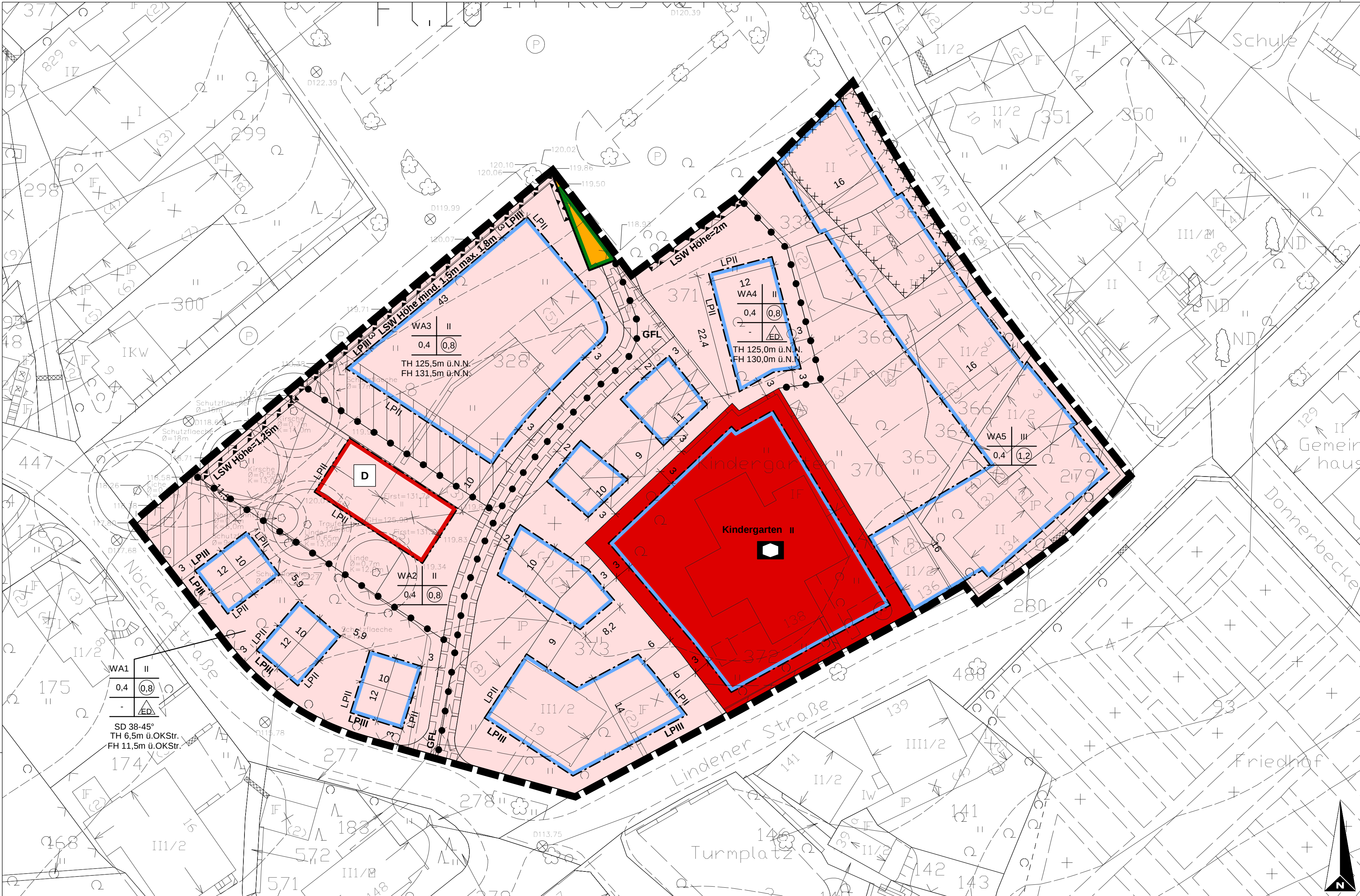




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In allen allgemeinen Wohngebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Die im allgemeinen Wohngebiet WA1 maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe, wie in der Plankarte festgesetzt, bezieht sich auf die Straßenbegrenzungslinie der vorgelagerten Erschließungsstraße.
Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand zwischen der Schnittlinie vom aufgehenden Mauerwerk und Dachhaut und der Straßenoberfläche, die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen oberer Dachkante und der Straßenoberfläche zu messen. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe zwischen den Außenwänden maßgebend. Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 beziehen sich auf die Höhe über N.N..

Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung von Carports zugelassen werden, wenn das Baudenkmal hiervon nicht beeinträchtigt wird. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde ist vorzunehmen.
In den festgesetzten Bereichen in den allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Plankarte festgesetzte Fläche ist zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Gegenüber einwirkendem Verkehrslärm sind an den im Plangebiet mit Lärmpegelbereichen LPIII bezeichneten Gebäudefronten (festgesetzte Baugrenze) gem. DIN 4109 passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 gelten die Lärmpegelbereiche nicht für das Erdgeschoss. Es sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu gewährleisten:

Abschnitt	Lärmpegelbereich	Maßgebender Außenlärmpegel am Tag in dB(A)	Erforderliche R _{w,res} des Außenbauteils in dB
Abschnitt LPIII	III	61 bis 65	35

R_{w,res} bezeichnet das bewertete Bau-Schalldämm-Maß nach DIN EN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach Außen abschließen. Da die baulichen Maßnahmen zur Schalldämmung nur voll wirksam sind, wenn die Fenster geschlossen bleiben, sind besonders in Schlafräumen schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungsrichtungen notwendig. Der Nachweis über eine ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Gegenüber einwirkendem Verkehrslärm sind in den festgesetzten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 geschlossene Lärmschutzwände mit jeweils festgesetzter Höhe zu errichten. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante des angrenzenden Parkplatzes (nächstgelegene befestigte Fläche). Die in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 festgesetzte Lärmschutzwand muss in schallabsorbierendem Material errichtet werden. Eine Schallreflektion zur nördlich angrenzenden Parkplatzfläche ist auszuschließen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

KENNZEICHNUNG

Bergbau
Das Plangebiet liegt über den Bergwerksfeldern "Ver. Dahlhauser Tiefbau", „Prinzregent“ sowie "Dahlhausen". Das stillgelegte Bergwerk "Ver. Dahlhauser Tiefbau" hat umfangreiche Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen / tagesnahen Bereichen betrieben, die auch heute noch zu Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche führen können.
Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch oberflächennahen Abbau, „Uraltbergbau“ und widerrechtlichen Abbau sind nicht auszuschließen.

LEGENDE

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Bundesstraße mit Nummer

Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer und Geschossigkeit

Nebengebäude bzw. Garage

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Wohnbaufläche

Fläche für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Maximale Zahl der Vollgeschosse

Maximale Traufhöhe in m über N.N.

Maximale Firsthöhe in m über N.N.

Maximale Traufhöhe in m über Oberkante Straße

Maximale Firsthöhe in m über Oberkante Straße

Baulinie

Baugrenze

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Vorkehrungen und Bereiche zum Schutz gegen Lärm

- Lärmpegelbereich entlang der Gebäudefront

- Lärmschutzwand mit festgesetzter Höhe, z.B.

Bereich ohne Garagen und Nebenanlagen im WA1 und WA3

KENNZEICHNUNGEN

Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Baudenkmal, laufende Nummer 442 in der Denkmalliste der Stadt Bochum

BEBAUUNGSPLAN Nr. 812

- Am Poter/Nöckerstraße -

für ein Gebiet südwestlich der Straße Am Poter von Haus-Nr. 3-11, nordwestlich der Lindener Straße von Haus-Nr. 134-138, nordöstlich der Nöckerstraße von Haus-Nr. 15-19 und südlich der Parkplatzanlage zwischen Nöckerstraße und Am Poter

Fassung vom 11.05.2006

Maßstab 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE				RECHTSGRUNDLAGEN	HINWEISE
Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planungsunterlage ist vom 13.03.2005. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin Verm.- und Katasteramt i.A.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr.) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die 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 Im Auftrage	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Am hat ein Scoping-Termin stattgefunden. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage	Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 213-1) i.V.m. § 244 Abs.2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 213-1-2) Planzeichenverordnung -PlanZV 90- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 213-1-6) Landesbauordnung -BauO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 232) Bundesimmissionschutzgesetz -BImSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, in der jetzt geltenden Fassung (BGB. III / FNA 2129-8) Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen -4. BImSchV- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 2129-8-4-2) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- vom 05.09.2001 in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 212920) Denkmalschutzgesetz -DSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 224) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 2023) Abkürzungen: BGBl. - Bundesgesetzblatt GV. NRW. - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen SGV. NRW. - Sammlung des bereinigten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen FNA - Fundstellennachweis A	Bodendenkmäler Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verläufungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 Denkmalschutzgesetz NW) Kampfmittel Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verlärfungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Bochum und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen. Altlasten Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist das Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, umgehend zu informieren. Sollte extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Schicht angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, einzureichen. Methanzuströmungen Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten. Schutz bestehender Bäume im WA2 Werden im Wurzelbereich der Bäume Veränderungen durchgeführt (z.B. Änderungen oder Reparatur der befestigten Flächen), so ist entsprechend der DIN 18920 zu verfahren und sind ggf. baumpflegerische Maßnahmen durchzuführen. Oberflächenbeläge müssen wasser- und luftdurchlässig sein. Telekommunikationsanlagen Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen der DTAG, T-Com, TI NL West, PTI 11 mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
Der Bebauungsplan besteht aus diesem Grundrissblatt. Blatt Bochum, den Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2006 ist mit der Begründung am öffentlich bekannt gemacht worden und hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr.) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.2006 als Satzung beschlossen. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin Schriftführer	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erhielt den Hinweis, an welcher Stelle der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereit liegt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage		
	Für die Ausarbeitung des Planentwurfes Bochum, den Die Oberbürgermeisterin i.V./i.A. Baudezernent Leiter des Planungsamtes				