

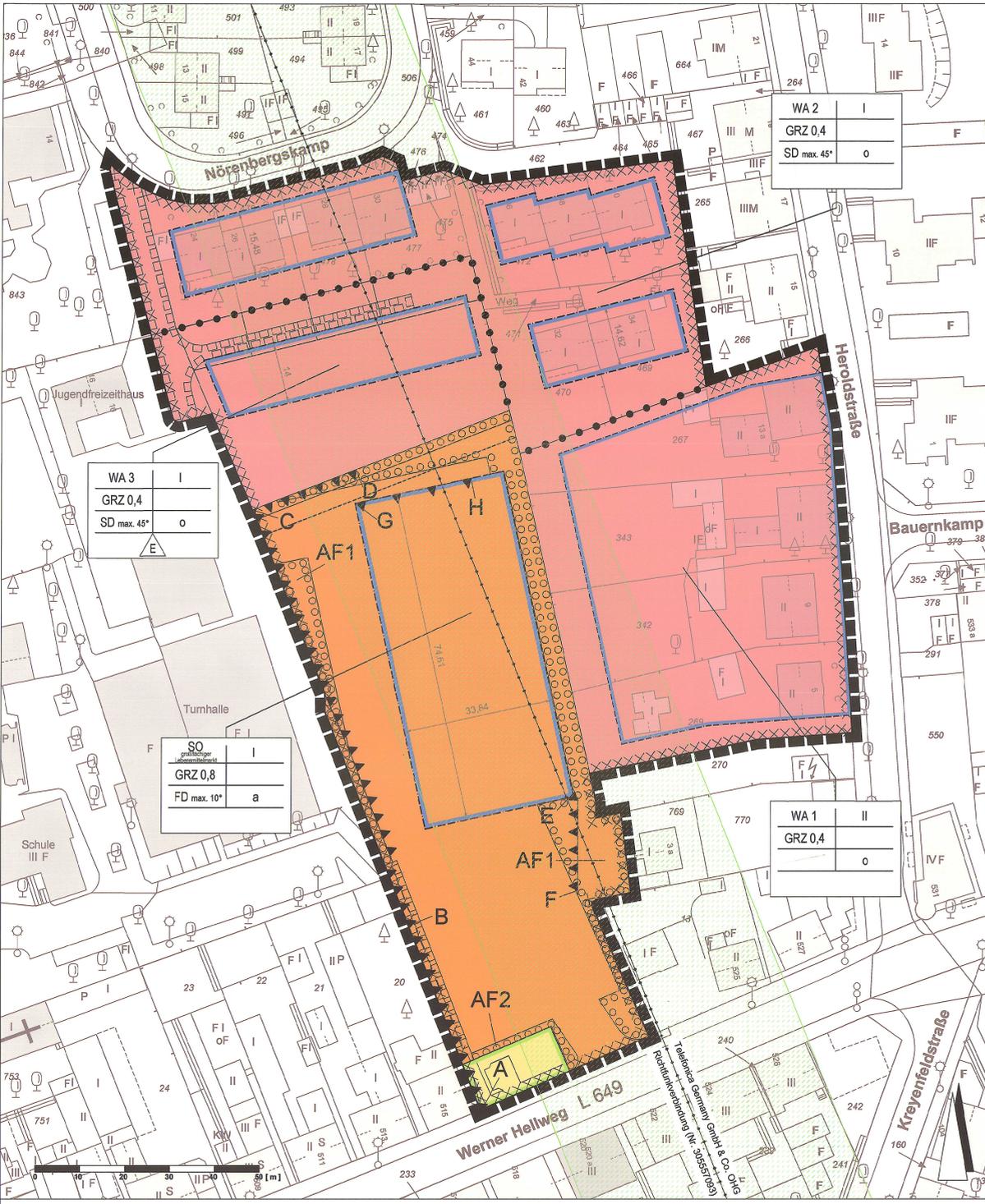
## **Rechtlicher Hinweis:**

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.



<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 08.10.2019 den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.05.2020 ordnungsgemäß bekannt gemacht worden. Bochum, den <b>28. April 2020</b> Der Oberbürgermeister 	<b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b> Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 04.11.2019 bis 04.12.2019 durchgeführt worden. Am 05.05.2020 hat eine Bürgerveranstaltung stattgefunden. Bochum, den <b>28. April 2020</b> Der Oberbürgermeister 	<b>BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG</b> Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 08.10.2019 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 31.07.2019 beschlossen. Bochum, den <b>28. April 2020</b> Der Oberbürgermeister 	<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der Planentwurf in der Fassung vom 31.07.2019 ist ab dem 04.11.2019 bis 04.12.2019 einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.05.2020 ordnungsgemäß bekannt gemacht. Bochum, den <b>28. April 2020</b> Der Oberbürgermeister 	<b>BEHÖRDENBETEILIGUNG</b> Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 31.07.2019 einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.05.2020 ordnungsgemäß bekannt gemacht. Bochum, den <b>28. April 2020</b> Der Oberbürgermeister 	<b>ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom 03.09.2020 ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 05.05.2020 einschließlich erneut öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.05.2020 ordnungsgemäß bekannt gemacht. Bochum, den <b>28. April 2020</b> Der Oberbürgermeister 
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 30.04.2020 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Bochum, den <b>31. Jan. 2020</b> Oberbürgermeister 	<b>AUSFERTIGUNG</b> Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem Bescheid vom 30.04.2020 übereinstimmt und dass nach § 2 Bekanntmachungverordnung NRW Verfahren wurde. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen und wird hiermit ausfertigt. Bochum, den <b>31. Jan. 2020</b> Oberbürgermeister 	<b>INKRAFTTRETEN</b> Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2020 ordnungsgemäß bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft. Bochum, den <b>28. April 2020</b> Der Oberbürgermeister 	<b>BEHAUUNGSPLAN</b> Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt. Bochum, den <b>28. April 2020</b> Der Oberbürgermeister 	<b>ANFORDERUNGEN</b> Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen an die Planunterlagen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 30.04.2020. Die Freigabe der städtebaulichen Planung ist genehmigt. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen und wird hiermit ausfertigt. Bochum, den <b>17. Jan. 2020</b> Amt für Geoinformation, Lageplan und Kartographie 	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> Für die Erarbeitung des Planentwurfes. Bochum, den <b>17. Jan. 2020</b> Der Oberbürgermeister 

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**  
 (1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 3) sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:  
 • die Versorgung des Gebiets dienenden Läden  
 • Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.  
 (2) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 3) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen:  
 • Gartenbaubetriebe  
 • Tennisstellen  
 gemäß § 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Art der baulichen Nutzung - Sonstige Sondergebiete - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)**  
 In dem Sonstigen Sondergebiet ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfäche von max. 1200 m<sup>2</sup> zulässig. Der Anteil der Verkaufsfächen für die Sortimente Nahrungsmittel und Genussmittel sowie Getränke muss zusammen mindestens 70 % der beantragten Verkaufsfäche umfassen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**  
 Für das Sonstige Sondergebiet (SO) wird als abweichende Bauweise festgesetzt:  
 Innerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.
- Überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 ist eine Überschreitung der gartenseitigen (von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten) Baugrenze bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Schallschutzwände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Schallschutzwände sind nur in den zeichnerisch durch Signatur dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Ihre Oberkante darf eine Verbindungslinie der Punkten A, B, C und D sowie E und F nicht überschreiten. Dabei sind für die Höhen der Punkte A bis F folgende Höhen über Normalhöhe Null (N+0) zugrunde zu legen:  
 A = 113,0 m  
 B = 114,0 m  
 C = 112,0 m  
 D = 113,0 m  
 E = 114,0 m  
 F = 114,0 m
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
**6.1 Pflanzbindungen, Pflanzgebiete - Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Auf den Stellplatzflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist pro 8 Stellplätzen ein standortgerecht, mindestens mittelgroßer Laubbaum, in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumhöhe muss mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und beginnt sein, sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. In Betracht kommen Bäume der nachfolgenden Gehölzauswahlliste, die lediglich der Orientierung dient und nicht abschließend ist.  
 Gehölzauswahlliste Bäume:  
 • Acer campestre - Feldahorn  
 • Carpinus betulus "Frans Fontaine" (Säulenhainbuche)  
 • Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Die konkrete Auswahl der Gehölzarten hat in Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum zu erfolgen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
- 6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - extensive Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 88 BauO NRW)**  
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens 6 cm betragen. Die Dicke der Substratschicht der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 6 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die konkrete Auswahl der Pflanzarten hat in Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum zu erfolgen.
- 6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Rahmenpflanzungen Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen AF 1 (Rahmenpflanzung) mindestens 11 standortgerechte Bäume 2. Ordnung in der Pflanzqualität "Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm" anzupflanzen. Je 60 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubbaum (Pflanzqualität: Strauch, 4-triebig, ohne Ballen, Höhe 80 - 100 cm) anzupflanzen; die Sträucher sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. In Betracht kommen Bäume der nachfolgenden Gehölzauswahlliste, die lediglich der Orientierung dient und nicht abschließend ist.  
 Gehölzauswahlliste Bäume:  
 • Acer campestre - Feldahorn  
 • Carpinus betulus "Frans Fontaine" - Säulenhainbuche  
 • Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Gehölzauswahlliste Sträucher:  
 • Cornus mas - Kornelkirsche  
 • Crataegus monogyna - Weißdorn  
 • Ligustrum vulgare - Liguster  
 • Philadelphus coronatus - Pfaffenhütchen  
 • Ribes sanguineum - Zier-Johannisbeere  
 • Sambucus nigra - Holunder  
 • Syringa vulgaris - Flieder  
 Die konkrete Auswahl der Gehölzarten hat in Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum zu erfolgen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

- 6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen AF 2 - Heckenpflanzungen am Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche AF 2 eine Heckenpflanzung vorzunehmen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Hecke soll eine Höhe von 1,2 m nicht unterschreiten und eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten. Eine Auswahl geeigneter Heckenpflanzen ist in einer Gehölzauswahlliste dargestellt, die lediglich der Orientierung dient und nicht abschließend ist.  
 Gehölzauswahlliste Hecke:  
 • Ligustrum vulgare - Rameweide, Gemeiner Liguster  
 • Carpinus betulus - Hainbuche  
 Es sind Sträucher folgender Pflanzqualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, Höhe 80 cm - 80 cm, ohne Ballen, in einem Pflanzabstand von drei Pflanzen pro Meter.  
 Die konkrete Auswahl der Gehölzarten hat in Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum zu erfolgen.
- 6.5 Pflanzbindungen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung Schallschutzwände (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Die Schallschutzwände im Sonstigen Sondergebiet sind an ihren der Stellplatzanlage im Sondergebiet zugewandten Seiten mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Es ist je 0,5 Meter Wandlänge mindestens eine rankende, klimmende oder schlingende Pflanze (Pflanzqualität - 6 Trieb, mit Topfballen, Höhe 90 - 100 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen Pflanze und Schallschutzwand soll 30 bis 40 cm nicht unter- bzw. überschreiten. Das Pflanznetz muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.  
 Eine Auswahl geeigneter Rankpflanzen ist in einer Pflanzerauswahlliste dargestellt, die lediglich der Orientierung dient und nicht abschließend ist.  
 Pflanzerauswahlliste Rankpflanzen:  
 • Clematis vitacea - Waldrebe  
 • Hedera helix - Efeu  
 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Die konkrete Auswahl der Rankpflanzen hat in Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum zu erfolgen. Auf eine Begrünung kann verzichtet werden, wenn die Wände mit einer Oberfläche aus Holz, Korko oder ähnlichen natürlichen Materialien errichtet werden.
- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Die in der Planart festgesetzten Flächen GRZ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsgräger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten.
- 8. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**  
**8.1 Dachform - Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig.  
 In dem Sonstigen Sondergebiet SO - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt - sind ausschließlich Flachdächer, d. h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 10°, zulässig.  
**8.2 Dachendeckung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Dachendeckungen der Satteldächer nur in den Farben rot, braun, schwarz, grau und anthrazit zulässig. Dachendeckungen mit reflektierender Glatze sind unzulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Für Flachdächer und untergeordnete Bauteile sind anderweitige Abdeckungen zulässig. Solarthermieanlagen und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.  
**8.3 Dachaufbauten und -einbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**  
 Dachaufbauten (Dachhäuser) und Dachelbauten (Dachelschritte, Dachelschritte, Dachelstiege) sind im WA 2 und WA 3 in ihrer Summe bis maximal 50 % der Traufhöhe/Fristhöhe der entsprechenden Gebäudeseeite zulässig. Dachelstände werden nicht zur Traufhöhe/Fristhöhe gerechnet. Dachaufbauten und Dachelbauten müssen ihren oberen Abschluss einen vertikalen Abstand von mindestens 0,50 m zum oberen Dachabschluss und einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den seitlichen Gebäußäußen einhalten. Sie müssen mit Ausnahme der Dachbegrünung ein mindestens 0,50 m horizontal gemessen hinter die darunter liegende Außenwand zurücktreten; die Dachfläche muss unterhalb durchzuführen.  
**8.4 Werbeanlagen (§ 89 BauO NRW)**  
 1. Allgemeines  
 1.1 Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten die in § 10 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen.  
 1.2 Nicht als Werbeanlagen gelten:  
 a) Hinweisschilder unter 0,25 m<sup>2</sup> auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten oder ähnliches, die an der Stätte der Leistung angebracht sind.  
 b) Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Baustellen und an der Ausführung Beteiligter sowie Betriebsverlagerungen und Wiederöffnungen.  
 In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) gelten folgende Regelungen für den großflächigen Lebensmittelmarkt:  
 max.  
 2. Lage  
 2.1 Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten bzw. erbracht wird.  
 2.2 An allen Fassaden sind Werbeanlagen nur in der Erdgeschosszone in einer Größe von maximal 2,80 m Höhe und 2,80 m Breite zulässig.  
 2.3 Ein frei stehender Werbeträger (Werbepylon) für alle künftig ansässigen Firmen ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig. Der frei stehende Werbeträger darf Werbeanlagen mit einer maximalen Fläche von insgesamt 5,00 m<sup>2</sup> aufnehmen.  
 3. Gestaltung  
 3.1 Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Bei Leuchtkörpern nur eine einfarbige Beleuchtung zulässig.  
 3.2 Werbeanlagen an Gebäude dürfen die Traufe bzw. Attika der Gebäudeseeite, an der sie angebracht sind, nicht überragen.

- ### KENNZEICHNUNGEN
- Bergbau  
 Das Plangebiet hat bergbauliche Einwirkungen unterliegen.  
 Das Planungsvorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Grubenfeld "Neu-Berlort" der im Jahr 1989 stillgelegten "Robert-Müller" Bergwerksbetriebs GmbH des auf Steinkohle verliehenen Grubenfeldes "Neu-Berlort" ist die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung AG, Flamingweg 1 in 44130 Dortmund (ehemals Harpen AG).  
 Ferner liegt das Plangebiet über dem auf Eisenstein verliehenen Grubenfeld "Kirchbären" der GfV AG (ehemals Harpen AG). Ein von der GfV AG zu verlorener Anteil von Eisenstein hat nicht stattgefunden.  
 Ebenso liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligung "Manfred Gas". Inhaber der Bewilligung "Manfred Gas" ist die Minas Gas GmbH, Röltenscheider Str. 1-3 in 45129 Essen.  
 Daneben liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken "CBM-RWTH". Inhaber der Erlaubnis "CBM-RWTH" ist die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen, Willmerstraße 2 in 52052 Aachen.  
 Nach den vorhandenen Grubenplänen hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im offenen Bergbau stattgefunden. Die bergbaulichen Nachwirkungen (Senkungen) aus dem Steinkohle-Tafelbau aufgrund der Stilllegung in den 70er Jahren des letzten Jahrzehnts sind abgeschlossen. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein heute noch erweiterungsrelevanter Bergbau vorzusehen. Der von der GfV AG zu verlorene ehemalige Bergbau erfordert ausweitung des Grubenfeldes und unter Zugrundelegung der bestehenden technischen und tatsächlichen Rahmenbedingungen keine Anpassungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen.  
 Eine Wiedereröffnung des Bergbaus ist nicht vorgesehen.
- Ausgassungen aus dem Karbonsbergbau**  
 Das Plangebiet liegt in der Zone 3 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Juni 2005, November 2005, überarbeitet im April 2005).  
 Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanaustrittsbereichen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlebergbau stammende Methanaustrittsbereiche zu erwarten. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gasaustrittsbereiche bei Neubauprojekten und bei Tiefbauarbeiten Vorkehrungen erforderlich, die durch einen erhöhten Vorfallrisiko (erhöhter Methanaustritt) bedingt sind. Die Vorkehrungen sind im Rahmen der technischen Normen oder einheitlichen Ausführungsvorgaben zu treffen, die durch die Ausführung von Gasföhlendrainagen entwickelt. "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und des "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "FH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an.  
 Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m über Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbauarbeiten) mit Gasaustrittsbereichen gerechnet werden. Daher sollen im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube grundsätzlich Bodenschicht mit einer Dicke von mind. 30 cm durchgeföhrt werden, die Messergebnisse sollen protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.  
 Die vorliegende Karte der potentiellen Gefährdungsbereiche durch Methan(CH<sub>4</sub>)-Zuströmungen stellt den Erkenntnisstand vom Februar 2001 (überarbeitet im April 2005) dar. Die Abgrenzungen der potentiellen Gefährdungsbereiche bilden eine "vorläufige" Kennzeichnung, die nicht durch örtliche Untersuchungen und Überprüfungen belegt ist, sondern unter Berücksichtigung bestimmter Randbedingungen auf der Ableitung und Anpassung an vorliegende Untersuchungsergebnisse beruht.  
 Auf der Grundlage neuer Erkenntnisse und Untersuchungsergebnisse ist eine Umformung von Teilflächen in andere Gefährdungsbereiche möglich. Eine "bestehende" Ausweisung der "Gefährdungsbereiche" wird erst schrittweise mit zunehmendem Erkenntnisstand erfolgen können.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
 Durch das Plangebiet führt eine Richtungsverbindung Nr. 305557093 der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG hindurch. Die Freizeitzone der Richtungsverbindung Nr. 305557093 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 32 m und 62 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Bauwerke dürfen nicht in die Richtungsverbindung eingreifen. Damit die raumbestimmten Richtungsverbindungen nicht beeinträchtigt werden, müssen ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtungsverbindungen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.
- ### HINWEISE
- Bodenbelastungen / Altlasten**  
 Sollen im Rahmen von Erdarbeiten Bodenaufschüttungen, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammenbau angefallen werden so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.  
 Sollen für den Unterbau von Gebäuden, Stellplätzen und Straßen andere Materialien, z. B. industrielle Nebenprodukte verwendet werden, so wird auf den Rückbau zur Gabelabdeckung von mineralischen Stoffen im Straßen- und Erdbau, des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr - VI A - 32-40/45 - und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz IV - 3-453-28308 IV - 6 - 1573-30032 vom 08.10.2001 verwiesen. Für die Verwendung dieser Materialien ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich.  
 Kontaminierter Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.
- Bodenschutz**  
 Beim Einbau von extensiv angelegten Bodenmassen, z. B. für Rahmenger, Gärten etc., sind die Vorzeugsregeln der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analyse nachzuweisen.  
 Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass die Verwendung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verwitterung der Materialien ausgeschlossen ist.
- Bodendenkmäler**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelhöfe, aber auch Verankerungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit) und/oder Relikte des Bergbaus (Stollen, Schächte, usw.) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern und/oder Relikten des Bergbaus ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61 93 75 0; Fax 0 27 61 93 75 20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsschritte mindestens drei Werktage im unveränderten 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 besichtigen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 18 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Kampfmittel**  
 Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauvertrag geschlossen, ist die Bauvertragsparteien über die Luftabwurfgebiete im Bereich des Plangebietes Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Im Rahmen des Vertragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftabwurfgebiete einholen. Sollte das Ergebnis ggf. Entmünitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen zu lassen.
- Luftschutzanforderungen**  
 Im südlichen Teil des Bebauungsplanes verläuft von Südwesten nach Nordosten ein unterirdischer Luftschutzkanal, der bei Gefahr von Luftangriffen zur Vermeidung von Verletzungen oder Unterbrechungen von unterirdischen Anlagen dient. Die Luftschutzanforderungen sind im Rahmen des Vertragsverfahrens zu berücksichtigen. Sollte das Ergebnis ggf. Entmünitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen zu lassen.
- Versorgungsanlagen - bestehende Leitungen**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 926 liegen Versorgungsanlagen (Telekommunikationskabelanlagen). Die Leitungen dienen der Versorgung mit Energie und der angelegten Ortsnetze. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder in der Nähe von, bei der Planung der Unternetze NRW GmbH die Bestandspläne abzurufen. Bei Arbeiten jeder Art, die in der Nähe von Telekommunikationskabelanlagen an oder im Erdreich durchgeführt werden, ist die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer" zu beachten.
- Aufhebung bisheriger ortsbaurechtliche Vorschriften**  
 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 926 sollen alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 624 aufgehoben werden.
- Artenschutzrechtliche Belange**  
 Bei der Nachverdichtung im Bereich der Gartenflächen der Gebäude Heroldstraße 6 bis 13a sind die artenschutzrechtlichen Belange zentral vor Umsetzung einer entsprechenden Maßnahme zu prüfen.
- Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft**  
 Die Stadt Bochum verpflichtet sich, eine Teilfläche (Gemarkung Harpen, Flur 3, Flurstück 1017, 17.594 m<sup>2</sup> groß, eingetragene im Grundbuch von Harpen) in der erforderlichen Größenordnung von 21.168 Quadratmetern aus dem öffentlichen Dioxinregister auszuweisen. Damit ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs sichergestellt. Die Fläche ist bereits als Kompensation angelegt. Der ehemalige Acker wurde in eine artenreiche Mähweide umgewandelt. Die Ersatzpflanzung in Höhe von 127.000 € ist bereits durch den Eingriffverursacher gelistet worden.

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: großflächiger Lebensmittelmarkt

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a Offene Bauweise  
 Abweichende Bauweise  
 nur Einzeiler zulässig

Baugrenze  
 45° Dachneigung: maximal 45°  
 SD Dachform: Satteldach maximal 45°  
 FD Dachform: Flachdach maximal 10°

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.4)

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
 Schallschutzwand (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)  
 Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist und bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen  
 Schutzkorridor Richtungsverbindung

Sonstige Darstellungen  
 Schallschutzwand

Nutzungsschablonen

Baugelände	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Grundflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise

## Ergänzendes Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 926

### - Werner Hellweg / Heroldstraße -

**STADT BOCHUM**

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
 Städtebau und Mobilität

Blatt: 1 / 1 | Maßstab im Original: 1 : 500 | Blattformat: 1220 x 700 mm  
 Planstand: Sitzung | Fassung des Bebauungsplanes: 08.10.2019