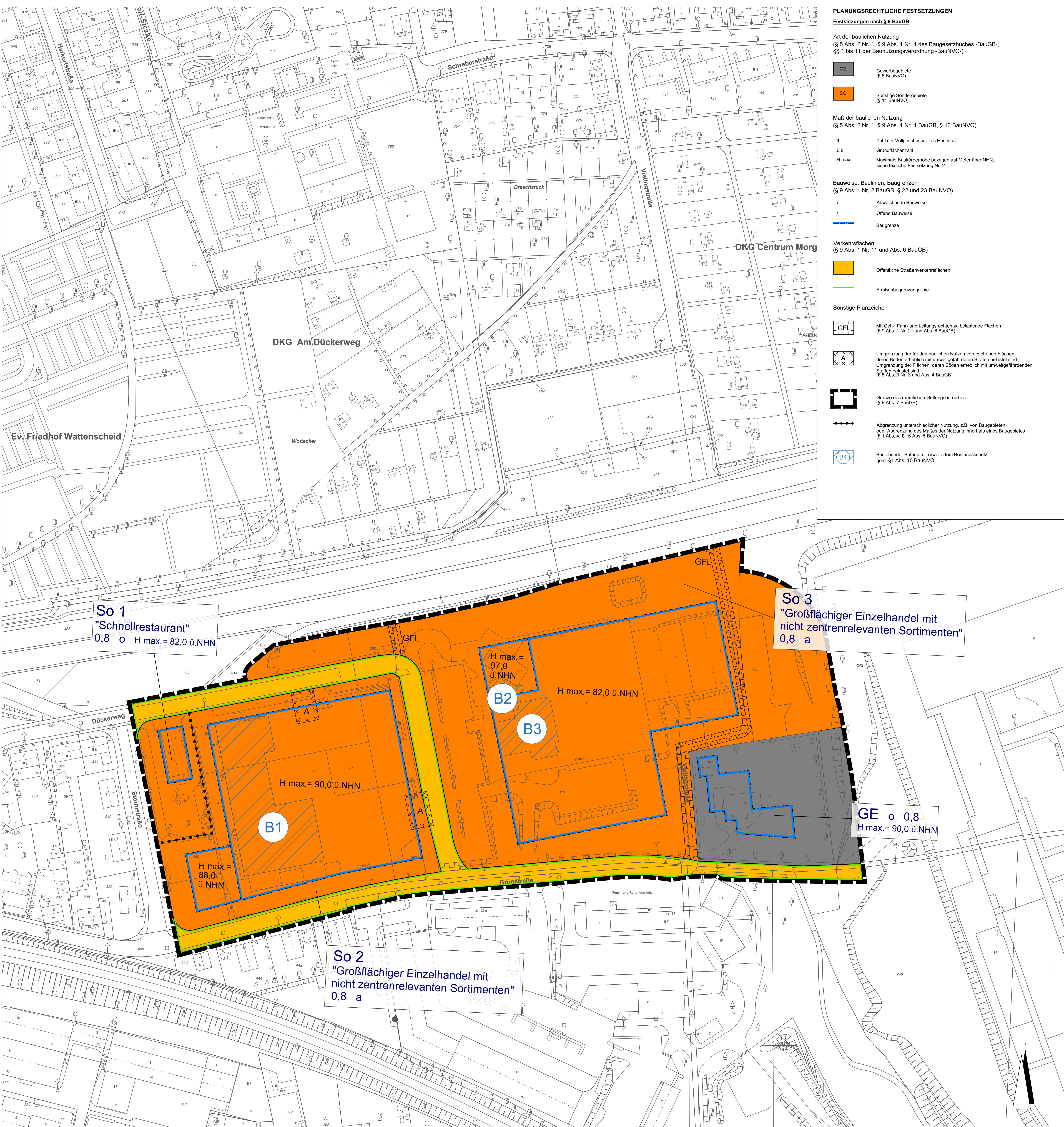




PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE Gewerbegebiete
(§ 6 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,8 Grundflächenzahl
H max. = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NNH, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

a Abweichende Bauweise
o Offene Bauweise

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

A Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 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)

Bestehender Betrieb mit erweitertem Bestandsschutz
gem. §1 Abs. 10 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schnellrestaurant“ (SO 1)
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Schnellrestaurant“ ist ein Schnellrestaurant incl. Autoschalter mit einer maximalen Nutzfläche von 300 qm zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ (SO 2)
In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet“ (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ ist Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme der im Folgenden genannten zentrenrelevanten Sortimente (gem. Buchumer Sortimentsliste) zulässig:

Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012, Nachjustierung 2017 Sortimentsliste
Zentrenrelevante Sortimente
Back- und Fleischwaren
Drogenwaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren
Schreibwaren
Zeichnungen / Zeitschriften

Angler- und Jagdartikel
Bekleidung
Bettwäsche
Bettwaren, Matratzen
Bild- und Tonträger
Bücher
Camping- und Outdoorartikel
Computer und Zubehör
Elektronikgeräte
Erotikartikel
Fahrräder und technisches Zubehör
Foto
Gardinen
Geschirrkartell
Glas / Porzellan / Keramik
Haarzubehöre / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Haushaltswaren
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Hörgeräte/Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Kunstartikel, Bastelzubehör
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik, Augenoptik
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Sanitätsartikel
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel / -geräte
Sportbekleidung
Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen

Der auf dem Grundstück Dückerweg 17-19 genehmigte Computermarkt (B 1) ist gem. § 1 Abs. 10 BauNVO an seinem genehmigten Standort, Eingangsseite Dückerweg (teilweise) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.751 qm zulässig. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der genehmigten Anlage können ausnahmsweise zugelassen werden. Durch die bezeichneten Maßnahmen darf die Verkaufsfäche des Betriebes für zentrenrelevante Sortimente gem. der Buchumer Sortimentsliste (s.o.) nicht erweitert werden.

Darüber hinaus sind innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ (SO 2) folgende Nutzungen zulässig:

- Lager- / Versandhandelsflächen
- Büro, Dienstleistung und Verwaltung

1.3 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ (SO 3)

In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet“ (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ sind Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme der im Folgenden genannten zentrenrelevanten Sortimente (gem. Buchumer Sortimentsliste) zulässig:

Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012, Nachjustierung 2017 Sortimentsliste
Zentrenrelevante Sortimente
Back- und Fleischwaren
Drogenwaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren
Schreibwaren
Zeichnungen / Zeitschriften

Angler- und Jagdartikel
Bekleidung
Bettwäsche
Bettwaren, Matratzen
Bild- und Tonträger
Bücher/Camping- und Outdoorartikel
Computer und Zubehör
Elektronikgeräte
Erotikartikel
Fahrräder und technisches Zubehör
Foto
Gardinen
Geschirrkartell
Glas / Porzellan / Keramik
Haarzubehöre / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Haushaltswaren
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Hörgeräte
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Kunstartikel, Bastelzubehör
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik, Augenoptik
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Sanitätsartikel
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel / -geräte
Sportbekleidung
Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen

Das auf dem Grundstück Dückerweg 21 (Erdgeschoss, teilweise) genehmigte Schnellrestaurant mit Autoschalter (B 2) kann gem. § 1 Abs.10 BauNVO an seinem genehmigten Standort mit einer Nutzfläche von max. 450 qm weiterhin betrieben werden. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der genehmigten Anlage können ausnahmsweise zugelassen werden.

Darüber hinaus sind innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ (SO 3) folgende Nutzungen zulässig:

- Lager- / Versandhandelsflächen
- Büro, Dienstleistung und Verwaltung
- Handel und Serviceeinrichtungen/Werkstätten des Kraftfahrzeugwesens

1.4 Gewerbegebiet
Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht Erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO 1990).

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990).

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimente (gem. Buchumer Sortimentsliste) nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990):

Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012, Nachjustierung 2017 Sortimentsliste
Zentrenrelevante Sortimente
Back- und Fleischwaren
Drogenwaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren
Schreibwaren
Zeichnungen / Zeitschriften

Angler- und Jagdartikel
Bekleidung
Bettwäsche
Bettwaren, Matratzen
Bild- und Tonträger
Bücher
Camping- und Outdoorartikel
Computer und Zubehör
Elektronikgeräte
Erotikartikel
Fahrräder und technisches Zubehör
Foto
Gardinen
Geschirrkartell
Glas / Porzellan / Keramik
Haarzubehöre / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Haushaltswaren
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Hörgeräte/Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Kunstartikel, Bastelzubehör
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik, Augenoptik
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Sanitätsartikel
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel / -geräte
Sportbekleidung
Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen

Die im Gewerbegebiet vorhandene, genehmigte und ausgebaut, sonstige, nicht dem Kriterium des § 8 Abs. 3 BauNVO entsprechende Wohnnutzung gemäß grundsätzlich Bestandsschutz, Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung in den jeweiligen Planblöcken in Meter über NNH festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 In den Sonstigen Sondergebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauNVO einzuhalten sind.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

HINWEISE

1. ANLAGEN DER AUSSSENWERBUNG
Anlagen zur Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, Verkehrsmittelnehmer auf der BAB A 40 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStG zu übersenden.

2. BODENDENKMÄLE
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultu- und/oder naturgeschichtliche Bodendenk, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und Gruppenfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unter Denkmalschutz und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalschutz, Außenstelle Ober (Tel. 02741 / 1291 Fax 02741 (2486) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens für 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 die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

3. AUFHEBUNG ORTSBAURECHTLICHER FESTSETZUNGEN
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen insbesondere die des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 aufgehoben.

4. KAMPFMITTEL
Weist der Erdschub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt bzw. die Polizei - zu verständigen.

5. BUNDESAUTOBAHN A 40
Bei der Verankerung des Niederschlagswassers im Plangebiet darf kein Wasser in die Entwässerungsanlagen der BAB A 40 geleitet werden. Beleuchtungsanlagen bedürfen im Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Für die Benutzer der BAB A 40 muss jegliche Blendwirkung ausgeschlossen werden.
Bei baulichen Änderungen sowie Bauarbeiten innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone ist eine straßenrechtliche Zustimmung nach dem Bundesstraßengesetz erforderlich. Dies gilt auch wenn die Baukörper der 40 m-Abstand nur stellenweise geringfügig überschreitet. Insbesondere Veränderungen, Umgestaltungsmaßnahmen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Flächenversiegelungen innerhalb eines anbaufreien Streifens zwischen den überbaubaren Flächen des Plangebietes und der A 40 sind der Straßenbauverwaltung zur Zustimmung vorzulegen.

KENNZEICHNUNG

1. BERGBAU (Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Errichtung von Ingenieuer-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

2. ALTLASTEN (Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Die Kennzeichnung „A“ bezeichnet die ungefähre Lage zweier ehemaliger Tankstellen. Insbesondere dort ist bei Erdarbeiten auf Bodenunfalligkeiten (z.B. Farbe, Geruch, Bestandteile, Konsistenz) zu achten. Sollten diese angetroffen werden, ist das Umweltamt zu unterrichten, damit weitere Maßnahmen eingeleitet werden können. Sofern im Rahmen der zukünftigen Nutzung Gebäude abgerissen werden und/oder versiegelte Flächen entsiegelt werden, ist der Boden in diesen Bereichen zu untersuchen. Auf Grundlage dieser zusätzlichen Erkenntnisse ist die Gefährdung erneut abzuschätzen. Sollte extern angellierter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analyse hierzu ist im Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde einzureichen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. AUSGASUNGEN (Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubengasausstrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000, überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanabströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische aus dem Steinkohlteufberge stammende Methanabströmungen wenig wahrscheinlich.

STADT BOCHUM Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stadtplanung und Mobilität

Bebauungsplan Nr. 986

- Dückerweg -

Blatt:	1 / 1
Maßstab im Original:	1 : 750 Blattformat: DIN A 0 / 1230 x 900 mm
Planstand:	frühzeitige Beteiligung
Fassung des Bebauungsplanes:	06.02.2018