

Rechtlicher Hinweis:

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

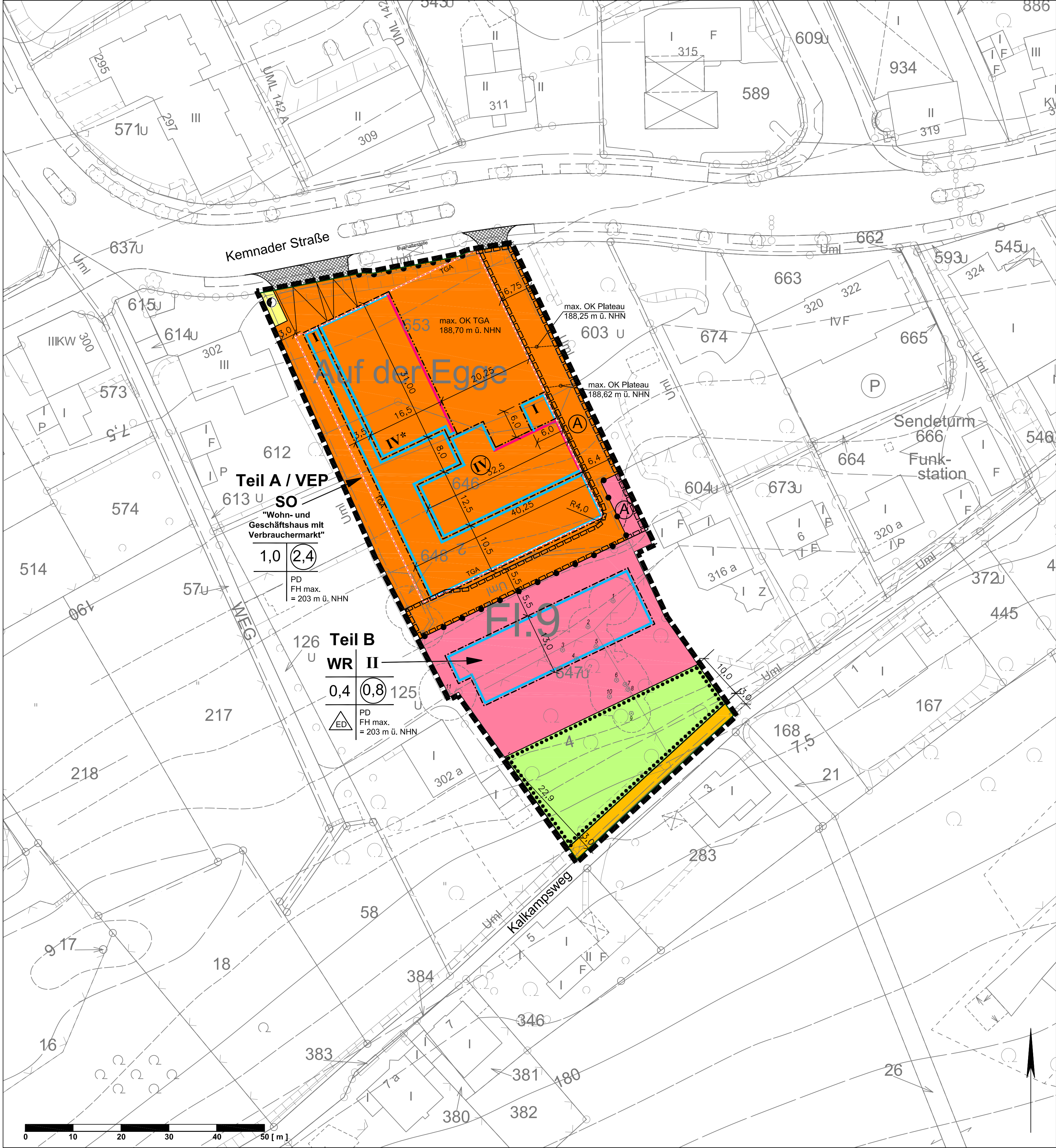
Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

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 Stadtplanungs- und Bauordnungsamt 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 (TOP Nr. ...) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A. 	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom gebeten. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A. 	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Planentwurf in der Fassung vom lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A. 	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr.) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Bochum, den Oberbürgermeisterin Schriftführer	Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Am hat eine Bürgerversammlung stattgefunden. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A. 	BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr. ...) die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom beschlossen. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A. 	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom lag gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A. 	IN KRAFT TRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft. Bochum, den 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 Bochum, den Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster I.A.

Legende

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §2-§11 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet
"Wohn- und Geschäftshaus mit Verbrauchermarkt"
- WR** Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16-21a BauNVO)
- 1,0** maximale Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- 2,4** maximale Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
- IV¹⁸⁾** Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- IV** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- FH max. = 203 m ü.NHN** Höchstgrenze der Firsthöhe in m ü. NHN
- max. OK TGA 188,70 m ü.NHN** Höchstgrenze der Oberkante Tiefgarage in m ü. NHN

- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22, 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- Baulinie**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Verkehrsflächen**
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsfläche**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

- Flächen für Versorgungsanlagen**
(§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen**
- Elektrizität -Transformatorstation-**

- Grünflächen**
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- private Grünfläche**

- 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 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

- Sonstige Festsetzungen**
- TGA** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen -Tiefgarage-
(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- A** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger zu belastende Flächen
(§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
(§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung zwischen dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teil A) und dem Bereich des Angebotsbebauungsplans (Teil B)**
(§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

- Sonstige Darstellungen**
- Bemaßung von Abständen**
- Bemaßung von Radien**
- Überfahrten**
- Flurstücksnummern und -grenzen**
- I F** vorhandene Bebauung
- 1** vorhandene Bäume, Nummerierung der Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen

- Baugestalterische Festsetzungen**
(§9 Abs.4 I.V.m. §86 BauO NRW)
- PD** Pultdach für Hauptbaukörper (außer Garagen, Nebenanlagen, untergeordnete Bauteile)

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Bochum, den
Oberbürgermeisterin
I.V. / I.A.

Stadtbaurat
Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes

II. Textliche Festsetzungen

- 1. Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans**
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1** Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus mit Verbrauchermarkt“ dient zur Unterbringung eines Verbrauchermarktes, von Praxen und von Wohnungen. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass Einzelhandel mit folgenden nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 1.250 m² zulässig ist:
- Schnittblumen
 - Drogerieartikel
 - Wasch- und Putzmittel
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
 - Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Pharmazeutik, Reformwaren
 - Zeitungen, Zeitschriften
- 2.2** Für das Reine Wohngebiet (WR-Gebiet) wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen
- allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- Die Ausnahmen, die in Reinen Wohngebieten nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, sind im Bau- gebiet unzulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Im Bereich des mit dem Planzeichen IV * gekennzeichneten Baufeldes ist das oberste Geschoss von allen Seiten der Gebäudeaußenwände zurückgesetzt zu errichten.
- Ist eine Baulinie festgesetzt, so dürfen Vordächer gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO um bis zu 3 m von der Baulinie vorrücken. Dies gilt nicht für die Baulinie, die an die mit O gekennzeichnete Fläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) angrenzt.
- 4. Anzahl der Wohneinheiten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Im Reinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten (davon 1 Wohneinheit als Einliegerwohnung) je Gebäude zulässig.
- 5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhalten von Bepflanzungen
Das vorhandene Gehölz ist zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6. Gestalterische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)
- Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form von einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und / oder Kletterpflanzen dauerhaft einzuräumen.

III. Hinweise

- Kampfmittelvorkommen**
Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK-Stellung. Eine Luftbilddauerwertung oder eine Sondierung ist daher nicht erforderlich.
Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelreste aufkommen, sind die vorhergesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.
Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verläufe hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.
- Bodenschutz und Altlasten**
Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen / Erdarbeiten extern angelieferter Boden zur Herstellung einer reaktivierbaren Bodenschicht (z.B. für Rahmengrün, Gärten etc.) angedeckt werden, so muss dieser den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Eine entsprechende Analytik ist im Umwelt- und Grünflächenamt -untere Bodenschutzbehörde- einzureichen.
- Grubengasaustritte**
Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Holmann, November 2000, überarbeitet im April 2005).
Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanauströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengelirge stammende Methanauströmungen nicht zu erwarten.
- Bergbau**
Im Bereich des Plangebietes hat Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden. Es kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung von zeichnerischen Unterlagen im tagenahen Bereich umgegangen ist. Die genaue bergbauliche Situation ist durch einen Sachverständigen zu er- kunden.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Boden- denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02871/93750; Fax: 02671/2486) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem 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 bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).
- Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen**
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Fest- setzungen aufgehoben.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets „Sundern – Stiepel“. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 08.02.1993 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.
- Lärmschutz**
Das Plangebiet liegt, angrenzend an die stark befahrene Kernnader Straße, innerhalb eines lärmbelasteten Bereiches. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der TA-Lärm durch den geplanten Ge- werbetrieb mittels Lärmschutzgüchachten zu prüfen und zu sichern. Weiterhin sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm auf der Kernnader Straße geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden in Abhängigkeit zur konkret geplanten Nutzung vorzunehmen.

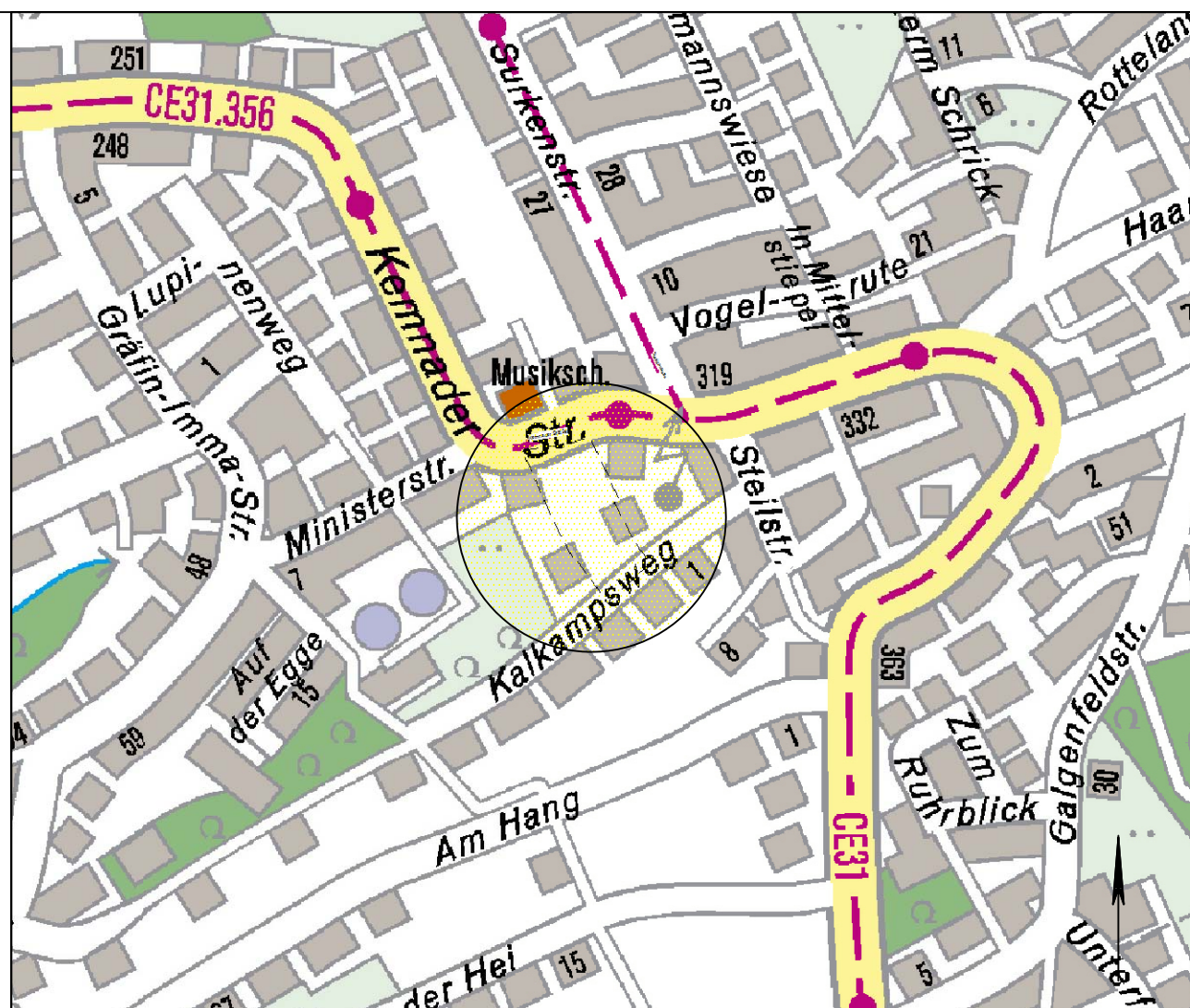
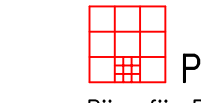
Für den Städtebaulichen Entwurf:

KEMPER · STEINER & PARTNER
ARCHITECTEN · STADTPLANER
BERGSTR. 152 44791 BOCHUM
TEL. 0234/6991-0 FAX 0901-53
www.ksp-architekten.de info@ksp-architekten.com



Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
16, 0231/55 71 14-0 Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund



Stadt Bochum

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 867 - Mittelstiepel - bestehend aus Teil A und Teil B

Blatt:	1 / 1
Maßstab:	1 : 500
Planstand:	Satzungsbeschluss
Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:	11.02.2009