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.

.....

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Bochum, den .....

Die Oberbürgermeisterin
I.V. / I.A.

....
Stadtbaurat Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes

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 27.11.2008 .

Bochum, den .....

Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
I.A.

.....

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen in dem Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie
- dem Hauptbetrieb räumlich und betrieblich zugeordnet sind,
  dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke
- Anlagen für gewerbliche sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten.

1.2 Geräuschkontingente (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet werden folgende Emissionskontingente LEK,i gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, hrsg. vom Deutschen Institut für Normung e. V.) festgesetzt:

LEK, i tags	LEK, i nachts
65 dB (A) / m²	50 dB (A) / m²

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die v. g. Emissionskontingente weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998) das nach der DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent LIK oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.1 Die mit „A" gekennzeichnete, zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einheimischen und bodenständigen Arten (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation) in Form einer Landschaftshecke zu bepflanzen. Je 150 qm sind ein Baum 1. Ordnung, ein Baum 2. Ordnung, 8 Heister sowie 60 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume 1. und 2. Ordnung müssen Stammumfänge von mind. 16/18 cm haben. Am westlichen und am östlichen Rand der Fläche ist ein jeweils mind. 1,5 m breiter Krautsaum vorzuhalten.

2.2 Die mit „B" gekennzeichnete, zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als flächige Abpflanzung in Form einer wegebegleitenden Strauchhecke zu entwickeln. Es sind nur einheimische und bodenständige Arten (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation) zu verwenden.

2.3 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind mindestens acht standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 30/35 cm anzupflanzen. Die Baumbeete müssen eine Abmessung von mind. 2 m x 3 m aufweisen.

2.4 Die Flächen zwischen der östlichen Plangebietsgrenze (Westkante der Burgstraße) und der parallel hierzu festgesetzten Baugrenzen sind vollständig als vegetationsbestandene Flächen zu entwickeln; hiervon ausgenommen sind die Flächen für erforderliche Zu- und Ausfahrten sowie für Zuwegungen.

3. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Stadt Bochum zu belasten.

II. HINWEISE

1. Bergbau

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der tagesnahe Bergbau umgegangen. Nach erfolgten Untersuchungen wurden die daraus resultierenden bergbaulichen Hohlräume und Verbruchzonen verfüllt. Damit wurde die Tagesbruchgefahr im Plangebiet beseitigt.
Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein alter Luftschacht, der im Jahr 2004 verfüllt worden ist. Weitere Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind daher im Plangebiet nicht notwendig.

2. Methanausgasungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 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 nicht zu erwarten.
Jedoch ist nordwestlich an das Plangebiet angrenzend ein ehemaliger, inzwischen verfüllter Bergbauschacht vorhanden Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH4)-Zuströmungen gerechnet werden. Bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit der Bezirksregierung Amsberg, Abteilung für Bergbau und Energie zu konzipieren sind.

3. Richtfunkstrecken

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten zwei Richtfunkstrecken (Haltern-Wuppertal alt sowie Haltern-Wuppertal neu) sind Schutzbereiche freizuhalten. Innerhalb der im Plan ebenfalls gekennzeichneten Schutzstreifen sind ab einer Höhe von 175 m über NHN (Richtfunkstrecke Haltern-Wuppertal alt) bzw. 198 m über NHN (Richtfunkstrecke Haltern-Wuppertal neu) freizuhalten.

4. Bodenschutz und Bodenbelastungen

- Das Plangebiet ist nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen für diese Fläche derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.
- Sollten Bodenauffälligkeiten (z.B. Geruch, Farbe, Zusammensetzung oder Konsistenz) während der Erdarbeiten angetroffen werden, so ist umgehend das Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum zu informieren.
- Sollte extern angelieferter Boden angeliefert werden, muss dieser den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen. Eine entsprechende Analytik ist dem Umwelt- und Grünflächenamt einzureichen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Vegetationsschicht ist in Abhängigkeit vom Bewuchs gemäß der BBodSchV festzulegen.
- Im Plangebiet werden die Prüfwerte für Industrie und Gewerbe der BBodSchV eingehalten. Die Vorsorgewerte der BBodSchV werden bis auf zwei geringfügige Überschreitungen ebenfalls unterschritten. Für die Bestimmung der Wiederverwertung können die Böden (aufgrund leicht erhöhter PAK-Gehalte) der LAGA-Wiedereinbauklasse Z 1.1 zugeordnet werden, so dass eine Wiederverwertung im Rahmen eines "eingeschränkten offenen Einbaus" möglich ist.

5. 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 Stadt Bochum als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

6. Kampfmittel

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst- über das Ordnungsamt bzw. die Polizei - ist zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514).

Abkürzungen:

BGBl. - Bundesgesetzblatt
GV. NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
SGV. NRW - Sammlung des bereinigten Gesetz- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen

LEGENDE

Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

65 dB (A) / m² tags
50 dB (A) / m² nachts
} Geräuschkontingente (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung 1.2)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK — maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NHN

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 191 und § 201 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

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

A — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Kennzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 778 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Baugebiet	max. Gebäudehöhe über NHN
Grundflächenzahl	

Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

Richtfunkstrecke

Schutzstreifen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (Landschaftsschutzgebiet) (§ 9 Abs.6 BauGB, § 22 BNatSchG)

L — Landschaftsschutzgebiet

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 778

- Burgstrasse / Portmanns Weg -

Blatt:	1 / 1		
Maßstab im Original:	1 : 1000	Blattformat:	DIN A1
Planstand:	Satzung		
Fassung des Bebauungsplanes:	09.11.2009		