

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FETZSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
 - GE1-3 Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - H = 111,0 - 117,0 m ü. NN Baukörperhöhe - als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf Meter über NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - H max. = 115,0 m ü. NN Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- a Abweichende Bauweise
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze

- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Ver- und Entsorgung
 - Elektrizität

- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- Private Grünfläche

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungssträger

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Vorhandene Flurstücknummer
 - Vorhandene Gebäude
 - Lage der Rammkennzeichnung im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung

KENNZEICHNUNG

1. **BERGBAU (Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)**
Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurstrukturen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

2. **ATLASTEN (Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
Im Bereich der Teilfläche RKS 3 (siehe Planantrag) sind aufgrund der punktuell bzw. kleinfächig vorhandenen Belastung, bei einer Nutzungsänderung, Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Bei Eingriffen in den Untergrund stellen die tiefer liegenden Belastungen ein Gefährdungspotential dar, so dass die entsprechenden Wirkungspfade durch geeignete Schutzmaßnahmen zu unterbinden sind.
Sollte extern angelegelter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde vorzulegen.
Kontaminierte Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).
Sokern im Rahmen der zukünftigen Nutzung Gebäude abgerissen werden und/oder versiegelte Flächen entsiegelt werden, ist der Boden in diesen Bereichen auch zu untersuchen und mit diesen zutreffenden Erkenntnissen ist die Gefährdung erneut abzuschätzen.

3. **AUSGASUNGEN (Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grundgasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000).
Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanaustritten im Stadtgebiet Bochum sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlgebirge stammende Methanaustritten eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund des meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gasaustritten werden bei Neubaumaßnahmen und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die durch einen Sachverständigen zu kontrollieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen und einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasfächendrainagen entwickelte „Handbuch Methangas der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Gextenditen der „TFH Georg Agricola in Bochum technische Lösungen an. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44134 Dortmund, Telefon 0231 / 54 10-0 abzustimmen.
Desweiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gasaustritten gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH4-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

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

- 1.2. In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1-3) sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990).

- 1.3. In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1-3) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentralrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig:

- Schnittblumen
- Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
- Bücher
- Wasch- und Putzmittel
- Foto/ Optik/ Akustik
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haie-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren
- Sport- und Freizeitartikel
- Computer und Kommunikationselektronik
- Kunstgewerbe / Bieder
- Nähmaschinen
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sanitätswaren
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tierhaltung, Zooartikel
- Waffen, Jagdbedarf
- Musikalienhandel
- Babyartikel
- Bettwaren, Matratzen
- Drogenwaren
- Erotikartikel
- Geschenkartikel
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör
- Unterhaltungselektronik; Tonträger
- Computer
- Nahrung- und Genussmittel
- Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation
- Pharmazeutik, Reformwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Abgesagte Teppiche
- Uhren/ Schmuck
- Zeitungen, Zeitschriften
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel

- 1.1.4. In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1-3) sind Gewerbebetriebe der Abstandsclassen I bis VI gem. Abstandsclassen-NRW (GMBL NRW v. 02.04.1998, S.174) unzulässig. Abweichend hiervon sind Gewerbebetriebe der Abstandsclassen VI, die im Abstandserlass mit (*) gekennzeichnet sind, ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

- 1.2.1. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 6 und 7 BauNVO 1990).
- 1.2.2. In dem festgesetzten Mischgebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990).

- 1.3. Das Plangebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften (Geräuschemissionen) gegliedert:
In den jeweiligen Teilbereichen des Plangebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Immissionserwartungen flächenbezogenen Schalleistungspegel weder tags (6.00 Uhr bis 22.00Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00Uhr) überschreiten.

Teilgebiet	IFSP	
	tags in dB(A)	nachts in dB(A)
Teilgebiet MI	55	38
Teilgebiet GE 1	57	40
Teilgebiet GE 2	57	40
Teilgebiet GE 3	62	45

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel L_{WA} der Anlage oder des Betriebes dem den Anlagen- bzw. betriebsgrundstück entsprechenden zulässige Schalleistungspegel $L_{WA, zul}$ nicht überschreitet:

Der zulässige Schalleistungspegel $L_{WA, zul}$ ist nach folgender Gleichung zu ermitteln:
 $L_{WA, zul} = IFSP + 10 \log(S / S_0)$

- Dabei ist:
- S = Bezugsfläche 1 m²
 - S₀ = Bezugsfläche 1 m²
- Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der gemäß TA Lärm ermittelte Beurteilungspegel der Anlagen- bzw. Betriebsgeräusche folgende Werte nicht überschreitet:
- a) das dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK
 $IK = L_{WA, zul} - 20 \log(S / S_0) - 8$
 - s = Entfernung vom Mittelpunkt des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks zum maßgeblichen Immissionsort
 - S₀ = Bezugsentfernung 1 m
- oder
- b) einen irrelevanten Wert, der am maßgeblichen Immissionsort 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nach TA Lärm liegt.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen
Die mindestens erforderliche bzw. die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung in den jeweiligen Planbereichen in Meter über NN festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der baulichen Anlage. Die festgesetzte Mindesthöhe baulicher Anlagen gilt nur für Gebäude i.S.d. § 3 Abs. 2 BauNVO.

- 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
3.1. Auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

HINWEISE

1. **BODENKENNÄLIER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtung, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/24266) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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.
2. **KAMPFMITTEL**
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verschärfte Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
3. **AUFBEHALT ORTSBAURECHTLICHER FESTSETZUNGEN**
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften aufgehoben.
4. **GEWÄSSERSCHUTZ**
Im Bereich der GE 2 Fläche befindet sich ein Tiefbrunnen der ehemaligen Firma Afri-Cola / Bluna. Dieser Brunnen ist bei Nutzungsänderungen auf der Fläche gegen Beschädigung und Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu sichern oder durch ein Brunnenbaufachunternehmen fachgerecht zurückzubauen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am durchgeführt worden. (TOP Nr.) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
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 Bebauungsplanes in der Entwurfsfassung vom beschlossen.
Bochum, den

Die Oberbürgermeisterin
I. A.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ist mit der Begründung am (TOP Nr.) öffentlich bekannt gemacht worden und hat gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Bochum, den

Die Oberbürgermeisterin
I. A.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ist mit der Begründung am (TOP Nr.) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Bochum, den

Die Oberbürgermeisterin
I. A.

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.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Der Katasterbestand für die Planung ist vom

Bochum, den

Die Oberbürgermeisterin
I. A.

Baudezernent Leiter des Planungsausschusses

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

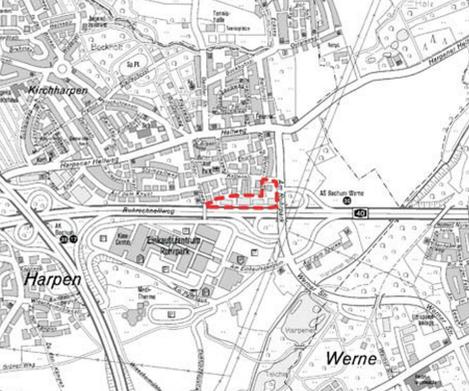
BAULICHE ANLAGEN UND WERBUNG AN BUNDESFERNSTRAßEN
Das Plangebiet unterliegt den Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), Gem. § 9 Abs. 6 BauGB werden die Regelungen des § 9 FStrG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:
Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen in einer Entfernung von bis zu 100 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG).
Anlagen der Ausseerwerbungen stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten der Hochbauten des § 9 Abs. 2 FStrG gleich (§ 9 Abs. 6 FStrG). Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 40 ansprechen, bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbausträgers.
Beleuchtungsanlagen, die auf die BAB A 40 einwirken können, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Für die Benutzer der BAB muss jegliche Blendwirkung ausgeschlossen werden.
Eine Einleitung von Schutz- und/oder Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Entwässerungsanlagen der BAB A 40 ist nicht zulässig.

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 213-1)
 - 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)
 - Planzeichnungsverordnung -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 (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 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757/2797) in der jetzt gültigen Fassung (BGBl. III/FNA 2129/20)
 - Denkmalschutzgesetz -DSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW. S. 228), in der jetzt geltenden Fassung (SGV.NRW. 244)
 - 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)
 - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GemBl. S. 503)
- Abkürzungen:
BGBl. - Bundesgesetzblatt
GV.NRW. - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
SGV.NRW. - Sammlung des vereinigten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen
FNA - Fundstellennachweis A

STADT BOCHUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 808

"ALTE WERNER STRASSE"



PLANÜBERSICHT

Fassung	13.11.2006
PL ⁰⁰	129 x 60
Bearb.	VI.
M.	1 : 1.000

PLANARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTS URBAN PLANNING
DORTMUND STRASSE 15 · 44134 DORTMUND
TELEFON 0231/4011408 · FAX 0231/4011409