

Rechtlicher Hinweis:

Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen. Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Amt für Stadtplanung und Wohnen mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 23.09.14 TOP Nr. 17 den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.03.2014 ortsbekannt gemacht worden. Bochum, den 25. Sep. 2015 Die Oberbürgermeisterin I.A.	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.03.15 um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom 23.01.15 gebeten. Bochum, den 25. Sep. 2015 Die Oberbürgermeisterin I.A.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Planentwurf in der Fassung vom 23.01.2015 lag gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis 30.04.15 einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.03.2015 ortsbekannt gemacht. Bochum, den 25. Sep. 2015 Die Oberbürgermeisterin I.A.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 23.09.15 TOP Nr. 1-13 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Bochum, den 25. Sep. 2015 Die Oberbürgermeisterin I.A.	Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt. Bochum, den 25. Sep. 2015 Die Oberbürgermeisterin I.A.
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.03.14 bis 11.04.14 durchgeführt worden. Am 20.03.14 hat eine Bürgerversammlung stattgefunden. Bochum, den 25. Sep. 2015 Die Oberbürgermeisterin I.A.	BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG Der Ausschuss für Planung und Grundstücke der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 03.03.15 TOP Nr. 1.1 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 23.01.2015 beschlossen. Bochum, den 25. Sep. 2015 Die Oberbürgermeisterin I.A.	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom 23.03.15 lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.03.15 bis 25.04.15 einschließlich erneut öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 23.03.15 ortsbekannt gemacht. Bochum, den 25. Sep. 2015 Die Oberbürgermeisterin I.A.	INKRAFTTRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanes vom 23.09.2015 tritt am 23.09.2015 in Kraft. Bochum, den 25. Sep. 2015 Die Oberbürgermeisterin I.A.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom 01.01.2015 zu nehmen. Essen, den 02. Sep. 2015 Dipl. Ing. Helge Köhncke Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Am Waldhauserpark 9 45127 Essen Tel 0201/437540 Fax 0201/43754-79

LEGENDE
(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-)

WA

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

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

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Erhaltung: Bäume - bei Abgang zu ersetzen

Umgrenzung 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)
Lärmschutzwand (s. textliche Festsetzung Nr. 8.2)
temporäre Lärmschutzwand (s. textliche Festsetzung Nr. 8.3)

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung:
Ga/St Garagen / Stellplätze
TGa Tiefgarage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung der Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s. textliche Festsetzung Nr. 7)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 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)

Sonstige Darstellungen
Nutzungsschablone
PD / FD Dachformen: Pultdach / Flachdach
z.B. 0,2 H Bereiche für die Tiefe der Abstandflächen von 0,2 H (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
z.B. LPB III Lärmpegelbereiche (LPB) III, IV, V
Vorgartenzone

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2000 (GV NRW S. 256, SGV NRW 232), zuletzt geändert durch das Bürokratieabgabengesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 133).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666) in der jetzt geltenden Fassung (SGV NRW 2023).
Abkürzungen:
BGBl. - Bundesgesetzblatt
GV NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN
(Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 5 und 6, § 4 BauNVO)
Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
- Wohngebäude
Ausnahme:
Ausnahme: Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.
Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.
1.2 Aufnahme der Wohnnutzung (§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) darf die Wohnnutzung aufgrund bestehender Geruchsbelastungen der südlich des WA 2 befindlichen Lärmschutzwand der Firma Fahrzeug-Werke LUEG AG erst aufgenommen werden, wenn der Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von 10 % für Misch- und Wohngebiete in dem WA 2 eingehalten wird. Geeignete Maßnahmen hierfür sind z. B. die Erhöhung des bestehenden Abluftkamins bis zu einer Höhe von 12,00 m über vorhandenem Gelände oder andere technische Maßnahmen, die zur Einhaltung des Immissionswertes der GIRL führen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO)
2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten im WA1 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 ist ausnahmsweise ein 5. Geschoss zulässig, wenn dieses Geschoss ein Staffgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW darstellt und nur an einer Gebäusecke teilweise - für ein Treppenhaus, einschließlich eines Aufzugs - gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses nicht zurückversetzt ist.
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen (von den Erschließungsflächen abgewandten Seiten) Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
4. Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen
4.1 In dem allgemeinen Wohngebiet - WA1 - beträgt das Maß der Tiefe der Abstandflächen
- 0,2 H (H = Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 BauO NRW) vor Gebäuseiten, deren Baugrenzen mit 0,2 H gekennzeichnet sind,
- 0,3 H vor Gebäuseiten, deren Baugrenzen mit 0,3 H gekennzeichnet sind.
4.2 An der Plangebietsgrenze zur Franz-Vogt-Straße ist zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie der Herstellung der Hauszugänge eine ausreichende Abdeckung der Tiefgarage erforderlich. Dazu ist zwingend ein Sockel aus L-Betonsteinen oder vergleichbaren Materialien oberhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von 106,20 m ü NNH im Abstand von weniger als 3,00 m, jedoch mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze anzulegen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Die Tiefgarage, Garagen und überdachte Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgarage zulässig.
6. 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 Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder privater Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze) und in den übrigen straßenseitig zugewandten Flächen im Abstand von 3,0 m unzulässig. Ausnahmsweise können begrünte Müllstellplätze zugelassen werden.
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung "GFL" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden den überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Umfassungsbauwerke (wie Außenwände, Fenster und Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße R_{w,res} nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmspiegel dB (A)	Bauschalldämmmaß Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. (dB)	R _{w,res} für Büroräume* u. ä. (dB)
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

R_{w,res} = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollläden + Lüftung u. dgl.)
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abetimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.
Bei Räumen, in denen zur Nachtzeit geschlafen wird, wie Schlafräume, Kinderzimmer, Einzelzimmer-Appartements, sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) zur Nachtzeit schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die Eigenschallminderung der Gebäude kann bei der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt werden. Alternativ kann die Lüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der lärmabgewandten Fassadenseite ermöglicht werden.
Hinweis:
Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen.
8.2 Lärmschutzwand
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Maßnahmenbestimmung „Lärmschutzwand“ ist zum Schutz der Bebauung im WA2 auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche eine geschlossene Lärmschutzwand mit der Mindesthöhe von 2,00 m über geplanter Gelände und mit einem Schalldämmmaß von DLR ≥ 20 dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140-2) zu errichten.
8.3 Temporäre Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Im Bereich der durch gekennzeichneten Fläche ist temporär eine Lärmschutzwand zu errichten bis zu dem Zeitpunkt, zu dem eine Verlängerung der Erschließung vorgenommen werden soll und die aktive Schallschutzmaßnahme einer Lärmschutzwand wegen der südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung in diesem Abschnitt nicht mehr notwendig ist.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind private Stellplatzzufahrten, private Stellplatz- und Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Hierzu sind 30 % der Flächen durch Ausparung der Befestigung für die Versickerung mit einem Abflussbelwert von 0,5 vorzusehen. Als geeignete Befestigungsform sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder verwandte Systeme zu nennen.
10. Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Dachbegrünung
Sämtliche Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Dachbegrünung muss einen Abflussbelwert von 0,3 aufweisen. Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt mindestens 35 cm. Für die begrünften Flächen der Tiefgarage ist ein Abflussbelwert von 0,1 einzuhalten. Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)
11.1 Dachform
In den Baugebieten sind nur Pult- und Flachdächer zulässig.
11.2 Vorgärten
In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind die Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme der Zufahrten, Standorte der Müllbehälter und notwendigen Wege (Hauszugang) zu mindestens 50 % unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gartenfläche zu unterhalten.
11.3 Einfriedungen und aufgehende Gebäudeteile an den Grundstücksgrenzen
Die Grundstückseinfriedungen der Vorgärten in den durch gekennzeichneten Bereichen des WA 1 und WA 2 sind als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.
Die sonstigen straßen- und gartenseitigen Grundstückseinfriedungen des WA2 sind nur als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.
An der nordöstlichen und der südöstlichen Grenze des WA 1 sind Grundstückseinfriedungen in Form eines Sockels aus L-Betonsteinen oder vergleichbaren Materialien und einer heimischen standortgerechten Hecke bis zu einer Höhe von insgesamt max. 1,60 m zulässig. In die Heckenpflanzung ist ein integrierter Absturzbügel / Handlauf bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.
Oberhalb des bis zu einer Höhe von 106,20 m ü NNH über der Geländeoberfläche zwingend anzulegenden Sockels aus L-Betonsteinen oder vergleichbaren Materialien an der Franz-Vogt-Straße ist die Pflanzung einer heimischen standortgerechten Hecke bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. In die Heckenpflanzung ist ein integrierter Absturzbügel / Handlauf bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.
11.4 Stellplätze
Im WA 2 sind Garagen und überdachte Stellplätze erst in einem Abstand von 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der zugewandten Grenze der Privatstraße zulässig.

HINWEISE
1. Altlasten
Das Plangebiet ist als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet.
2. Erdarbeiten
Alle Erdarbeiten sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
3. Grubengasaustritte
Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000, überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanaustrittsbereichen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengrubergebiet stammende Methanaustrittsbereiche wenig wahrscheinlich.
4. Richtlinien und DIN-Normen
Die unter den textuellen Festsetzungen 1.2 und 8. genannten Richtlinien und DIN-Normen werden bei Einsichtnahme des Bebauungsplanes bereitgehalten.

BOCHUM
Ehrenfeld

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 902

- Hermannshöhe -

Blatt:	1 / 1		
Maßstab im Original:	1 : 500	Blattformat:	923 x 594 mm
Planstand:	Satzungsbeschluss		
Fassung des Bebauungsplanes:	20.07.2015		