

Rechtlicher Hinweis:

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

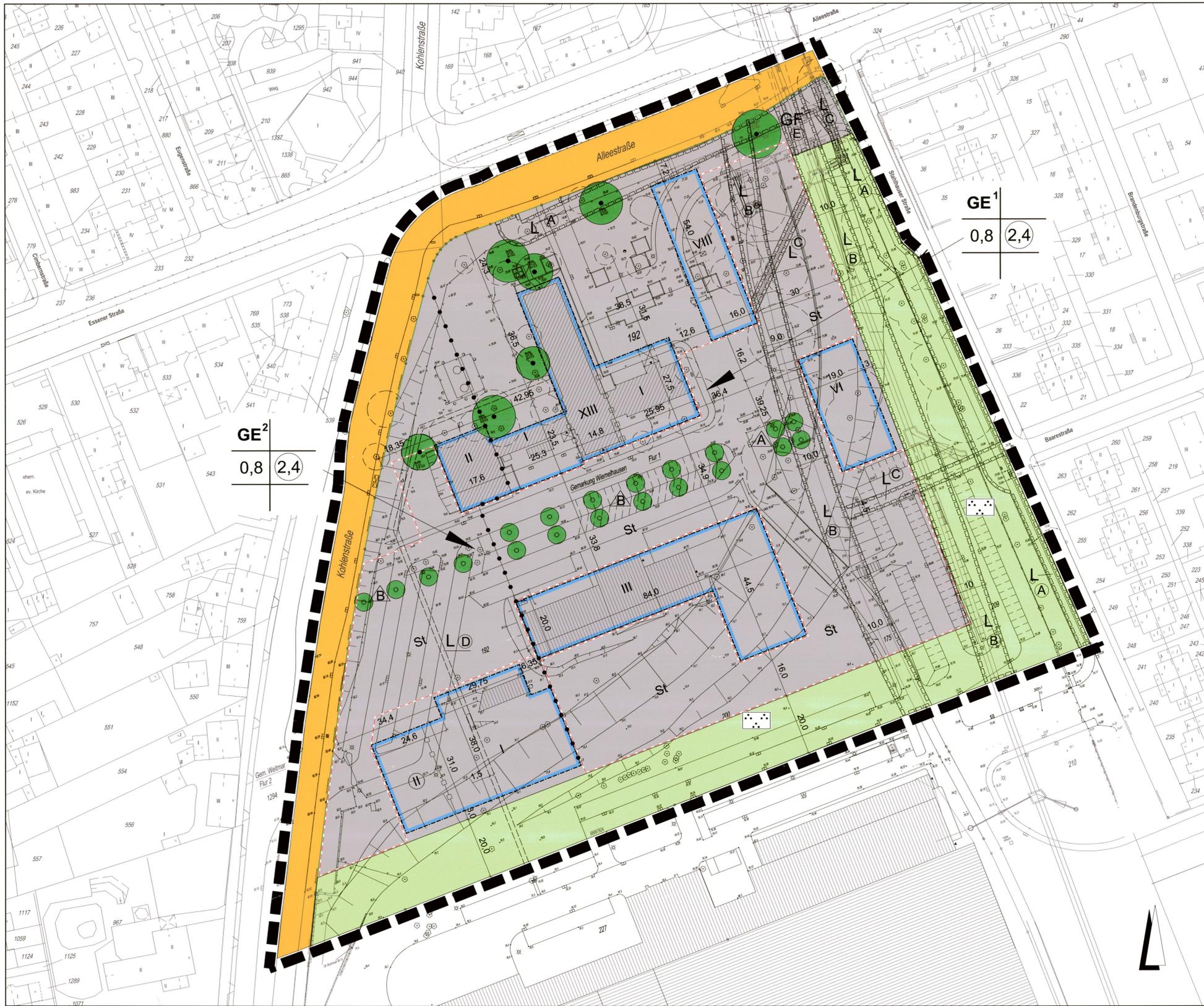
Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

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.



LEGENDE

I. FESTSETZUNGEN

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

GE² Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

(2,4) Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO

z.B. IV Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 BauNVO

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

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Anzapflanzender Baum

Zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

L Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH und der RWE-Netzservice GmbH

L Leitungsrecht zugunsten der Emschergenossenschaft und der Stadt Bochum

L Leitungsrecht zugunsten der Telekommunikation Mitteltes Ruhrgebiet GmbH (TMR)

GF Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radweg "grüner Rahmen")

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

+ Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit innerhalb eines Baubereiches gem. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

+ Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung gem. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

A Pflanzmaßnahmen

Sonstige Darstellungen

v vorh. Gebäude

gp vorh. Marbachkanal

b vorh. Baum

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO

(1) Für das GE²-Gebiet wird gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen

allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche max. 200 m² beträgt,

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen.

nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe aller Art,
2. Liegenschaft, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Vergnügungsgaststätten/Spielhallen,
4. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sozialen Dienstleistungen und Darbietungen dienen,
5. Tankstellen.

(2) Für das GE²-Gebiet wird gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen

allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit folgendem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment:
 - Nahrungsmittel und Genussmittel
 - Drogeriewaren
 - Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Wasch- und Putzmittel
 - Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
 - Pharmazeutika/Reformwaren
 - Zeitungen/Zeitschriften.
4. an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche max. 200 m² beträgt,

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Einzelhandelsbetriebe mit folgendem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment:
 - Schrittmägen
 - Drogeriewaren
 - Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Wasch- und Putzmittel
 - Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
 - Pharmazeutika/Reformwaren
 - Zeitungen/Zeitschriften.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2586).

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).

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

Baubehörung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256 / SGV NRW, 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW, S. 863,975).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), zuletzt bekannt gemacht am 14.07.1994 (GV NRW, S. 656), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW, S. 950).

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau entsprechend nachfolgender Gehölzswahlliste (in der Qualität ex verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm) in eine mindestens 4 m große unversiegelte Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen einschließlichen Gehwegen und öffentlichen Grünflächen müssen Stellplätze mindestens einen Abstand von 1 m einhalten. Diese Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche / Grünfläche und den Stellplätzen ist mit Bodendeckern und Büschen einzugrünen. Die Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau entsprechend nachfolgender Gehölzswahlliste (in der Qualität ex verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm) in eine mindestens 4 m große unversiegelte Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen einschließlichen Gehwegen und öffentlichen Grünflächen müssen Stellplätze mindestens einen Abstand von 1 m einhalten. Diese Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche / Grünfläche und den Stellplätzen ist mit Bodendeckern und Büschen einzugrünen. Die Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau entsprechend nachfolgender Gehölzswahlliste (in der Qualität ex verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm) in eine mindestens 4 m große unversiegelte Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen einschließlichen Gehwegen und öffentlichen Grünflächen müssen Stellplätze mindestens einen Abstand von 1 m einhalten. Diese Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche / Grünfläche und den Stellplätzen ist mit Bodendeckern und Büschen einzugrünen. Die Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau entsprechend nachfolgender Gehölzswahlliste (in der Qualität ex verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm) in eine mindestens 4 m große unversiegelte Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen einschließlichen Gehwegen und öffentlichen Grünflächen müssen Stellplätze mindestens einen Abstand von 1 m einhalten. Diese Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche / Grünfläche und den Stellplätzen ist mit Bodendeckern und Büschen einzugrünen. Die Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten.

4. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften - Werbeanlagen
(§ 86 BauO NRW)

Werbeanlagen gem. § 13 Abs. 1 BauO NRW sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Unterhalb einer Höhe von 15 m über Gelände sind Werbeanlagen nur mit einer maximalen Ausdehnung in eine Richtung (je nach Ausrichtung Höhe bzw. Breite) von 1,5 m zulässig.

Werbeanlagen, die nicht am Gebäude angebracht sind (freistehende Werbeanlagen) haben einen Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuhalten und eine Höhe von 8 m nicht zu überschreiten.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Traufe bzw. Attika der Gebäudeseite, an der sie angebracht sind, nicht überragen.

Gehölzswahlliste:
Acer platanoides in Sorten (Spitzbaum)
Acer pseudoplatanus in Sorten (Bergahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus (Hainbuche)

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

Bergbau:
An der süd-taligen Grenze des Plangebietes streicht das Flöz Sonnenschein aus. Eine Beeinflussung bzw. Beeinträchtigung der Tagesoberfläche muss in diesem Bereich in Erwägung gezogen werden. Die genaue bergbauliche Situation ist durch einen Sachverständigen zu erklaren.

Allstäten:
Für die Flächen im Bereich östlich und südöstlich der ehemaligen Bahntrasse gilt:

1. Aufgrund der vorhandenen Auffüllung und der ermittelten Belastungssituation sind in diesem Bereich sämtliche Bodenmerkmale aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Sachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkennung bzw. -sanierung zu überwachen und zu begutachten. Art und Umfang der Überwachung sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorab abzustimmen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind überwiegend der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Fertigstellung des Bauvorhabens bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen.

2. Anfallender Aushub ist zu analysieren und einer geeigneten Entsorgung bzw. Wiederverwertung zuzuführen.

III. HINWEISE

Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Sollte das Ergebnis Entminierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen zu lassen.

Bodenschutz

Im gesamten Plangebiet sind vor Realisierung einer höherwertigen Nutzung eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angefragt, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt der Unteren Bodenschutzbehörde - über die Telefonnummer 0234910-1112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes sind Bodenauffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Werden Bodenauffälligkeiten nicht gemeldet, handelt es sich dabei nach dem Landesbodenschutzgesetz um eine Ordnungswidrigkeit, die einen Bußgeldbescheid zur Folge haben kann.

Beim Einbau von extern angelegten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc. sind die Vorsorgeweise der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analyse nachzuweisen.

Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen. Hinweise zur Entsorgung erhalten Sie beim Umweltservice Bochum unter der Telefonnummer 02343336 0.

Grubengasausstöße

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubengasausstöße im Stadtgebiet Bochum (Holtmann, November 2000; überarbeitet im April 2005).

Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanauströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengrubengebiet stammende Methanauströmungen wenig wahrscheinlich.

Bodendenkmäler

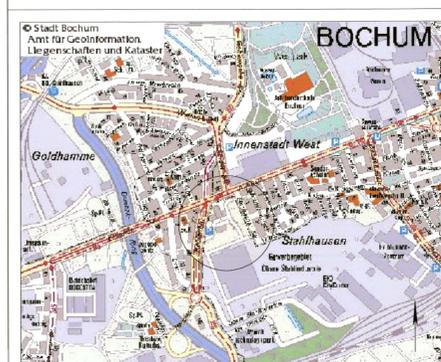
Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse menschlicher und/oder pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Archiv für Bodendenkmäler, Außenstelle Ober (Tel.: 0234 1593750; Fax: 0234 12468) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssätze 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 Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist über Regenwasserkanäle gedrosselt an die Marbachverrohrung der Emschergenossenschaft anzuschließen. Für das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Voreinleitung vorzusehen. Für den Anschluss an den Marbach ist eine entsprechende Einleitungsgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Versorgungsleitungen der Telekom und der Stadtwerke

Im Plangebiet befinden sich Leitungen zur Versorgung einzelner Gebäude. Beginn und Ablauf der Bauarbeiten sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.



Stadt Bochum
Amt für Geoinformation,
Liegenschaftsamt und Kataster

BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 893

- Kohlenstraße / Alleestraße -

Blatt:	1 / 1
Maßstab:	1 : 500
Planstand:	Satzungsbeschluss
Fassung des Bebauungsplans:	19.05.2011

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 23.09.2011 (TOP Nr. 74) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.03.2012 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bochum, den 20.10.2011</p> <p>Die Oberbürgermeisterin IA</p>	<p>BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.09.2011 in der öffentlichen Sitzung am 23.09.2011, einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.01.2011 ordentlich bekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den 20.10.2011</p> <p>Oberbürgermeisterin IA</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Planentwurf in der Fassung vom 05.11.2010 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2011 bis 25.09.2011 einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.01.2011 ordentlich bekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den 20.10.2011</p> <p>Oberbürgermeisterin IA</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 23.09.2011 (TOP Nr. 74) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Bochum, den 20.10.2011</p> <p>Oberbürgermeisterin IA</p>	<p>Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.</p> <p>Für die Erarbeitung des Planentwurfes</p> <p>Bochum, den 02.06.2011</p> <p>Oberbürgermeisterin IA</p> <p>Bochum, den 06.01.2011</p> <p>Oberbürgermeisterin IA</p>	<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2586).</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>Planzonenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).</p> <p>Baubehörung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256 / SGV NRW, 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW, S. 863,975).</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), zuletzt bekannt gemacht am 14.07.1994 (GV NRW, S. 656), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW, S. 950).</p>
<p>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 23.09.2011 bis 25.09.2011 erfolgt.</p> <p>Am 26.01.2011 hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.</p> <p>Bochum, den 20.10.2011</p> <p>Die Oberbürgermeisterin IA</p>	<p>BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG</p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 23.09.2011 (TOP Nr. 74) die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 05.11.2010 beschlossen.</p> <p>Bochum, den 20.10.2011</p> <p>Die Oberbürgermeisterin IA</p>	<p>BETEILIGUNG DER BETAFFENEN</p> <p>Die betroffene Öffentlichkeit wurde zum geänderten Planentwurf in der Fassung vom 07.04.2011 mit Schreiben vom 27.03.2011 beteiligt.</p> <p>Bochum, den 20.10.2011</p> <p>Die Oberbürgermeisterin IA</p>	<p>IN KRAFT TRETEN</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.09.2011 ordentlich bekannt gemacht.</p> <p>Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Bochum, den 20.10.2011</p> <p>Die Oberbürgermeisterin IA</p>	<p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Kreislauf der Planunterlage ist vom 05.11.2010.</p> <p>Bochum, den 20.10.2011</p> <p>Die Oberbürgermeisterin IA</p>	<p>Planquadrat Dortmund</p> <p>Büro für Raumplanung, Statistik + Archibau</p> <p>e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de Tel: 0234 105 71 140-Fax: 0234 105 71 1409 Gartenstraße 34, 44139 Dortmund</p>