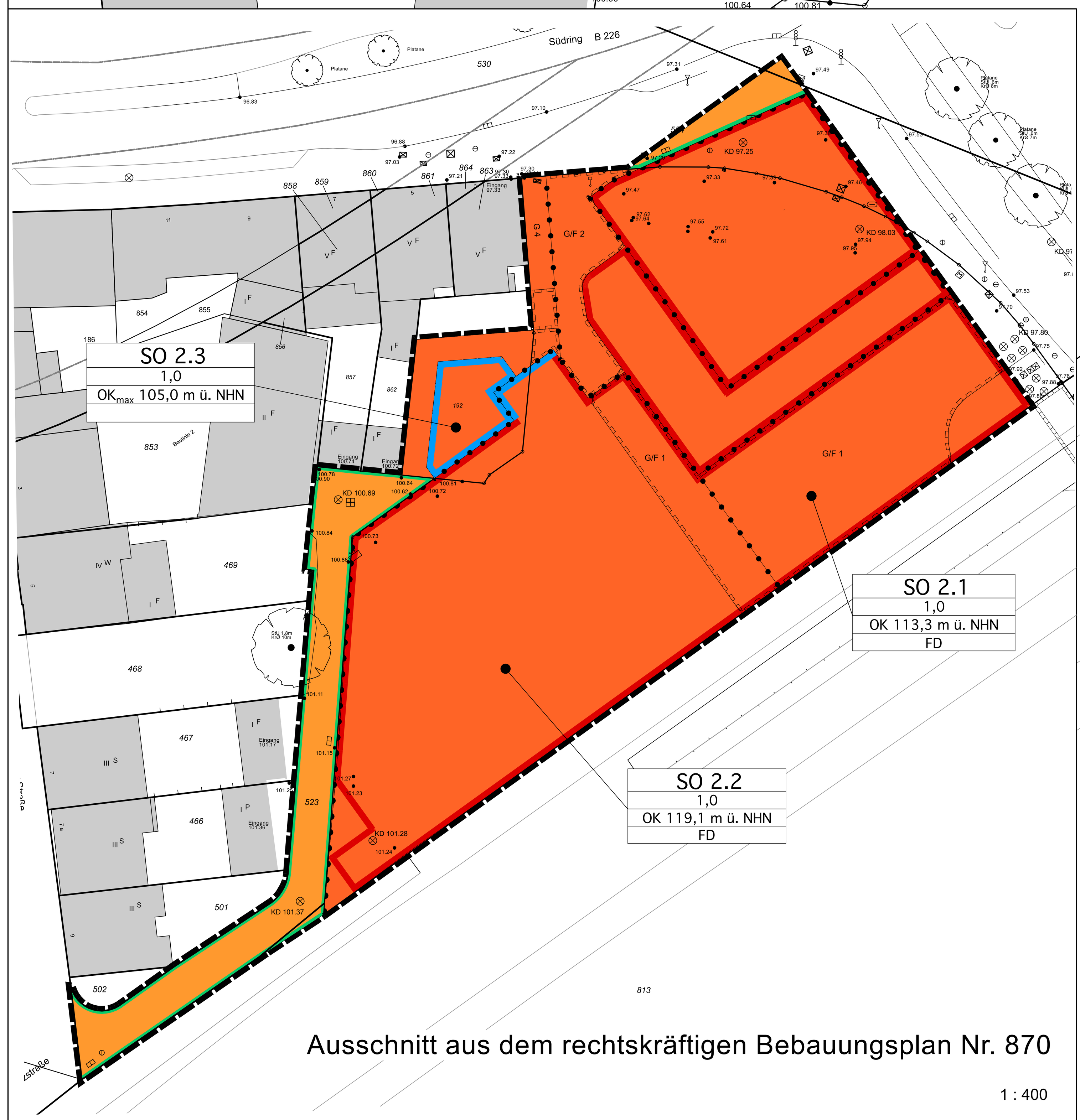
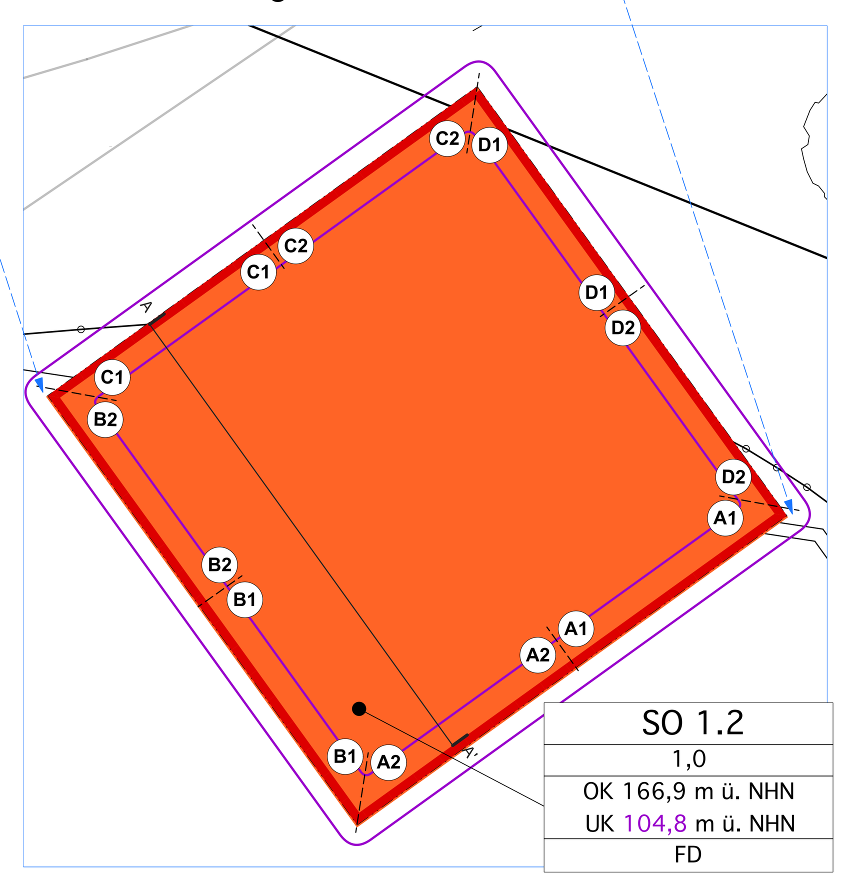


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 870

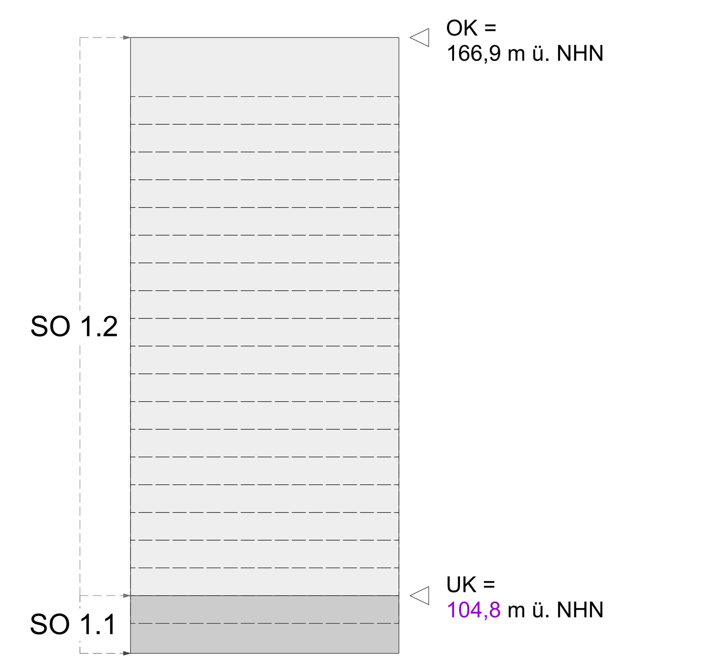
1 : 400

Nebenzeichnung SO 1.2



Vertikale Differenzierung SO 1.1 und SO 1.2

Schnitt A – A'



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

SO — Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung "Hotel, Wohnen und Parkhaus" (§ 11 BauNVO)

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

1,0 — Grundflächenzahl (GRZ)

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

Baulinie

Baugrenze

OK 166,5 m ü. NHN — zwingende Höhe der Gebäudeoberkante (in Metern über NHN, z.B. 166,5 m)

OK$_{max}$ 105,0 m ü. NHN — maximale Höhe der Gebäudeoberkante (in Metern über NHN, z.B. 105,0 m)

UK 104,1 m ü. NHN — zwingende Höhe der Gebäudeunterkante (in Metern über NHN, z.B. 104,1 m)

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

FD — Flachdach

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Im SO 2.2 ist an der Westfassade die Anordnung einer Notausfahrt zulässig

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 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)

Sonstige Darstellungen

• 98,76 — Höhenangaben in m ü. NHN

KD 98,76 — Kanaldeckel mit Höhenangabe in m ü. NHN

A A' — Schnitt zur Verdeutlichung der vertikalen Differenzierung der SO 1.1 und SO 1.2

A1 A2 — Abgrenzung von Fassadenbereichen zur Festsetzung des Schalldämmmaßes

Nutzungsschablone

Baugebiet
Grundflächenzahl
Höhenfestsetzungen
Dachform

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (neue Festsetzungen):
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel, Wohnen und Parkhaus" festgesetzt.

1.1 Sonstige Sondergebiete SO 1.1 und SO 1.3
In den Sonstigen Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.3 sind zulässig:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
b) Lager, Technik- und Serviceeinrichtungen
c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen
d) Schank- und Speisewirtschaften
e) Versammlungsstätten im Sinne der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten für mehr als 200 jedoch weniger als 1.000 Besucher
f) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
g) Vergnügungsstätten unter Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Diskotheken sowie Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betrieben mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordellen, bordellartigen Betrieben oder Wohnungsprostitution
h) Anlieferungszone
i) nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 799 qm unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als Verkaufsstätten von Erotikartikeln (Sexshops)

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 1.2
Im Sonstigen Sondergebiet SO 1.2 sind zulässig:
a) Wohnungen
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
c) Lager, Technik- und Serviceeinrichtungen
d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen
e) Schank- und Speisewirtschaften
f) Versammlungsstätten im Sinne der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten für mehr als 200 jedoch weniger als 1.000 Besucher
g) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
h) Vergnügungsstätten unter Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Diskotheken sowie Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betrieben mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordellen, bordellartigen Betrieben oder Wohnungsprostitution

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO
Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

2.2 Festsetzung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen
Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden gemäß § 18 BauNVO als Maß über Normalhöhennull (NHN) sowie – mit Ausnahme des SO 2.3, hier erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe – als zwingendes Maß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festlegung einer Oberkante (OK) und – im Falle des SO 1.2 – einer Unterkante (UK) des Gebäudes in der Planzeichnung. Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt eines Gebäudes definiert. Als Gebäudeunterkante wird der niedrigste Punkt eines Gebäudeteils definiert.

Davon abweichend darf die Höhe baulicher Anlagen zu Gunsten der Anordnung von Photovoltaikanlagen sowie der Errichtung einer Fassadenreinigungsanlage überschritten werden. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1.2 darf die Höhe baulicher Anlagen zu Gunsten untergeordneter technischer Anlagen wie z.B. Photovoltaikanlagen, Fassadenreinigungsanlagen, Trafostationen oder Belüftungsgeräte um maximal 3,0 m über die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten werden. Die untergeordneten technischen Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1.2 sind dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Bauteile des Sonstigen Sondergebiets SO 1.2 von der festgesetzten Unterkante (UK) um maximal 1,1 m nach unten abweichen.

2.3 Überschreitung und Unterschreitung der Baulinien zugunsten der Fassadengestaltung
Zum Zweck der Fassadengestaltung kann für die Gesamtlänge der Fassade oder für untergeordnete Bauteile ausnahmsweise ein Zurückweichen hinter die Baulinie um bis zu 0,5 m sowie ein Vorspringen vor die Baulinie um bis zu 0,3 m zugelassen werden.

3. Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem Baugebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der DB-Gleistrasse und der umliegenden Straßen für die geplanten Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.
Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

	Raumart	Mittelungspegel
1.	**Schlafräume nachts**	
1.1.	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30dB(A)
1.2.	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	**Wohnräume tagsüber**	
2.1.	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2.	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	**Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber**	
3.1.	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2.	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.
Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Hotelzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorgaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Werbeanlagen

1.1. Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzungen gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen. Nicht als Werbeanlagen gelten Hinweisschilder unter 0,25 qm Größe auf Name, Beruf, Öffnungszeiten oder Ähnliches, die an der Stätte der Leistung angebracht sind.

1.2. Werbeanlagen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes allgemein zulässig.

1.3. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.4. Werbeanlagen sind ausschließlich als horizontale angeordnete Flachwerbeanlagen zulässig. Flachwerbeanlagen sind nur als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben oder verketteten Einzelbuchstaben sowie ergänzenden Logos zulässig. Sie sind ohne Grundplatte direkt oder mittels Trägerschiene an der Fassade anzubringen. Die Fassadenoberfläche muss zwischen den Buchstaben sichtbar bleiben.

1.5. Werbeanlagen in Form von Auslegern sind unzulässig.

1.6. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an den Fassaden im Bereich des Erdgeschosses und der Brüstung des 1. Obergeschosses und bis zu einer Größe von maximal 1,5 m in der Höhe zulässig. Die Länge der Werbeanlagen darf maximal 20,0 m der Gebäudefront nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen folgende Abstände einhalten:
- Mindestens 0,25 m zur Außenkante eines Gebäudes,
- Mindestens 0,50 m zwischen zwei Flachwerbeanlagen,
- Mindestens 0,10 m zu Fensteröffnungen und fassadengliedernden Elementen.

Werbeanlagen sowie auch Hinweisschilder im Sinne der unter 1.1 aufgeführten Definition dürfen davon abweichend nicht an den Stützpfeilern sowie der Deckenplatte im Bereich des Erdgeschosses und der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

1.7. Flachwerbeanlagen sind unbeleuchtet, selbstleuchtend sowie von hinten beleuchtet zulässig. Indirekte Beleuchtung der Flachwerbeanlage durch auskragende Wandstrahler ist unzulässig. Werbeanlagen, die als bewegliche Anlagen, Wechsellicht-, Blinklicht- oder Lauflichtanlagen ausgeführt sind sowie Werbeanlagen in Form von Leuchtkästen, sind unzulässig.

1.8. Abweichend von 1.6 sind im SO 1.2 im Bereich der Attika bis maximal 2,5 m unterhalb des Dachrandabschlusses Werbeanlagen zulässig, wenn sie der Kennzeichnung des Eigennamens des Objektes dienen, eine Länge von 10,0 m und eine Höhe von 2,0 m einschließlich Befestigung nicht überschreiten. Die Werbeanlagen sind rechtsbündig zu errichten. Abweichend von 1.7 sind diese ausnahmsweise als Leuchtwerbeanlagen jedoch ohne Wechsellicht-, Blinklicht oder Lauflichtanlagen zulässig.

2. Fassadengestaltung

2.1. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Die Verhinderung von Reflexionen und Blendwirkungen der Fassade sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen

2.2. Eine Ausführung der Fassaden in Form von Klinker ist unzulässig. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 ist die Ausführung der Fassaden in Form von Blech oder Metall (etwa als Aluminium-Blech) zulässig.

2.3. Die Hauptfassaden im Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 sind in heller Farbe auszuführen. Als hell werden solche Farben definiert, deren Schwarz- und der Buntanteil nach dem Natural-Colour-System (NCS) jeweils maximal 10 % betragen. Die Hauptfassaden im Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO 1.1 und SO 1.3 dürfen davon abweichend auch in dunkler Farbe ausgeführt werden. Als dunkel werden solche Farben definiert, deren Schwarzanteil nach dem Natural-Colour-System (NCS) mindestens 80 % betragen. Geringfügige Abweichungen von diesen Vorgaben können zugelassen werden.

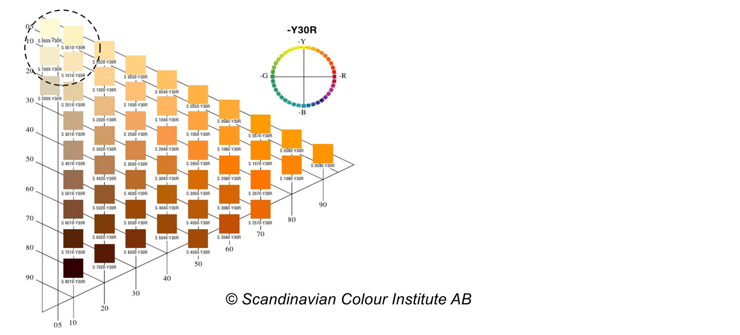


Abbildung: Veranschaulichung der Funktionsweise des Natural-Colour-Systems anhand der Beispielfarbe Y30R (mit Hervorhebung des für diese Farbe als hell definierter Bereich in Bezug auf Schwarz- und Buntanteil)

HINWEISE

Bergbau
Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Ausgasungen
Das Plangebiet liegt in in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet. Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, 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 Lösung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der TFH Georg Agricola in Bochum technische Lösungen an. Für weitere Informationen hinsichtlich gegebenenfalls erforderlich werdender Sicherungsmaßnahmen bezüglich Standsicherheit und/oder Grubengasaustritten wenden Sie sich bitte an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW - in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25 (Tel.: 02931/82 0).

Bodenschutz und Altlasten
Für die Umnutzung des Bunkers ist eine umwelttechnische Erstbewertung durchzuführen. Die Maßnahme ist mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes abzustimmen.

Am Südring 1 wurde von 1966 bis 1982 eine Tankstelle durch die Deutsche Shell AG betrieben. Die unterirdischen Tanks im Gehwegbereich wurden 1999 entfernt und einschließlich des im Untergrund vorhandenen kontaminierten Erdreichs ordnungsgemäß entsorgt (Gutachten zum Ausbau der stillgelegten Tanks an der ehem. Shell-Tankstelle Bochum, Südring; Dipl.-Geol. Steinberg, 05.07.1999).

Da mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, müssen im Rahmen von geplanten Erdarbeiten die folgenden Auflagen berücksichtigt werden:

Die Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Die Maßnahme ist im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes abzustimmen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist dabei der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen.

Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen (ehemalige Tankstelle) ist die untere Wasserbehörde zu informieren.

Kampfmittel
Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen. Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zulassen.

Beprobungsstellen Grundwasser
Im Keller des Parkhauses befindet sich eine atomsichere Bunkeranlage mit einer eigenständigen Wasserversorgung über 3 Brunnen. Diese Brunnen sind unter Berücksichtigung des DVGW-Regelwerkes W 135 zurückzubauen. Dieser Rückbau ist zu dokumentieren und die Dokumentation der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Alternativ können diese Brunnen einschließlich einer entsprechenden Zugänglichkeit zum Zwecke der Grundwasserprobenentnahme für Dritte (z.B. Gutachter) erhalten bleiben.

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Fristverlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Niederschlagswasserentsorgung
Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 55 Abs. 2 WHG ist aufgrund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher in die Kanalisation einzuführen oder als Brauchwasser zu nutzen. Maßnahmen zur Retention des Niederschlagswassers bei einer Überschreitung des Abflussbeiwertes sind zu ergreifen. Darüber hinaus gelten die Vorgaben des Gutachtens zum Überflutungsschutz und zur Entwässerung.

Hochwasserschutz
Zum Schutz vor Hochwasserereignissen durch Sturzfluten wird die Ausführung der OKFE (= Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss) im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.3 in einer Höhe von mind. 97,85 m ü. NHN empfohlen. Im Bereich des SO 2.1 wird eine Höhe von mind. 97,92 m ü. NHN empfohlen. Öffnungen in der Fassade sollten nicht unterhalb der empfohlenen OKFE liegen. Entlang der Rechener Straße sollten Öffnungen in der Fassade oberhalb von 101,05 m ü. NHN liegen. Einer Unterschreitung der empfohlenen Höhen kann zugestimmt werden, soweit der Eigentümer den Überflutungsschutz durch geeignete Maßnahmen gewährleistet.

Funktrasse
Die Funkversorgung für den Betrieb der BOGESTRA ist bei nachgewiesener Beeinträchtigung auf Kosten des/der Bauherren durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Nach aktuellem Kenntnisstand sind jedoch nur geringe Reflexionswirkungen durch die Bebauung zu erwarten, so dass voraussichtlich keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Schallschutz
Die Einhaltung der Schallschutzimmissionsrichtwerte sowie des erforderlichen Bauschalldämm-Maßes je nach Lärmpegelbereich ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In diesem Rahmen sind ggf. auch weitergehende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die schalltechnische Untersuchung weist darauf hin, dass bei außengastronomischen Nutzungen die Einhaltung der Nachtruhe gemäß § 6 Landes-Immissionsschutzgesetz gewährleistet sein muss.

Artenschutz
Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorbereitet. Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 BNatSchG zu verfahren. Die weitere Vorgehensweise ist umgehend mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bochum abzustimmen.

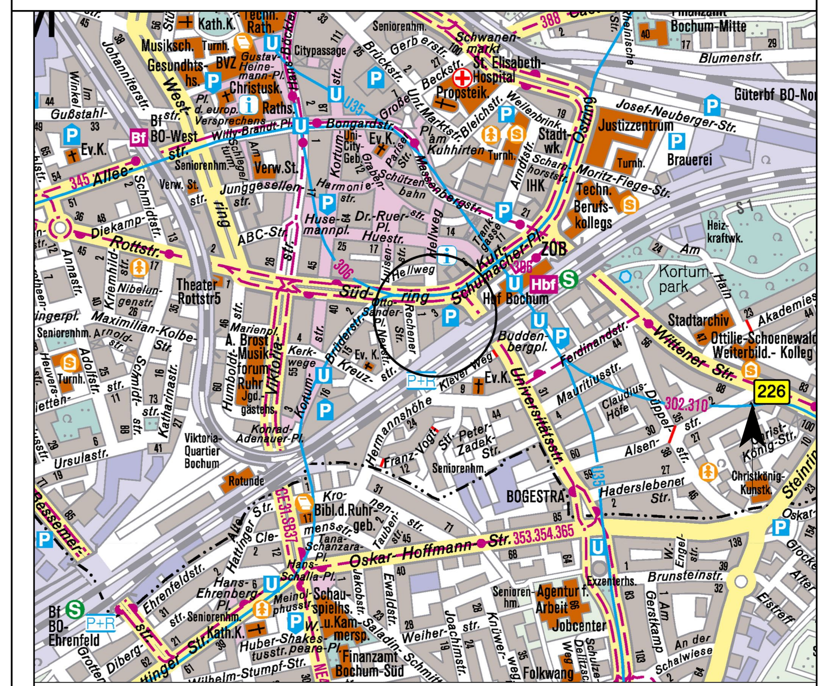
Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Hochhauses kann die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände jedoch nur unter Beachtung vorsorglicher Vermeidungsmaßnahmen sicher ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung potenzieller Vogelkollisionen sind an größeren spiegelnden / reflektierenden Fronten und an Fronten mit Durchsicht wie beispielsweise Eckverglasungen, die eine Durchflugsmöglichkeit suggerieren, möglichst flächige Muster und Strukturierungen anzubringen. Die Anforderungen an flächige Muster und Strukturierung sind in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – definiert. Alternativ können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde andere Maßnahmen gegen potenzielle Vogelkollisionen getroffen werden, sofern eine gleichwertige Wirksamkeit gegeben ist. Die Untere Naturschutzbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Ver- und Entsorgung
Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordinierung der baulichen Vorhaben mit den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger, sowie zur Koordinierung der Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig,, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt werden.

Überschreitung der Baulinien und der Baugrenzen zugunsten von unterirdischen Baukörpern
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen die Baulinien und die Baugrenzen zum Unterbau von Fundamenten überschritten werden. Dies gilt insbesondere auch für die öffentliche Straßenverkehrsfläche und soll über Gestattungsverträge weitergehend geregelt werden.

Bisher geltende Festsetzungen/Vorschriften
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 870a werden nur die in violetter Farbe gekennzeichneten textlichen Festsetzungen bzw. violett umrandeten zeichnerischen Festsetzungen geändert. Für diese Flächen gilt, dass alle bisherigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 870, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 870a außer Kraft treten. Alle weiteren übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 870 bleiben weiterhin bestehen.

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



ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am .... den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Änderungsbeschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bochum, den ....

Der Oberbürgermeister
I.A.

....

BETEILIGUNG

Den von der Änderung betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange ist in der Zeit vom .... bis .... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Bochum, den ....

Der Oberbürgermeister
I.A.

....

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am .... die Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Bochum, den ....

.... Oberbürgermeister
.... Schriftführung

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus diesem Blatt.

Bochum, den ....

Der Oberbürgermeister
I.A.

....

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Bochum, den ....

Der Oberbürgermeister
i.V. i.A.

.... Stadtbaurat
.... Leitung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen

BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am .... die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom .... beschlossen.

Bochum, den ....

Der Oberbürgermeister
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 ....

Der Oberbürgermeister
I.A.

....

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung trat die Änderung in Kraft.

Bochum, den ....

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 ....

Bochum, den ....

....
Dipl.-Ing. Ingo Tiemann
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).

Abkürzungen:

BGBl. - Bundesgesetzblatt

GV. NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

STADT BOCHUM

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Städtebau und Mobilität

Bebauungsplan Nr. 870a

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 870

- Südring/Universitätsstraße -

Blatt:	1 / 1		
Maßstab im Original:	1 : 250	Blattformat:	DIN A 0 / 1230 x 900 mm
Planstand:	Satzung		
Fassung des Bebauungsplanes:	22.03.2023		