Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 809
Teil I
- Prinz-Regent-Straße/Markstraße -

für ein Gebiet nördlich einer Querverbindung zwischen den Häusern Waldenburger Straße Nr. 31/31a und Knappenstraße Nr. 38, westlich der Knappenstraße, südlich der Prinz-Regent-Straße und östlich der Waldenburger Straße und der Ratiborer Straße

Maßstab im Original 1:1000

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

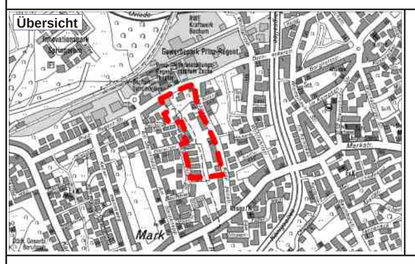
Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

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

Baudezernent

Leiter des Planungsamt

Übersicht



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom **3.12.2003**.

Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin
Verm.- und Katasteramt

Zeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 2 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB — Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

- 0,8 / 3,0 / 0,4 — GFZ = Geschossflächenzahl; BMZ = Baumassenzahl; GRZ = Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

- III — als Höchstmaß
- III-IV — als Mindest- und Höchsmaß
- (III) — zwingend

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächenbesonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, (öffentlich)
- V — Verkehrsberuhigte Bereich
- P — Öffentliche Parkflächen
- Fußgängerbereich

Flächen für die Versorgung und Entsorgung
Siehe Planzeichenverordnung 1990

- Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerungen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Sonstige Festsetzungen

- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit - Stadt Bochum - zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der **Stadtwerke Bochum GmbH** zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zugunsten der zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - St — Stellplätze
  - Ga — Garagen
  - TGa — Tiefgaragen
  - GSt — Gemeinschaftsstellplätze
  - GGa — Gemeinschaftsgaragen
  - GTGa — Gemeinschaftstiefgaragen
- Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zur Benützergruppe
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand

Sonstige Darstellungen

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Blindgängereinschlagstelle, lt. Luftbildauswertung
- Schachtschutzbereich

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform Dachneigung	Festsetzung durch Text

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

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

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Private Grünfläche
- Kleingärten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- R — Hochwasserrückhaltebecken
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Waldflächen

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB)

- a) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen Und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- b) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 28 und Abs. 6 BauGB)

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

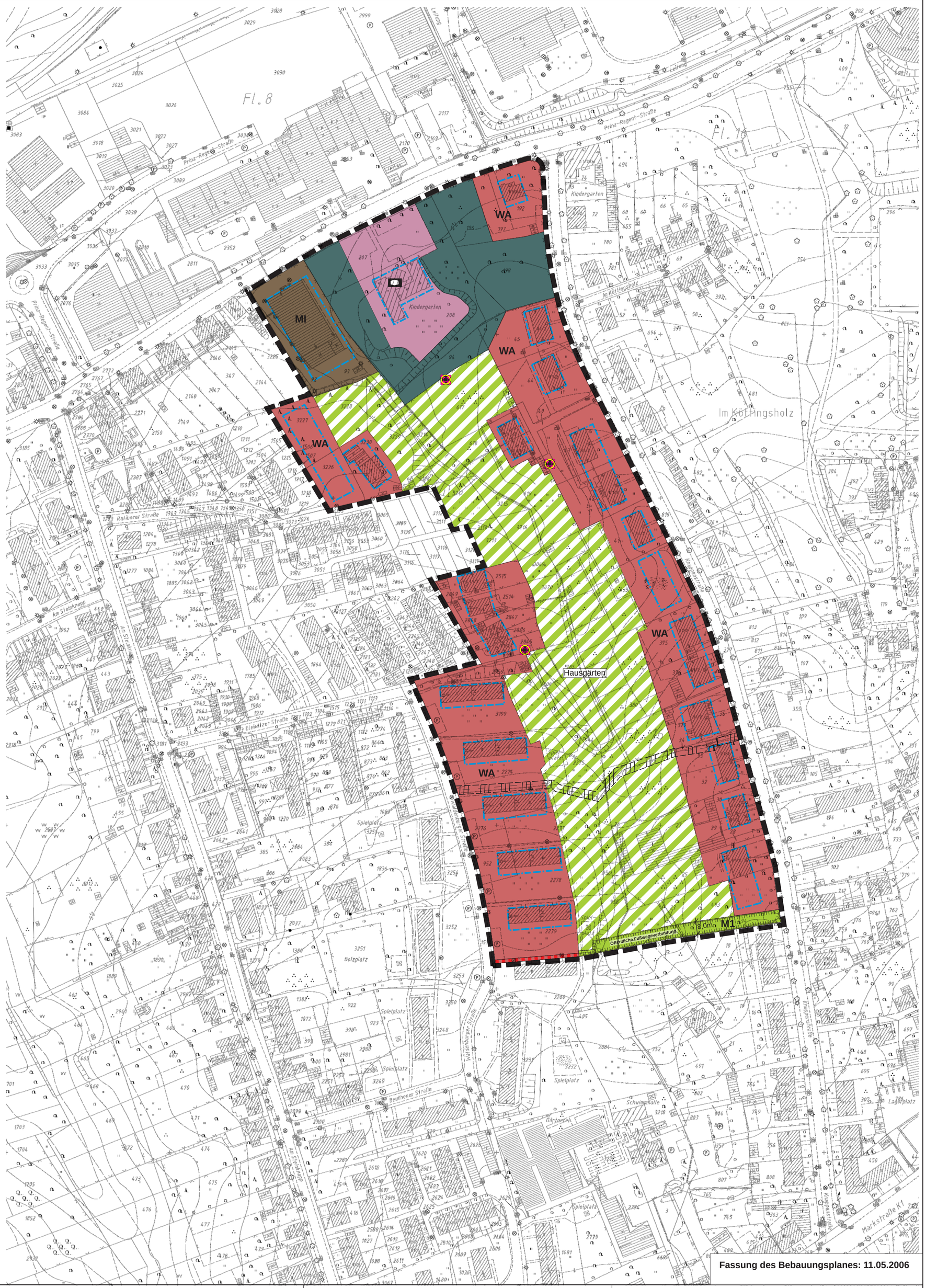
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugrenzen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalbeines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SAN — Sanierungsgebiet (§ 140 Nr. 2 und § 142 BauGB)
- 1.2. usw — siehe Festsetzungen durch Text

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L — Landschaftsschutzgebiet
- Flächen für Bahnanlagen
- Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost mit Schutzstreifen
- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Bestandsangaben

- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Neben- und gewerbliche Gebäude
- Öffentliche Gebäude
- II — Geschosszahl
- Firstrichtung



Fassung des Bebauungsplanes: 11.05.2006

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 bekanntgemacht worden.

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

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist
in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden.
Am ..... hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr. .....) die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan beschlossen.

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

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom **11.05.2006** ist mit der Begründung am ..... öffentlich bekanntgemacht worden und hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis ..... einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Die durch diesen Bebauungsplanentwurf aufzuhebenden oder zu ändernden Bebauungspläne haben gleichzeitig ausgelegen.
Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Der Rat der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr. .....) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom **11.05.2006** als Satzung beschlossen.

Oberbürgermeisterin Schriftführer

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ..... öffentlich bekanntgemacht worden.
Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, an welcher Stelle der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitliegt.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

Rechtsgrundlagen
- 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. § 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 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)
- Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. 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 2129-8-1-4-2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG - vom 05.09.2001 in der derzeit 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

Textliche Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO).
Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden Hauptsortimenten nicht zulässig (Auflistung gem. Masterplan Einzelhandel in Bochum, Stand 31. Januar 2006) (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):
1. (Schnitt-)Blumen
2. Babyartikel
3. Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
4. Bücher
5. Drogeriewaren
6. Wasch- und Putzmittel
7. Erotikartikel
8. Foto / Optik / Akustik
9. Geschenkartikel
10. Glas / Porzellan / Keramik
11. Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
12. Haus- Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren
13. Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör
14. Kunstgewerbe / Bilder
15. Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik
16. Musikalienhandel
17. Nahrungs- und Genussmittel
18. Nähmaschinen
19. Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
20. Parfümerie- und Kosmetikartikel
21. Pharmazeutika, Reformwaren
22. Sanitätswaren
23. Spielwaren, Bastelartikel
24. Sport- und Freizeitartikel (einschl. Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas)
25. Abgepasste Teppiche
26. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
27. Uhren / Schmuck
28. Waffen, Jagdbedarf
29. Zeitungen / Zeitschriften

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit den vorgenannten Hauptsortimenten, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen untergeordnet sind.

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
M1
Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Fußweges (2,00m Breite mit wassergebundener Decke) muss wegbegleitend eine Baumreihe aus insgesamt 8 bodenständigen Laubbaumhochstämmen mit einem Stammumfang von 16-18cm angepflanzt werden. Die zu verwendenden Baumarten werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

Kennzeichnungen

Bodenschutz/Altlasten
Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. Sofern die Bestandsnutzung festgesetzt wird, besteht kein Untersuchungsbedarf. Wenn der Bereich der gewerblichen Flächen einer höherwertigeren Wohnnutzung zugeführt werden sollte, ist vorab eine Untersuchung aus altlastentechnischer Sicht auf der Grundlage der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durchzuführen.
Sollten im Rahmen von geplanten Bauvorhaben Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorge-werten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

Bergbau
Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Hinweise

Kampfmittel
Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfräumdienst oder bei der örtlichen ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK-Stellung. Eine Luftbildauswertung oder eine Sondierung sind daher nicht zwingend erforderlich.
Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittel-räumdienst- über das Ordungsamt bzw. die Polizei - zu informieren.

Methan
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 Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.
Jedoch sind im südlichen Bereich des Plangebietes mehrere Schächte verzeichnet. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlebergbaus mit Methan(CH4)-Zuströmungen gerechnet werden. Hinsichtlich eventueller Standsicherheitsproblematiken, Grubengas-austritte und der Absprache von Sicherungsmaßnahmen sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon: 0231/5410-0, Kontakt aufgenommen werden.

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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:02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Versorgungsanlagen
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.
Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von dem Ressort Bezirksbüro Netze (BBN) 21 der Deutschen Telekom in 44782 Bochum, Tel.: 0234-505-64 52, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen, bzw. Einsicht in die Bestandspläne zu nehmen.

Außerdem befinden sich im Plangebiet Wasser- und Gasversorgungsanlagen der Stadtwerke Bochum GmbH sowie der RWE Gas AG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen dürfen diese ebenfalls nicht beschädigt und ferner nicht überpflanzt werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor dem Beginn der Baumaßnahme über die genaue Lage dieser Anlagen bei den Stadtwerken Bochum GmbH, Vermessungsabteilung, Massenbergstr. 15-17 in 44787 Bochum zu erkundigen. Die Lage der Anlagen der RWE Gas AG wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und ist diesem zu entnehmen.

Versorgungsleitungen
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen Gas und Wasser und Stromversorgungskabel der Stadtwerke Bochum GmbH. Diese dürfen bei der Ausführung von Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Ferner dürfen diese Kabel und Leitungen nicht überpflanzt werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden, im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, vor Beginn der Baumaßnahme über die genaue Lage der Anlagen bei den Stadtwerken Bochum GmbH, Vermessungsabteilung, Massenbergstraße 15-17, 44787 Bochum, erkundigen.

Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen, untergeordneten Gebäudeteilen oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46 in 40470 Düsseldorf) durchzuführen.

Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.