

Rechtlicher Hinweis:

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

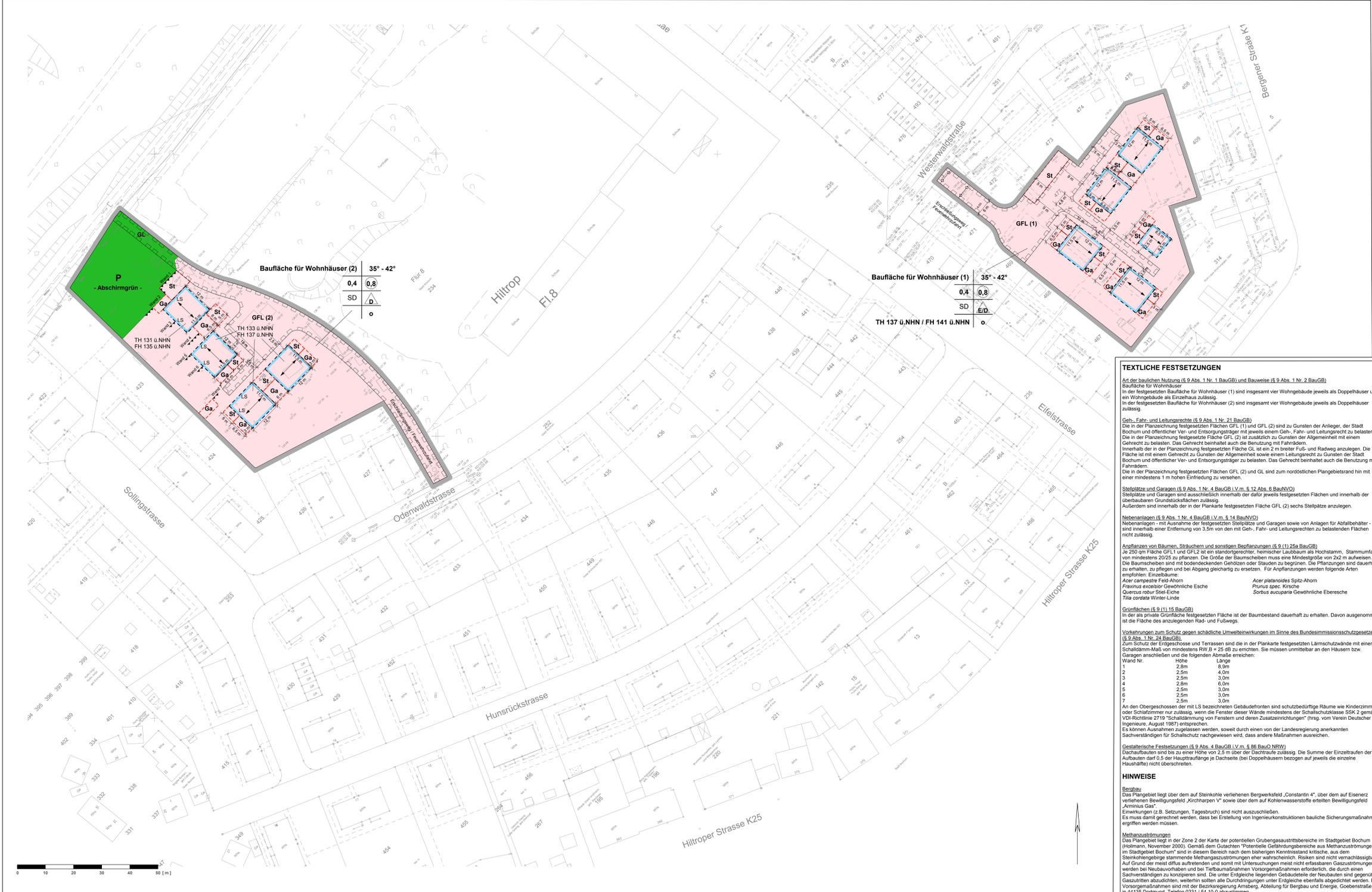
Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

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.



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Baufläche für Wohnhäuser

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) 0,4

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) 0,8

Traufhöhe als Höchstmaß in m über Normal Höhe Null (§ 18 BauNVO) z.B. TH 127 ü.NHN

Firsthöhe als Höchstmaß in m über Normal Höhe Null (§ 18 BauNVO) z.B. FH 127 ü.NHN

Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 86 BauO NRW)

Firstrichtung (§ 86 BauO NRW)

Satteldach (§ 86 BauO NRW)

Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß (§ 86 BauO NRW) 35° - 42°

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (= Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für Stellplätze / für Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung Abschrimgrün

Schallschutzwand (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ferngasleitung (Lage nicht exakt bekannt)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baufläche für Wohnhäuser

In der festgesetzten Baufläche für Wohnhäuser (1) sind insgesamt vier Wohngebäude jeweils als Doppelhäuser und ein Wohngebäude als Einzelhaus zulässig.

In der festgesetzten Baufläche für Wohnhäuser (2) sind insgesamt vier Wohngebäude jeweils als Doppelhäuser zulässig.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen GFL (1) und GFL (2) sind zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bochum und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger mit jeweils einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche GL (2) ist zusätzlich zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten. Das Gehrecht beinhaltet auch die Benutzung mit Fahrrädern.

Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche GL (2) sind ein 2 m breiter Fuß- und Radweg anzulegen. Die Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bochum und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Gehrecht beinhaltet auch die Benutzung mit Fahrrädern.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen GFL (2) und GL sind zum nordöstlichen Plangebietstrand hin mit einer mindestens 1 m hohen Einfriedung zu versehen.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der dafür jeweils festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

Außerdem sind innerhalb der in der Plankarte festgesetzten Fläche GFL (2) sechs Stellplätze anzulegen.

Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen - mit Ausnahme der festgesetzten Stellplätze und Garagen sowie von Anlagen für Abfallbehälter - sind innerhalb einer Entfernung von 3,5m von den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Jede 250 qm Fläche GFL1 und GFL2 ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau als Hochstamm, Stammumfang von mindestens 20/25 zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muss eine Mindestgröße von 2x2 m aufweisen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Sträuchern zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für Anpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Acer campestre Feld-Ahorn **Acer platanoides Spitz-Ahorn**
Prunus excelsior Gewöhnliche Esche **Prunus spec. Kirsche**
Quercus robur Stiel-Eiche **Sorbus aucuparia Gewöhnliche Eberesche**
Tilia cordata Winter-Linde

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

In der als private Grünfläche festgesetzten Fläche ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen ist die Fläche des anzulegenden Rad- und Fußwegs.

Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Erdgeschoss- und Terrassen sind die in der Plankarte festgesetzten Lärmschutzwände mit einem Schalldämmmaß von mindestens RW 8 = 25 dB zu errichten. Sie müssen unmittelbar an den Häusern bzw. Garagen anschließen und die folgenden Abmaße erreichen:

Wand Nr.	Höhe	Länge
1	2,8m	8,9m
2	2,5m	4,0m
3	2,5m	3,0m
4	2,8m	6,0m
5	2,5m	3,0m
6	2,5m	3,0m
7	2,5m	3,0m

An den Obergeschossen der mit LS bezeichneten Gebäudefronten sind schutzbedürftige Räume wie Kinderzimmer oder Schlafzimmer nur zulässig, wenn die Fenster dieser Wände mindestens der Schallschutzklasse SSK 2 gemäß DIN-Richtlinie 2718 "Schalldämmung von Fenstern und Türen" (Hrsg. vom Verein Deutscher Ingenieure, August 1987) entsprechen.

Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen.

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

Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 2,5 m über der Dachtraufe zulässig. Die Summe der Einzeltraufen der Aufbauten darf 0,5 der Hauptauftraufe je Dachseite (bei Doppelhäusern bezogen auf jeweils die einzelne Haushälfte) nicht überschreiten.

HINWEISE

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Constantin 4“, über dem auf Eisenerz verliehenen Bewilligungsfeld „Kirchcharpen V“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe entfallenden Bewilligungsfeld „Amrhius Gas“.

Erwartungen (z.B. Setzungen, Tagesbruch) sind nicht auszuschließen.

Es muss damit gerechnet werden, dass bei Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen eorgriffen werden müssen.

Methanaustrittungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Holmann, November 2000). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanaustrittungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengruben stammende Methanaustrittungen eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Auf Grund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gasaustrittungen werden bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Die unter Erdgleiche liegenden Gebäudebereiche der Neubauten sind gegenüber Gasaustritten abzusichern, weiterhin sollten alle Durchdringungen unter Erdgleiche ebenfalls abgedichtet werden. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon 0231 / 54 10 0 abzusimmen. Dies Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- und Kanalbaumaßnahmen) mit Gasaustrittungen gerechnet werden. Dabei sollen im Zuge der Baugruben- und in der offenen Baugruben kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH4-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bundesbehörde vorgelegt werden.

Altlasten

Während der Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist das Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bundesbehörde, umgehend zu informieren. Sollte eine entsprechende Untersuchung erforderlich sein, ist die zuständige Behörde zu informieren, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorgaben der Bundesbehörde und Altlastenverordnung (BodSchV) entsprechen. Der Nachweis hierzu ist im Umweltamt - untere Bundesbehörde - einzureichen.

Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Bochum und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Statistischer Kampfmittelräumdienst (Tel. 02391/822144 oder 02391/899720) zu verständigen.

Denkmalschutz/Bodendenkmalfolge

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtfläche, 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 (für Bodendenkmalfolge: Außenstelle Ope (Tel. 02761/93750), ax 02761/246) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstatte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 5 und 10 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalförderern angegeben wird. Der Landschaftsverbund Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu begutachten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

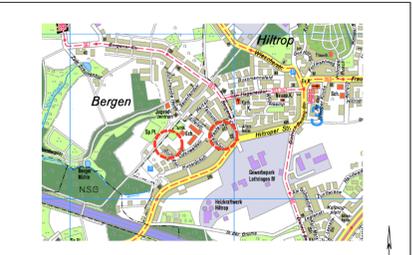
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der im Plangebiet vorgelagerten Durchlässigkeitsbereiche eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den geltenden Regeln der Technik nicht möglich ist.

Lärmvorbelastung

Die Baufläche für Wohnhäuser (2) befindet sich im Einwirkungsbereich der Sportanlage Hiltrop-Bergen.

Grundwassernutzung

Die Baufläche für Wohnhäuser (1) liegt im Grundwasser-Abstrom der ehemaligen Zeche / Kokerei Lothringen IV. Für dieses Grundwasser sind im Rahmen der durchgeführten Altlastenuntersuchungen Grundwasserentwässerungen festgesetzt worden.



Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 820

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

- Westerwaldstraße / Odenwaldstraße -

Vorhabenträger:
Häuser-Bau GmbH, Bochum

Erstellung der Planunterlagen:
Imrs Stadtplanung GbR, Bochum

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB

Blatt:	1 / 1
Maßstab:	1 : 500
Planstand:	Satzung
Fassung des Bebauungsplanes:	19.02.2009

<p>EINLEITUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Ausschuss für Stadterweiterung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr. ...) den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst.</p> <p>Der Einleitungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom im Auftrag der Stadt Bochum zur Erörterung des Bebauungsplanverfahrens geladen.</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Planentwurf in der Fassung vom lag gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>
<p>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden.</p> <p>Am hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG</p> <p>Der Ausschuss für Stadterweiterung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr. ...) die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom beschlossen.</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>

<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr. ...) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Bochum, den Oberbürgermeisterin Schriftführer</p>	<p>Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.</p>	<p>Für die Erarbeitung des Planentwurfes</p> <p>Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.V. / I.A.</p> <p>Stadtbochum Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes</p>	<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 213-1)</p> <p>Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 213-1-2)</p> <p>Planzeichnungsverordnung -PlanZV 90- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 213-1-3)</p> <p>Landesbauordnung -BauO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 232)</p> <p>Bundesimmissionschutzgesetz -BImSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 2129-8)</p> <p>Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NW S.826), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 77)</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 668), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 2023)</p> <p>Abkürzungen: BGBI - Bundesgesetzblatt GV. NRW - Gesetz und Verordnungblatt Nordrhein-Westfalen SGV. NRW - Sammlung des breitesten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen FNA - Fundstellennachweis A</p>	<p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom Bochum, den Amt für Geoinformation, Liegenschaftsamt und Kataster I.A.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------