AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	BEHÖRDENBETEILIGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Ausschuss für ~~Planung und Grundstücke~~ Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 03.07.2013 den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 12.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bochum, den 17. Dez. 2020 Der Oberbürgermeister I.A.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 09.01.2017 bis 10.02.2017 durchgeführt worden. Am 26.01.2017 hat eine Bürgerversammlung stattgefunden. Bochum, den 17. Dez. 2020 Der Oberbürgermeister I.A.	Der Ausschuss für Planung und Grundstücke der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 30.04.2020 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 03.02.2020 beschlossen. Bochum, den 17. Dez. 2020 Der Oberbürgermeister I.A.	Der Planentwurf in der Fassung vom 03.02.2020 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2020 bis 03.07.2020 einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Bochum, den 17. Dez. 2020 Der Oberbürgermeister I.A.	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2020 um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom 03.02.2020 gebeten. Bochum, den 17. Dez. 2020 Der Oberbürgermeister I.A.	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 .... Der Oberbürgermeister I.A.

SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG	INKRAFTTRETEN			
Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 29.10.2020 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Bochum, den 30. Okt. 2020 Oberbürgermeister Schriftführung	Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 29.10.2020 übereinstimmt und dass nach § 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt. Bochum, den 30. Okt. 2020 Oberbürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft. Bochum, den 17. Dez. 2020 Der Oberbürgermeister I.A.	Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt. Bochum, den 17. Dez. 2020 Der Oberbürgermeister 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 12.11.2019. Bochum, den 19. Okt. 2020 Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster I.A.	Für die Erarbeitung des Planentwurfes. Bochum, den 19. Okt. 2020 Der Oberbürgermeister I.V. Stadtbaurat Leitung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

Abkürzungen:

BGBl. - Bundesgesetzblatt

GV. NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

EINSICHTNAHME IN DIN-NORMEN UND SONSTIGE REGELWERKE

Die in diesem Bebauungsplan verwendeten DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können beim Amt für Stadtplanung und Wohnen im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Straße 19, 44787 Bochum, Zimmer 1.0.210 (Planauslage) während der Dienststunden eingesehen werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- 1,0 — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH — max. Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß über NHN

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

- Baugrenze
- o — Offene Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhäuser
- H — Hausgruppen

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

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)

- Erhaltung: Bäume

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

- Abgrenzung von Bereichen, in denen für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung festgesetzt sind. (Tag und Nacht)
- A t/n — Bereiche, in denen für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung festgesetzt sind. (Tag und Nacht)
- Abgrenzung von Bereichen, in denen für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung festgesetzt sind. (Nacht)
- A n — Bereiche, in denen für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung festgesetzt sind. (Nacht)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- TGa — Tiefgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1, Nr. 2 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. § 89 BauO NRW)

- FD — Flachdach

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Haustypen	

- Vorhandene Bäume, möglichst Erhalt, abhängig von Bebauung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Schutzkorridor Richtfunkverbindung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe für ein Flachdachgebäude wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut (inkl. Attika).

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

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Garagengeschosse sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Soweit keine Geschosse darüber liegen, sind die Dächer der Garagengeschosse gemäß der textl. Festsetzung 7.3 „Begrünung von Dächern und Tiefgaragen" zu begrünen. Zugänge und Terrassen bleiben hiervon unberührt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 ist bei den Gebäuden ein zusätzliches Geschoss zulässig, wenn die Grundfläche dieses Geschosses max. drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt und somit kein Vollgeschoss ist und dies nicht über die Festsetzung der max. Gebäudehöhe über NHN ausgeschlossen wird. Dies gilt nicht im Allgemeinen Wohngebiet WA 4. Dort wird die Gebäudehöhe auf drei Vollgeschosse beschränkt. Ein weiteres Nichtvollgeschoss wird über die Festsetzung der max. Gebäudehöhe über NHN ausgeschlossen.

2.4 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen (d. h. von der Erschließungsstraße oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche GFL 1 abgewandten Seite) durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Anbauten eine Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind innerhalb der für sie festgesetzten Flächen auch Garagen unterhalb der Erdoberfläche (Tiefgaragen) zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 12, § 21a BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind Carports, Garagen und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen sowie der Baugrenzen zulässig. Zufahrten und Zuwegungen bleiben hiervon unberührt. Ebenerdige Stellplätze sind auf den Stellplatz- bzw. Garagenzufahrten zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Stellplätze auch in Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den für Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den ausgewiesenen Vorgartenbereichen, zwischen den überbaubaren Flächen und den Straßenbegrenzungslinien bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche GFL 1, unzulässig. Ausnahmsweise können begrünte Mülltonnenstandplätze gemäß textl. Festsetzung 8.4 „Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen" zugelassen werden. Einfriedungen sind gemäß der textl. Festsetzung 8.3 „Vorgärten und Einfriedungen" auszuführen. Zufahrten, Zugänge und Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

Abstellflächen für Fahrräder und Fahrradboxen können auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung GFL 1 ist zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bochum sowie öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Sie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume sind zu ersetzen. Die konkrete Auswahl der Gehölze hat in Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt zu erfolgen.

7.1.1 Anpflanzen von Straßenbäumen (5 Stück)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 5 Bäume zu pflanzen.

Als Bäume sind mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzqualität „Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 30-35 cm" zu wählen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Die Baumgruben sind gemäß den FLL-Richtlinien, Fassung 2018/01, (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) auszuführen und müssen eine Mindestgröße von 12 m³ haben. Sie sind mit Baumsubstrat zu verfüllen und mit einer Oberfläche aus Dolomitsand zu verfüllen.

Pflanzempfehlung Straßenbäume (mittel- bis großkronige Laubbäume):

- Rotahorn, (Acer rubrum) Sorte „Scanlon"

7.1.2 Baumpflanzungen im Plangebiet (7 Bäume)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind insgesamt 7 Bäume zu pflanzen. Im Bereich der Eckbebauung Lewackerstr. / Langenberger Str. sind 5 Bäume und im Bereich der Baufenster für Mehrfamilienhäuser jeweils ein Baum zu pflanzen.

Als Bäume sind mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume in der Qualität „Hochstamm, Stammumfang mind. 25 - 30 cm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung" zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Pflanzempfehlung:

- Rotahorn, (Acer rubrum)
- Hainbuche, (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche, (Prunus avium)

7.1.3 Anpflanzen eines Solitärbaumes

Im Bereich der Wendeanlage der Planstraße ist ein großkroniger Solitärbaum in der Pflanzqualität „Solitärbaum, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 25 - 30 cm" zu pflanzen. Das Pflanzbeet ist mit einer Staudenpflanzung zu gestalten.

Pflanzempfehlung Solitärbaum:

- Rotahorn, (Acer rubrum) Sorte „Red Sunset"

7.2 Baumerhalt

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind an Ort und Stelle zu ersetzen.

7.3 Begrünungen von Dächern und Tiefgaragen

7.3.1 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden sind dauerhaft mit einer ökologisch hochwertigen extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen, sofern deren Grundfläche größer als 8 m² ist. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht darf 12 cm nicht unterschreiten. Die Begrünung muss je nach Dachbegrünungssystem und Anbieter als Aussaat oder Staudenpflanzung erfolgen. Grundsätzlich ist bei krautigen Pflanzen und Gräsern Pflanzgut regionaler Herkunft (Regio-Saatgut) zu verwenden. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten und Terrassen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind und ein Mindestanteil von 2/3 aller Dachflächen eines Gebäudes begrünt wird.

Die Dachbegrünungen müssen den aktuellen FLL - Richtlinien, Fassung 2018/01, (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen entsprechen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) schließen eine Dachbegrünung nicht aus. Die Begrünung ist durch Aufständerung der Anlagen sicherzustellen.

7.3.2 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer mind. 30 cm dicken speziellen Substratschicht für intensive Dachbegrünungen zu versehen und zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassenflächen und Wege, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind. Eine Begrünung von mind. 2/3 der Dachflächen der Tiefgaragen ist sicherzustellen. Die intensive Dachbegrünung ist als gärtnerische Anlage dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Je nach Ausführung muss eine Bewässerungsvorrichtung der Dachbegrünung vorgehalten werden.

Die Dachbegrünungen müssen den aktuellen FLL-Richtlinien, Fassung 2018/01, (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen entsprechen.

8. Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

8.1 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Gebäudehöhe, der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben einheitlich zu gestalten.

8.2 Dachform und Dacheindeckung

Im gesamten Plangebiet sind nur begrünte Flachdächer mit einer Neigung von max. 4° zulässig (siehe textl. Festsetzung 7.3 „Begrünung von Dächern und Tiefgaragen". Die Festsetzungen gelten auch für die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 8 m².

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind ausschließlich aufgeständert mit darunterliegender Dachbegrünung zulässig.

8.3 Vorgärten und Einfriedungen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und notwendigen Wege (Hauszugang) unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft als Gartenflächen zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgartenbereiche mit flächenhaften Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o. ä.) oder Pflasterungen ist nicht zulässig.

Zuwegungen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen.

Die Grundstückseinfriedungen sind in den ausgewiesenen Vorgartenbereichen nur als heimische und standortgerechte Hecken- oder Strauchpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zu pflanzen. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune untergeordnet zulässig. Die Zäune müssen sich von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen hinter der Hecke befinden. Öffnungen für Zugänge sind zulässig.

Die Hecken können als regelmäßig geschnittene Hecken (sog. Formschnitthecken) aber auch als freiwachsende Wildhecken gepflanzt werden. Es sind kleinwüchsige Sträucher auszuwählen, wie nachfolgend beispielhaft angegeben:

Gehölzauswahlliste für Wildhecken:

- Wildrosen (z.B. Rosa canina) diverse Arten
- Holunder (Sambucus nigra)

Beerensträucher als gemischt bunte Beereobsthecke:

- Stachelbeere (Ribes uva-crispa)
- Johannisbeere (Ribes nigrum)
- Jostabeere (Ribes x nidigrolaria)
- Mannsblut (Hypericum androsaeum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Kornelkirsche (Cornus mas)

Gehölzauswahlliste für heimische Formschnitthecken:

- Hainbuche (Carpinus betulus)

8.4 Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen

Mülltonnenstandplätze sind innerhalb der Vorgartenbereiche mit Hecken einzugrünen. Anstelle der Heckenpflanzung kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Zulässig sind zudem Müllboxen mit Gründach (Bausysteme mit Pflanzwanne).

KENNZEICHNUNGEN

1. Bergbau
Unter der gekennzeichneten Fläche ist heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau umgegangen.
Im Plangebiet befinden sich 2 bergbaubedingte Tagesöffnungen,
1.) TÖBNR.: 2580/5698/029/TÖB - Willhelms Erbstollen - Überhauen - saigerer Schacht
2.) TÖBNR.: 2580/5698/032/TÖB - Willhelms Erbstollen - Schurfschacht - saigerer Schacht

Alle Baumaßnahmen im Schachtsicherheitsbereich sind dem Grubenfeldeigentümer, der RAG AG, anzuzeigen und mit diesem abzusprechen.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Standsicherheit der Tagesoberfläche durch einen geigneten Sachverständigen für Bergschadenskunde / Markscheidewesen gegenüber der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

2. Altlasten
Das Plangebiet ist nicht im städtischen Altlastenkataster gemäß § 11 BBodSchG i.V. mit § 8 LBodSchG verzeichnet. Ergänzend zum Gebäudebestand der ehemaligen Lewacker - Schule ist jedoch in der Luftbildauswertung im Zentrum ein ehemaliger Gebäudebestand zu erkennen. In diesem Bereich können Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund vorhanden sein. Darüber hinaus sind in der Luftbildauswertung an der westlichen und südlichen Grundstücksseite Bodenbewegungen festzustellen, die im Rahmen von Baumaßnahmen im Jahr 1966 erfolgten.
Werden im Rahmen von Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - über die Telefonnummer 0234 / 910 - 1112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.
Im Zuge von Erdarbeiten ist der vorhandene Unterbau aufgrund seiner abfallrechtlichen Relevanz fachgerecht zu entsorgen. Ebenso können ggf. vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen sein. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten. Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün, Freiflächen etc., sind die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik (vgl. LAGA Boden Parameterumfang Z0) zu belegen. Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

3. Ausgasungen
Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum. In diesem Bereich sind nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.
Allerdings befinden sich im Plangebiet zwei ehemalige Bergbauschächte. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH4)-Zuströmungen gerechnet werden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte „Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der „TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an. Hinsichtlich der Ausgasungs- und Standsicherheitssituation des Schachtes sowie bezüglich des für den Schacht verantwortlichen Bergwerkeigentümers, mit dem die baulichen Maßnahmen abzustimmen sind, sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Kontakt aufgenommen werden.

HINWEISE

1. Kampfmittel
Eine Luftbildauswertung des Plangebietes wurde durchgeführt. Auf dem Grundstück sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Es hat in diesem Bereich keine Bombardierung stattgefunden.

Grundsätzlich gilt jedoch:
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Sollte dennoch eine Überprüfung der beantragten Fläche seitens des Grundstückseigentümers gewünscht sein, so hat der Grundstückseigentümer oder der Bedarfsträger alle Kosten zu tragen.

2. Denkmalschutz
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 Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

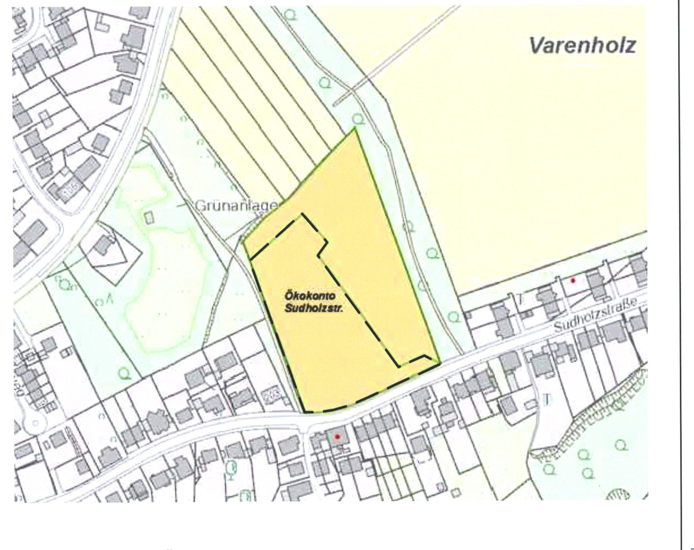
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Schacht / Tagesüberhauen. Sollte dieser Schacht im Zuge der Baumaßnahmen geöffnet, verändert oder verfüllt werden, sind diese Maßnahmen mit dem LWL - Archäologie für Westfalen abzustimmen, da unter Umständen archäologische Dokumentationsmaßnahmen notwendig sind.

3. Quotierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
Basierend auf dem Beschluss des Rates der Stadt Bochum vom 16.11.2017 sind im Plangebiet mind. 30 % der Geschossfläche, für die Baurecht geschaffen wird, im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen (inkl. Teilgeschossen) zu ermitteln, die überwiegend dem Wohnen dienen. Nebenanlagen (Garagen etc.) bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt.

4. Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft
Für den durch den Bebauungsplan Nr. 955 verursachten Eingriff erfolgt die Kompensation auf dem Ökokonto Sudholzstr. (Gemarkung 1151, Flur 13, Flurstück 257).

Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfanges sowie die Art und Weise des Ausgleichs sind dem Umweltbericht und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

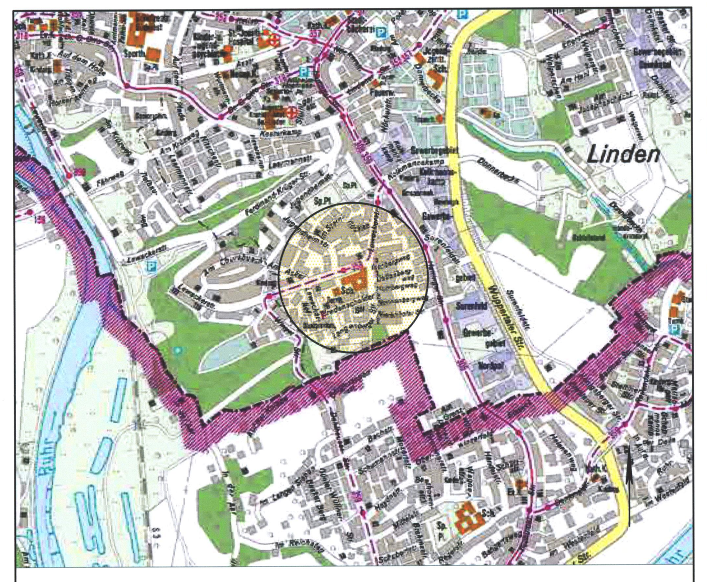


NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Durch das Plangebiet führen 4 Richtfunkverbindungen (Nr. 305530851, 305530852, 305530853, 305530854) der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG.

Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 92 m und 142 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden, müssen ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mind. +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 25 m eingehalten werden.

Rückfragen sind an die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg zu richten.



STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 955

- Lewackerstraße -

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Städtebau und Mobilität

Blatt: 1 / 1 I Maßstab im Original: 1 : 500 I Blattformat: Sonderformat 1559 x 841 mm

Planstand: Satzung I Fassung des Bebauungsplanes: 01.07.2020