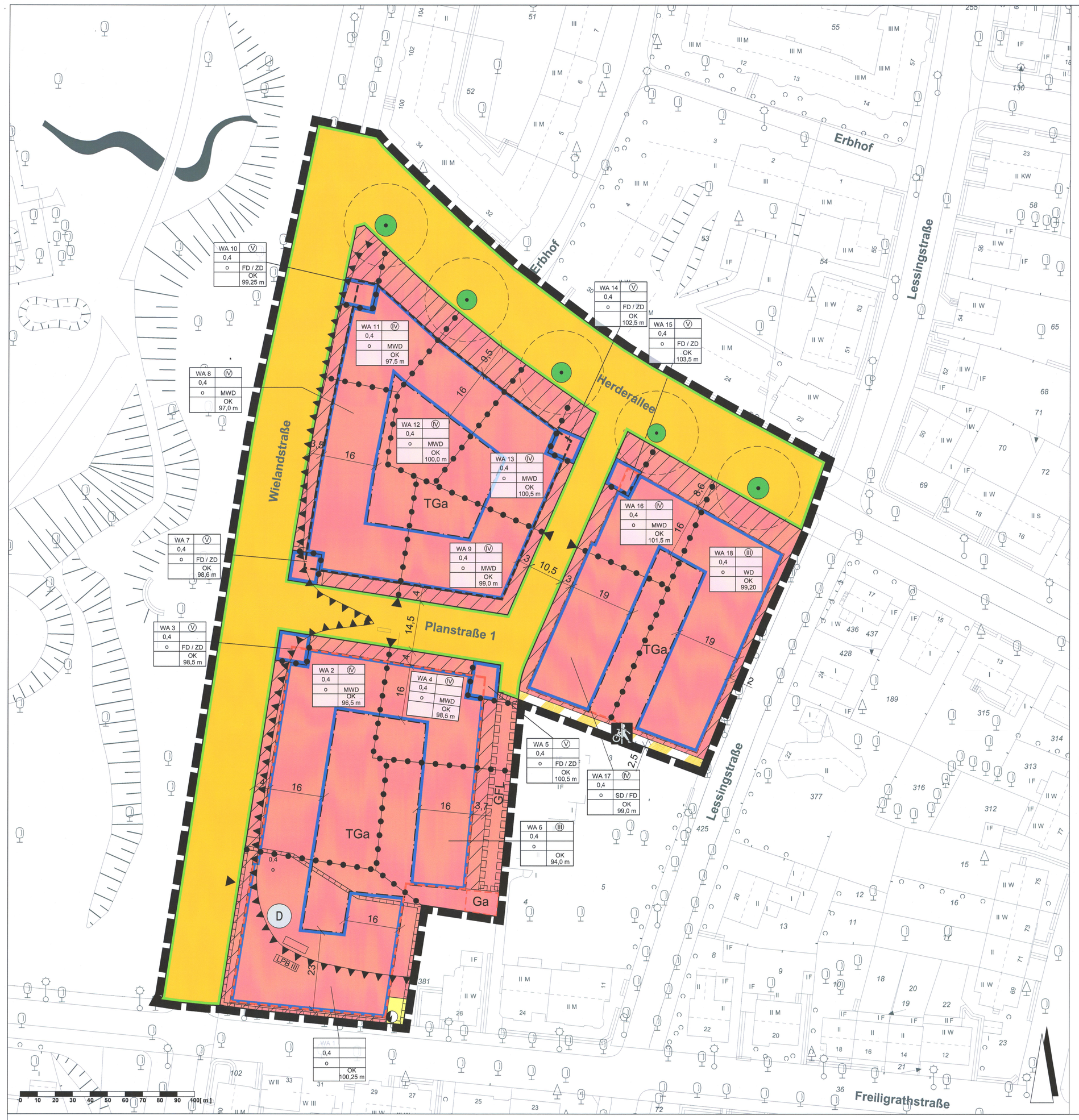


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(IV) zwingende Zahl der Vollgeschosse
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
OK 97,0 m maximale Höhe der Oberkante der Gebäude in Metern über NHN (Normalhöhennull)

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

Baugrenze
o offene Bauweise

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Einfahrt Tiefgarage

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung Lärmpegelbereiche

LPB Lärmpegelbereiche

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGa Zweckbestimmung: Tiefgaragen
Ga Zweckbestimmung: Garagen

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Stadtwerke Bochum und der Stadt Bochum zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 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)

Vorgartenbereiche

Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 86 BauO NRW)

FD Flachdach
ZD Zeltdach
MWD Mansardwalmdach
SD Satteldach
WD Walmdach

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Denkmalbereich "Stadtparkviertel"

Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
	OK Höhenangaben in Metern über NHN (Normalhöhennull)

Baumkrone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2-18 sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2-18 sind ausnahmsweise zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2-18 sind nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Vertikale Gliederung der Nutzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2-18 sind in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen allgemein zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan als maximale Oberkante in Metern über NHN festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird die Höhe eines Gebäudes vom Boden zur Firsthöhe definiert

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenzen durch Haupt- und Nebengebäudeteile insgesamt bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudelänge und in einer Tiefe von maximal 2,0 m bzw. bis zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Erker und Balkone, ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3. Festsetzung der Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-18 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Garagengeschosse sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden. Soweit keine Geschosse darüber liegen, sind die Dächer der Garagengeschosse gemäß textlicher Festsetzung 5.1 zu begrünen.

4. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen/Flächen für Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-18 sind Stellplätze in Tiefgaragen/Garagen innerhalb der zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Bauliche Anlagen, die zum Begehen geeignet oder vorgesehen sind und die nach landesrechtlichen Vorgaben auch innerhalb der Abstandsflächen liegen dürfen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen und Terrassen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Dachbegrünung

Alle Flachdächer von neu zu errichtenden baulichen Anlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm, für die Dachbegrünung von Tiefgaragen 25 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen und Zuwegungen sowie vergraste Flächen und technische Aufbauten.
Bei extensiven Dachbegrünungen sind artenreiche, buntblühende, rasenbildende Arten, die Extremstandorte tolerieren, zu verwenden. Zusätzlich können zur schnelleren Begrünung Sedumsprossen und einjährige Arten eingebracht werden. Der Kräuter- und Gräseranteil sollte jeweils 50% betragen. Absonnige Dachflächen sind mit schattenverträglichen Pflanzeinsaaten oder Flachballenpflanzen (vorgezogene Stauden) zu begrünen.

5.2 Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der mit »Planstraße 1« gekennzeichneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 standortgerechte, vorrangig heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Solitär-Baum, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm gemäß nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheibe darf ein lichtes Innenmaß von 2,00 x 2,50 m nicht unterschreiten.

Die genauen Standorte sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Bochum abzustimmen.

Die Auswahl der Gehölzarten ist mit Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum abzustimmen.

Pflanzliste für die Bäume:
- Acer platanoides 'Emerald Queen',
- Prunus avium,
- Tilia cordata 'Greenspire'.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An Gebäudefronten, die im in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereich liegen, sind bei Neu-, Um- oder Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden Schalldämmmaße aufweisen:

1	2	3	4	5
		Raumarten		
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteiles in dB		
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30

(Auszug aus der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (gem. Tabelle 7 und 8, DIN 4109) Stand: Nov. 1989, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.)

Bei Aufenthaltsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend der Lärmpegelbereiche II und III aufweisen, ist durch bautechnische Maßnahmen für ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, Bauform, Gebäudeausrichtung etc.) geringere Beurteilungspegel vor den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereichs unterschritten werden. Die Lärmpegelbereiche II und III sind im Bebauungsplan bezeichnet.

Ausnahmen von den zum Schutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW

1. Fassadenmaterial

Die Hauptfassaden sind als Klinker-/Sichtl-/Verblendmauerwerk oder verputzt mit einer Farbgebung aus den RAL-Farbgruppen rot, braun, weiß und schwarz, nicht glänzend auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile können bis zu 20 % der geschlossenen Wandfläche je Gebäudeseite auch in Sichtbeton in den genannten RAL-Farbgruppen oder Mischfarben aus diesem Spektrum oder in vorgewittertem Metall, in Solarpaneelen oder in Holz ausgeführt werden. Fenster und Türen dürfen von diesen Festsetzungen abweichen.

2. Flachdächer

Flachdächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA 5, WA 7, WA 10, WA 14 und WA 15 sind mit einer minimalen Dachneigung von 5 % sowie einer maximalen Dachneigung von 10 % auszuführen.

3. Geneigte Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 8, WA 9, WA 11,WA 12, WA 13 und WA 16 wird das Mansardwalmdach als Dachform zeichnerisch festgesetzt. Bei Mansardwalmdächern sind die Dachflächen aller vier Dachseiten im unteren Bereich abgeknickt, sodass die untere Dachfläche über eine wesentlich steilere Neigung verfügt als die obere Dachfläche.

Im Allgemeinen Wohngebiete WA 17 wird das Sattel- oder Flachdach zeichnerisch festgesetzt. Das Satteldach besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die am Dachfirst aufeinandertreffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 18 wird das Walmdach zeichnerisch festgesetzt. Ein Walmdach hat im Gegensatz dazu nicht nur auf der Traufseite, sondern auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5, WA 7, WA 10, WA 14 und WA 15 wird das Zelt- oder Flachdach zeichnerisch festgesetzt. Das Zeltdach besteht aus mindestens drei gegeneinander geneigten Dachflächen, die in einer Spitze zusammenlaufen.

Es sind nur Dachsteine, Dachziegel oder metallische (auch beschichtete) Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, schwarz, grau und anthrazit zugelassen. Dacheindeckungen mit reflektierender Glasur sind unzulässig. Wärmeso/akrollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

4. Vorgärten

Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Zufahrten, notwendigen Wege (Hauszugang) und Mülltonnenstellplätze unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gartenflächen zu unterhalten.

Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Dieses gilt nicht für die Allgemeinen Wohngebiete WA 6 bis WA 17.

5. Einfriedungen / Mülltonnenstellplätze

Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig. Stützmauern sind nur als Natursteinmauern oder Gabionenwände zulässig. Betonwände sind zulässig, wenn sie durch heimische und standortgerechte Hecken- oder Strauchpflanzungen gemäß nachfolgender Gehölzliste eingegrünt oder wie die Hauptfassade des Gebäudes verblendet werden. Oberhalb der Stützmauern sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m gemäß nachfolgender Gehölzliste zulässig.

Sonstige Einfriedungen der festgesetzten Vorgartenbereiche sind nur als heimische und standortgerechte Hecken- oder Strauchpflanzung bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m gemäß nachfolgender Gehölzliste zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m untergeordnet zulässig.

Mülltonnenstellplätze innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche sind gemäß nachfolgender Gehölzliste einzufrieden. Die Höhe dieser Einfriedungen muss abweichend von sonstigen Einfriedungen 1,50 m und bei Mülltrotzbehältern 1,80 m betragen.

Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist in folgender Gehölzauswahlliste dargestellt:
- Liguster (Ligustrum vulgare),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Rotbuche (Fagus sylvatica).

KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Bergbau

Unter dem Plangebiet ist heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau umgegangen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Sicherheit der Tagesoberfläche durch einen von der Bezirksregierung Arnsberg öffentlich bestellten Sachverständigen für Bergschadenskunde/Markscheidewesen nachzuweisen. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu stellen

2. Ausgasungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten »Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum« sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen hinreichend wahrscheinlich.

HINWEISE

1. Bodenbelastungen / Altlasten

Erdarbeiten sind aus umweltechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung zu überwachen. Der Fachgutachter ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Vor Realisierung einer höherwertigeren/sensibleren Nutzung (z.B. durch Entsiegelungen) sind ggf. eine neue Bewertung und/oder weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Bodenschutz

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Freiflächen etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu belegen.

Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom ge-wachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

3. 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) 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).

4. Kampfmittel

Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beauftragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen.

Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.

5. Artenschutzmaßnahmen

Um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben ausschließen zu können, sind vorsorglich die dem Umweltbericht zu entnehmenden Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

6. Lärmschutz

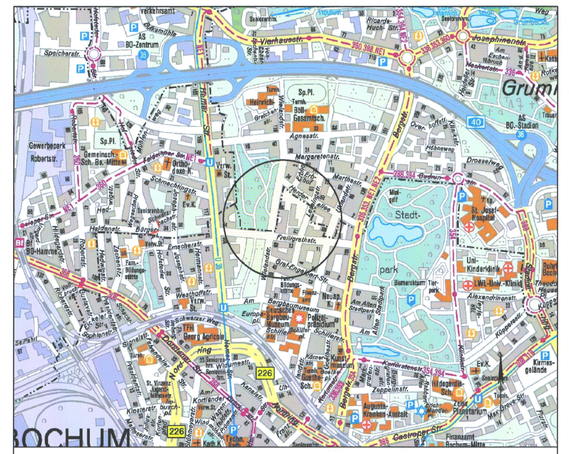
Im Bereich der Tiefgaragenzufahrten sind die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung zu beachten.

7. Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

8. Einsichtnahme in DIN-Normen

Die in diesem Bebauungsplan verwendeten DIN-Normen können beim Amt für Stadtplanung und Wohnen im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Straße 19, Zimmer 1.0.210 (Planauslage) während der Dienststunden eingesehen werden.


Grum
Stadt
Gesamtschule Wiemelhausen
park
Sonnenuhr
Kleingarten
Kleingarten
Kleingarten