. Die in den Nummern 161 - 199 der nachstehenden Abstandsliste aufgeführten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht übersteigen. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden (§ 1 Abs. 4 und 5 BauVVO).
- Planzeichen 3**  
Aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit der umliegenden Wohngebiete sind betriebliche Aktivitäten zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht zulässig. Dies schließt die verkehrlichen Aktivitäten durch Gewerbetriebe mit ein.
- Planzeichen 4**  
Betriebe und Anlagen, die eine Veranlagung, Lagerung, Sortierung und/oder Beseitigung von Abfällen und/oder sonstigen Stoffen verfolgen, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauVVO).
- Planzeichen 6**  
Die im Gewerbegebiet vorhandenen öffentlichen Anlagen, wie z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätze, Freizeitanlagen, öffentliche Grünanlagen, sind zu erhalten und zu erhalten. Die im Gewerbegebiet genehmigten oder ausgeübten Wohnnutzungen genießen Bestandschutz. Änderungen und geringfügige Erweiterungen sind zulässig, wenn dadurch der passive Lärmschutz verbessert wird (§ 1 Abs. 10 BauVVO).
- Planzeichen 7**  
Für die Gewerbegebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in engerem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauVVO).
- Planzeichen 8**  
Für das Gewerbegebiet gilt die Einschränkung, dass Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke, Veranstaltungsmärkte, Vergnügungsbetriebe, Bäder, Erlebnis- und Erlebniscenter, Dienstleistungsbetriebe, Messausstellungen sowie alle anderen Arten von Anlagen und Einrichtungen, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Dienstleistungen dienen, nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauVVO).

- HINWEISE**
- Bodenkennlinie:**  
Bei Bodenuntersuchungen können Bodenkennlinien (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenprofile, d. h. Mägen, alte Gräben, Einzel- und Einzelgruppen von Vertiefungen und Vertiefungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse von menschlichen Eingriffen) festgestellt werden. Die Erkennung von Bodenkennlinien ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Archiv für Bodenkennlinie, Außenstelle Oberhausen, Tel.: 0274/3750, Fax: 0274/3750, E-Mail: [archaeologie@wmtm.de](mailto:archaeologie@wmtm.de), mindestens drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben sind. Der Landbesitzer ist verpflichtet, das Bodenkennlinie-Linienfeld zu bewahren, das Bodenkennlinie-Linienfeld zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSHG NW).
- Bahnanlagen**  
Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb auszuschließen, ist die DB Services Immobilien GmbH bei baulichen Veränderungen in der Nähe der DB AG Gleise vorzugsweise in Form von Bauverträgen zu beauftragen. Die Erkennung von Bodenkennlinien ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Archiv für Bodenkennlinie, Außenstelle Oberhausen, Tel.: 0274/3750, Fax: 0274/3750, E-Mail: [archaeologie@wmtm.de](mailto:archaeologie@wmtm.de), mindestens drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben sind. Der Landbesitzer ist verpflichtet, das Bodenkennlinie-Linienfeld zu bewahren, das Bodenkennlinie-Linienfeld zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSHG NW).
- Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen:**  
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufzuheben.

- KENNEICHNUNGEN**
- Von Bergbau betroffene Flächen:**  
Unter den im Plangebiet angelegten Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch ist teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurbauwerken bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden müssen (§ 9 Abs. 2 BauVVO).
- Kampfmittelbeseitigung:**  
Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und 2 vermutliche Blindgängereinschlupflagen erkennen. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten von Gebäuden keine Aussagen über weitere mögliche Blindgängereinschlupflagen zulassen. Das Abtauchen der Bomben ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- oder Bohrarbeiten mit schweren Gerät sind Sonderbohrungen erforderlich. Sollte ein Abtauchen der Bomben beantragt werden, ist Bezug auf die Fundamentnummer der Luftbildauswertung zu nehmen. Weiter bei Durchführung der Bauarbeiten der Einsatz von ausdehnungsfähigen Verbundstoffen bei oder während wichtiger Gegenstände beachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelkommission zu verständigen.

- Altlasten:**
- Da die ermittelten Schadstoffgehalte für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK nach EPA) - insbesondere Benzo(a)pyren - als Leitparameter für die PAK nach EPA - über die abteilungsrelevante Relevanz haben und vor allem die tiefen Anreicherungen verunreinigt sind, müssen Erdarbeiten zu geplanten Baumaßnahmen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenreinigung bzw. -sanierung überwacht und beaufsichtigt werden. Der Fachgutachter ist mit der Baugrunderkundung zu benennen.
  - Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der unteren Bundesbehörde des Umweltares einzureichen.
  - Wenden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauflageflächen, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angefallen, so ist unverzüglich das Umweltares - untere Bundesbehörde - zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgefragt und ausgeführt werden können.
  - Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.
  - Beim Einbau von Erdmatten (Bodenmassen, z. B. für Radfahrwege) etc. sind die Vorgabe der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende öffentliche Anzeigen zu bewerkstelligen.
  - Vor der Realisierung einer möglichen höherwertigen Nutzung sind weiterführende Untersuchungen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich.
  - Eine Grundwasseruntersuchung ist auszuschließen.
  - Das untersuchte Grundstück ist für vorhandene Wohnnutzung geeignet. Sollte auf dem Grundstück ein Nutzungszweck angedacht sein, werden im Vorfeld ergänzende Untersuchungen empfohlen.
  - Aufgrund der nicht immer einwandfrei zusammenfassenden der angelegten Materialien, sollte bei Erdarbeiten auf Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung, geachtet werden.

**Methodenausgangspunkt:**  
Das Areal des B-Planes Salweidenbecke liegt in der Zone 3 der Karte der potentiellen Grundgasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Stand November 2000). Gemäß der Kartierung der Grundgasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Kartographiebereich in Verbindung mit dem unter Tage umgegangenen Steinkohlenschichtgas Methanaustrittsbereichen zugeordnet. Aufgrund der häufig häufig auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassten Gasaustrittsbereichen werden bei Neubauvorhaben Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu kontrollieren sind, zur Messung der Risiken dringend empfohlen. Da es speziell für Gas-fachverständigen bisher keine technischen Normen oder etablierte Messverfahren gibt, empfiehlt es sich, dass für die Ausführung von Gasfachverständigen bei Neubauvorhaben entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund heranzuziehen. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, in Dortmund abzustimmen.



**Stadt Bochum**

**Änderungsplan Nr. 1**

**Bebauungsplan Nr. 774**

- Salweidenbecke -

für ein Gebiet östlich Heinrich-Gustav-/Gasstraße und südlich bzw. nördlich der beiden DB-Anlagen

Maßstab im Original 1: 1000

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Grundrissplan, Blatt.....

Bochum, den.....  
Die Oberbürgermeisterin

Für die Erarbeitung des Planentwurfs Bochum, den.....  
Die Oberbürgermeisterin  
I.V./I.A.

Baudezernent.....  
Leiter des Planungsbüros

**Zeichenerklärung**

Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 und § 9 BauVVO und der Planzeichenverordnung

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 2 Abs. 5 i. V. m. § 1 BauVVO i. V. m. § 10 BauVVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 2 Abs. 5 i. V. m. § 1 BauVVO i. V. m. § 10 BauVVO)

**Verkehrflächen und Verkehrsflächen**  
Besondere Zweckbestimmung

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
Planzeichenverordnung

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**  
(§ 10 BauVVO)

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
(§ 10 BauVVO)

**Sonstige Festsetzungen**

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 10 Abs. 1 Nr. 21 BauVVO)

**Verkehrflächen und Verkehrsflächen**  
Besondere Zweckbestimmung

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
Planzeichenverordnung

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**  
(§ 10 BauVVO)

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
(§ 10 BauVVO)

**Sonstige Festsetzungen**

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 10 Abs. 1 Nr. 21 BauVVO)

**Verkehrflächen und Verkehrsflächen**  
Besondere Zweckbestimmung

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
Planzeichenverordnung

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**  
(§ 10 BauVVO)

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
(§ 10 BauVVO)

**Sonstige Festsetzungen**

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 10 Abs. 1 Nr. 21 BauVVO)

**Verkehrflächen und Verkehrsflächen**  
Besondere Zweckbestimmung

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
Planzeichenverordnung

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**  
(§ 10 BauVVO)

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
(§ 10 BauVVO)

**Sonstige Festsetzungen**

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 10 Abs. 1 Nr. 21 BauVVO)

**Verkehrflächen und Verkehrsflächen**  
Besondere Zweckbestimmung

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
Planzeichenverordnung

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**  
(§ 10 BauVVO)

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
(§ 10 BauVVO)

**Sonstige Festsetzungen**

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 10 Abs. 1 Nr. 21 BauVVO)

**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..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bochum, den.....  
Die Oberbürgermeisterin  
I.A.

**BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauVVO mit Schreiben vom..... in der Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Planung vom..... geteilt.

Bochum, den.....  
Die Oberbürgermeisterin  
I.A.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am..... (TOP Nr. ....) den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bochum, den.....  
Die Oberbürgermeisterin  
I.A.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

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

Bochum, den.....  
Die Oberbürgermeisterin  
I.A.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Baugesetzbuch (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanVZ) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950).

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Baugesetzbuch (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanVZ) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950).

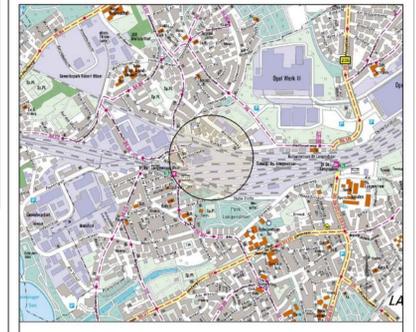
**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Baugesetzbuch (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanVZ) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950).



**Stadt Bochum**

**Bebauungsplan Nr. 774 a**

- Salweidenbecke -

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 774**

- Salweidenbecke -

Blatt: 1/1

Maßstab im Original: 1: 1000 Blattformat: 1250 mm x 980 mm

Planstand: Auslegung

Fassung des Bebauungsplanes: 09.09.2010