

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Messungswerte: Geschosflächenzahl (0,8), Grundflächenzahl (0,4), Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (III)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Firststichung bei Satteldächern

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- RRB: Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

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

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Pflanzzeichen

- Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgestaltungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Lärmpegelbereich IV
- Umgestaltung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Vorgartenbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellung

Baugeteil	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform

KENNZEICHNUNGEN

- Tagesbruch, nicht bergbaulich bedingt
- Umgestaltung von Flächen, bei denen besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus notwendig werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmen können zugelassen werden:
 - der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Nicht zulässig sind:
 - Feststellen,
 - Gastenaufbewerke.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 14 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 8 bis WA 14 ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen und eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, soweit landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche gelten besondere Festsetzungen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 ist eine Überschreitung der gartenseitigen und straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeanteile wie Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, soweit landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Von der Bebauung freizuhaltenen Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Innere der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche sind folgende bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der Unteren Forstbehörde zulässig:

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 - WA 10 in Bereichen, in denen die Baugrenze direkt an die von der Bebauung freizuhaltenen Fläche angrenzt eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 1,00 m,
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 - WA 10 eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen und eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m,
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 Garagen und oberirdische Stellplätze mit einem Abstand von mindestens 10,00 m zum Wald.

Die Zulässigkeit der Summierung der Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenze auf insgesamt 3,00 m liegt im Ermessen der Unteren Forstbehörde.

Garagen, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5 bis WA 9 und WA 11 bis WA 14 sind Garagen, Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche gelten für WA 10 besondere Festsetzungen.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 15 Grad Dachneigung und alle flach geneigten Dächer für sonstige neu zu errichtende Gebäude bis max. 15 Grad Dachneigung sind mindestens einmündig zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm, für die Dachbegrünung von Tiefgaragen 25 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen und Zuwegungen sowie verlastete Flächen und technische Aufbauten.

Bei extensiven Dachbegrünungen sind artreiche, blühende, rasenbildende Arten, die Extremstandorte tolerieren, zu verwenden. Zusätzlich können zur schnelleren Begrünung Sedumspinnen und einjährige Arten eingesetzt werden. Der Kültur- und Gießereinsatz soll jeweils zu beiden Seiten 50% betragen. Absonnige Dachflächen sind mit schattenverträglichen Pflanzensaatgut und Flachballenpflanzen (vorgezogene Stauden) zu begrünen.

Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Dachbegrünungen: Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 15 Grad Dachneigung und alle flach geneigten Dächer für sonstige neu zu errichtende Gebäude bis max. 15 Grad Dachneigung sind mindestens einmündig zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm, für die Dachbegrünung von Tiefgaragen 25 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen und Zuwegungen sowie verlastete Flächen und technische Aufbauten.

Pflanzbindungen im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum ist bei jeder der Planstraßen alle 10 m ein klein- bis mittelkröniger, vorrangig heimischer Laubbäum in der Qualität Hochstamm, Solitär-Baum, 4 x verpflanzt, mit Drainablenkung, Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind auf ein leichtes Innemaß von 2,00 x 2,50 m nicht unterschreiten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Die genannten Standorte in den Planstraßen A bis C sind mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Bochum abzustimmen.

Es steht folgende Gehölzauswahl zur Verfügung:

- Acer platanoides "Columnar" (Tropfen-Ahorn), Höhe ca. 10 - 12 m, Breite ca. 3 - 5 m,
- Acer platanoides "Fairview" (Spitzahorn), Höhe 13 - 15 m, Breite ca. 10 m,
- Sorbus thuringiaca "Fastigiata" (Thüringische Säulenberbere), Höhe ca. 9 - 12 m, Breite ca. 4 - 5 m,
- Sorbus latifolia "Herz Vink" (Brennblättrige Mehlbeere), Höhe ca. 8 - 12 m, Breite ca. 6 - 15 m,
- Tilia cordata "Sensitiva" (Wieseltulpe "Sensitiva"), Höhe bis 15 m, Breite ca. 10 - 15 m,
- Pyrus calleryana "Chanticleer" (Chinesische Wildbirne), Höhe ca. 8 - 12 m, Breite ca. 4 - 5 m.

Flächen für Begrünungen

Für die Begrünung der Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB umgrenzt sind steht folgende Gehölzauswahl zur Verfügung:

- Acer campestre (Feldahorn),
- Carpinus betulus (Hainbuche),
- Cornus mas (Kornelkirsche),
- Cornus sanguinea (Hartriegele),
- Crataegus monogyna (Waldrose),
- Fagus sylvatica (Rothbuche),
- Ligustrum vulgare (Liguster).

Zuordnungsfestsetzung für Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Zum Ausgleich der im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 143.346 Biotoppunkten. Der Kompensationsbedarf wird den Grundstücken zur Abrechnung der Kosten zugeordnet (siehe Nebenzeichnung und Punkt 1.1.12.1 der Begründung).

Zuordnung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

- Die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes dienen der Kompensation von erschließungsbedingten und baubedingten Eingriffen in Natur und Landschaft (gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB).
- Der erforderliche erschließungsbedingte Ausgleich beträgt 33.865 Biotoppunkte, der baubedingte Ausgleich beträgt 109.481 Biotoppunkte.
 - Auf der Fläche Gemarkung Weimlar, Flur 3, Flurstück Nr. 795 (Engelberger Straße): 3.995 m² standortheimischer Laub- oder Nadelwald, 2.095 m² Brachen < 5 Jahre, 2.900 m² Magerwiese, Magerweide und 2 Einzelbäume à 50 m² Kronenraume.
 - 14. Dem baubedingten Ausgleich werden folgende Maßnahmen zugeordnet:
 - Auf der Fläche Gemarkung Weimlar, Flur 3, Flurstück Nr. 795 (Engelberger Straße): 5.054 m² Magerwiese, Magerweide, 2.335 m² Brachen < 5 Jahre, 4.429 m² standortheimischer Laub- oder Nadelwald, 1.210 m² naturnaher Waldränder gestuft mit Krautbaum, 3.918 m² Hecken, Gebüsch, Feldgehölz, 3 Einzelbäume à 50 m² Kronenraume.
 - Auf der Fläche Gemarkung Hönning, Flur 13, Flurstück Nr. 257 (Sulchofstraße): 1.013 m² Magerwiese, Magerweide, 937 m² Brachen < 5 Jahre, 4.481 m² standortheimischer Laub- oder Nadelwald, 1.503 m² naturnaher Waldränder gestuft mit Krautbaum, 1.732 m² Hecken, Gebüsch, Feldgehölz, 3 Einzelbäume à 50 m² Kronenraume.

Öffentliche Grünfläche/Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche/Parkanlage sind ein Kinderspielfeld und eine Trafostation zulässig.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den ausgewiesenen Vorgartenbereichen unzulässig. Begrünte Mülltrennanlagen sind gemäß entsprechender textlicher Festsetzung auszuführen. Zufahrten, Zugänge und Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Bestandteil des Bebauungsplans:

- GFL 1: Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum und des Leitungsgrüters zu belasten.
- GFL 2: Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung GFL 2 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.
- GFL 3: Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung GFL 3 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsgrüters zu belasten.

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

An Gebäudeteilen, die im in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereich liegen, sind bei Neu- Um- oder Ausbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß (eff. R _w) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungs- räumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- räumen u. ähnlichen in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (eff. R _w) des Außenbauteils bei Büroräumen u. Ä. in dB
IV	66 bis 70	40	45

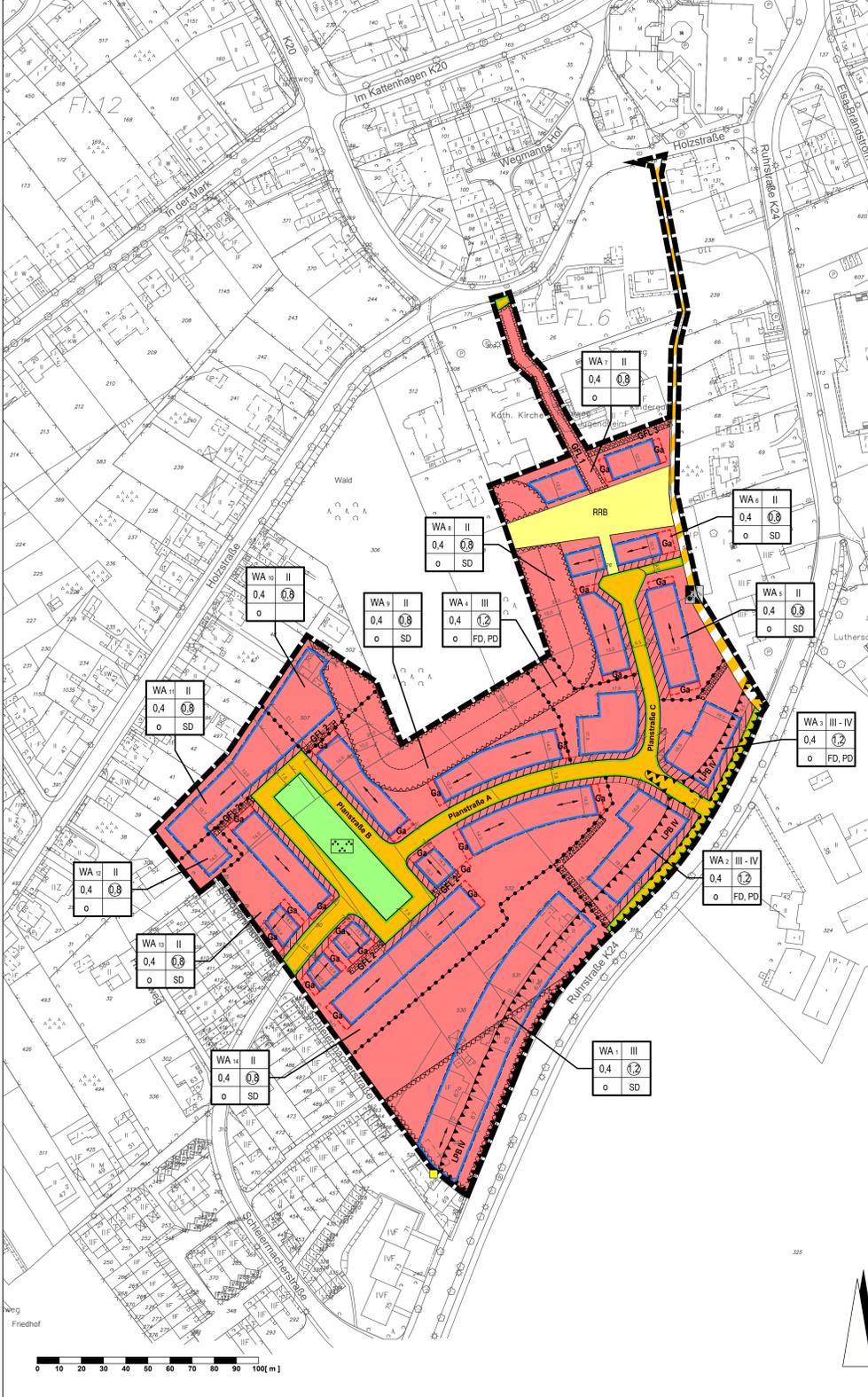
(Auszug aus der DIN 4109, Stand: Nov. 1989, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.; zu beziehen bei: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, ersiebar beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Bochum)

Bei Aufenthaltsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend Lärmpegelbereich IV aufweisen, ist durch bautechnische Maßnahmen für ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-fache Luftwechsel/Stunde) bei geschlossenen Fenstern zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z. B. Grundrasterstellung, Baufurm, Gebäudeausrüstung etc.) geringere Belüftungspegel vor den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereichs unterschritten werden. Der Lärmpegelbereich IV ist im Bebauungsplan bezeichnet.

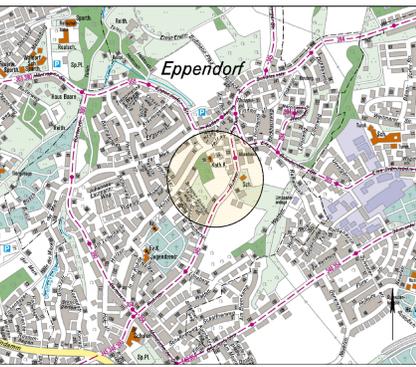
Ausnahmen von den zum Schutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.



Nebenzeichnung: Intensität des Eingriffs auf den verschiedenen Teilflächen. Maßstab 1 : 1.500



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BEHÖRDENBETEILIGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ... (TOP Nr. ...) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom ... gebeten.	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.	Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am ... in der Sitzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.	Bochum, den ...	Bochum, den ...	Bochum, den ...
Die Oberbürgermeisterin I.A.	Die Oberbürgermeisterin I.A.	Die Oberbürgermeisterin I.A.	Der Oberbürgermeister I.A.
			Oberbürgermeister Schriftführer
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	INKRAFTTRETEN
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt worden.	Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ... (TOP Nr. ...) die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom ... beschlossen.	Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom ... lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ... bis ... einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.	Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am ... bekannt gemacht.
Am ... hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.	Bochum, den ...	Bochum, den ...	Bochum, den ...
Bochum, den ...	Die Oberbürgermeisterin I.A.	Die Oberbürgermeisterin I.A.	Der Oberbürgermeister I.A.
			Am für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster I.A.
			Stadtbaurät Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes



STADT BOCHUM Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Städtebau und Mobilität

Bebauungsplan Nr. 874

- Ruhrstraße -

Blatt: 1 / 1

Maßstab im Original: 1 : 1000 Blattformat: DIN A0

Planstand: Satzung

Fassung des Bebauungsplanes: 03.05.2016