Stadt Bochum Bebauungsplan Nr. 964 I - Östlich Schloßstraße -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

- WA 1-3 – Wohnbauflächen gem. § 4 BauNVO
- 0,6 – Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
- IV – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK max. 150,25 – Oberkante Gebäude (Attika) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- FH max. 155,50 – Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- V – Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- RRB – Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltenbecken
- Zweckbestimmung: Versickerungsmulden
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

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

- oberirdische 110 kV-Leitung mit Schutzstreifen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- VG1-2 – Vorgarten

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St – Zweckbestimmung: Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G-1 – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GFL-2 – Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum und der örtlichen Versorgungsträger
- GFL-3 – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum und der örtlichen Versorgungsträger
- A n 45 dB – Abgrenzung von Abschnitten, in denen für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung festgesetzt sind (Nacht)
- A t/n 55 dB – Abgrenzung von Abschnitten, in denen für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung festgesetzt sind (Tag und Nacht)
- B t > 62 dB – Abgrenzung von Abschnitten, in denen bei baulichen Anlagen für die Tagnutzung bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche festgesetzt sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- FD – Flachdach
- ZD – Zeltdach

Sonstige Darstellungen

- ◎135,35 – Höhenlage der geplanten Straße (Gradiente) in Metern über Normalhöhennull (NHN-Höhen)
- 10,0 – Bemaßung von Abständen in Metern

Darstellungen ohne Normcharakter

- 2013 – Flurstücksgrenzen und -nummern
- vorhandene Bebauung
- Geländehöhe (NHN-Höhen)
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Laubbaumgruppe
- vorhandener Fußweg
- Böschung / Graben
- KG/TGa – Kellergeschoss/Tiefgarage

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 1 und 4 BauNVO)
Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können oberhalb des Erdgeschosses auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)

2.1 Zulässige Grundflächenzahl
In den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Kellergeschossen / Tiefgaragen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhen werden entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung als maximale Oberkante in Metern über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als der oberste Abschluss der Dachhaut, bei Flachdachgebäuden inkl. Attika. Die maximale Oberkante bei den zulässigen Kellergeschossen/Tiefgaragen wird definiert als Oberkante Kellerdecke einschließlich der Substratüberdeckung gem. Festsetzung Nr. 9.2.
Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen (mit Ausnahme der Dachflächen von Kellergeschossen / Tiefgaragen) zulässig und sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.
Bei Flachdächern darf die Oberkante der vorgenannten Anlagen die Attika um max. 3,0 m überschreiten. Dabei müssen diese um ihr Höhenmaß von der Außenkante der Attika zurücktreten. Aufzugsüberfahrten sind fester Bestandteil des Gebäudes und gelten nicht als Dachaufbauten. Aufzugsüberfahrten dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe bis zu 0,50 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
a) Ab dem ersten Obergeschoss ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen (d.h. der den Verkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugewandten Baugrenzen) durch Erker ausnahmsweise zulässig. Erker dürfen maximal 4,00 m breit sein und bis zu 1,00 m über die Baugrenze heraustreten.
Loggien dürfen ab dem Erdgeschoss die straßenseitigen Baugrenzen (d.h. die den Verkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugewandten Baugrenzen) ausnahmsweise um bis zu 0,50 m überschreiten und aus der Fassade heraustreten.
Vorstehende Überschreitungen der Baugrenzen durch Erker und Loggien sind insgesamt auf maximal 50 % der Länge der jeweiligen Gebäudewand zulässig.
b) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen (d.h. den Verkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen abgewandten Seiten) durch Balkone um maximal 2,50 m und Terrassen um maximal 3,50 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
c) Licht- und Luftschächte für die Belichtung und Belüftung der Tiefgaragen- und Kellergeschosse sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,35 H, mindestens jedoch 3.0 m.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen
a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Stellplätze ausschließlich in den Kellergeschossen/Tiefgaragen zulässig.
b) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind oberirdische Stellplätze ausschließlich in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

5.2 Nebenanlagen
a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Fahrradabstellanlagen.
b) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den seitlichen Abstandsflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Fahrradabstellanlagen, sowie Aufstellflächen für Müll- und Recyclingbehälter.

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

6.1 G-1 – Gehrecht Kita
Die mit G-1 bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Einfriedungen unzulässig.

6.2 GFL-2 – Geh,- Fahr- und Leitungsrecht Mobilitätsstation
Die mit GFL-2 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum und der örtlichen Versorgungsträger zu belasten.

6.3 GFL-3 – Geh,- Fahr- und Leitungsrecht Regenrückhaltebecken
Die mit GFL-3 bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum und der örtlichen Versorgungsträger zu belasten.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutzmaßnahmen für Innenräume
Im Plangebiet sind in den zeichnerisch festgesetzten Abschnitten bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der angrenzenden Straßen für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Einhaltung folgender Innenraumpegel (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	30 dB(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 vorstehende Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Dabei sind Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer als Schlafräume zu betrachten.
Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein geeignetes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse im Sinne der angegebenen Innenraumpegel zu ermöglichen.

7.2 Schallschutz für Außenwohnbereiche
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt B t zum Schutz vor Lärmbelastung der Planstraße 1 für mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen von Wohnungen (z. B. Loggien) bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.
Die baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (z.B. Ausgestaltung der Brüstungen von Loggien oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Loggienunterseiten) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Beleuchtungskonzept
Zum Schutz lichtempfindlicher Tierarten ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen. Folgende Vermeidungsmaßnahmen kommen zur Reduzierung von Lichtemissionen zur Anwendung: Beleuchtungen mit Bewegungsmelderfunktion, Beleuchtungssysteme mit Abschaltung/Dimmung zwischen 22.00 und 5.00 Uhr, Vermeidung von Gebäudeilluminationen bzw. nur mit Abstrahlung von oben nach unten, nach unten abstrahlende Leuchten, Lichtfarben bis max. 3.000 Kelvin, Leuchtmittel im Spektralbereich 570 bis 630 nm als Natriumdampflampen sowie LED-Leuchten mit warmweißen Lichtfarben.

Niederschlagswasser
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Gebietes zu speichern, zu verdunsten oder den festgesetzten Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zuzuführen.
Die Sammlung überschüssigen Dachwassers in einer Zisterne/Anlage zur Regenwassernutzung ist zulässig.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

9.1 Begrünung von Flachdächern und Kellergeschossen/Tiefgaragen
Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad, auch von sonstigen Nebengebäuden größer 8 qm, sind mit einer extensiven, standortgerechten und artenreichen Dachbegrünung aus mind. 25 verschiedenen Arten, unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen, zu versehen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mindestens 12 cm starke durchwurzelbare Vegetationsschicht vorzusehen. Die Vegetationsschicht kann je nach Dachbegrünungssystem und Anbieter als Aussaat oder Staudenpflanzung erfolgen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbare Bereiche soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind und die Dachfläche mindestens zu 2/3 begrünt wird. Bereiche mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen.

9.2 Begrünung von Kellergeschossen/Tiefgaragen
Reine Kellergeschosse/Tiefgaragen, d.h. nicht mit (Ober-)Geschossen überbaute Bereiche dieser Geschosse sind mit einer mindestens 80 cm dicken Bodensubstratschicht zu versehen und intensiv zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassenflächen und Wege, soweit diese anderen Festsetzungen nicht widersprechen. Es sind mindestens 1/2 der „Dachflächen" der Kellergeschosse/Tiefgaragen zu begrünen. Je 250 qm „Dachfläche" ist ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die intensive Begrünung ist als gärtnerische Anlage dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
In Bereichen von Terrassen, Wegen, Tiefgaragenzufahrten, oberirdischen Entwässerungsanlagen sowie Sandflächen für Kinderspielflächen darf die Überdeckung das Mindestmaß von 80 cm ausnahmsweise unterschreiten.

9.3 Pflanzmaßnahmen in Vorgärten
Die Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zufahrten, Zuwegungen, Fahrradabstellanlagen) unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgartenbereiche durch das Bedecken von Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder Ähnlichem) ist unzulässig.

9.4 Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum
In den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind standortgerechte heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 30 cm, anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheibe darf ein lichtes Innenmaß von 2,00 x 2,50 m nicht unterschreiten und muss einen Wurzelraum von mindestens 12 m³ aufweisen. In den Planstraßen sowie der Schloßstraße ist mindestens folgende Anzahl von Bäumen zu pflanzen:

Planstraße 1:	17 Bäume
Planstraße 2:	5 Bäume
Planstraße 3 / Schloßstraße:	13 Bäume

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW

1. Dächer
a) Flachdächer sind ohne Dachüberstand mit einer umlaufenden Attika oder Brüstung auszubilden.
b) Die Attikaabdeckung ist ausschließlich in einem matten Metall zulässig.
c) Bei Zeltdächern darf der Dachüberstand bei Traufen und Ortgängen maximal 30 cm betragen.

2. Dachaufbauten
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 sind auf dem Zeltdach Dacheinschnitte, Gauben, Zwerchgiebel und -häuser unzulässig. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu allen Dachrändern einhalten und sind flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren. Anderweitige technische Aufbauten sind unzulässig.

3. Dacheindeckung
Zeltdächer sind mit Dachziegeln, Metalldeckung, Faserzementplatten oder -schindeln in dunklen Farbtönen mit einem Schwarzanteil von mindestens 50 % und einem Buntanteil von max. 5 % nach dem Natural Color System (NCS) auszuführen. Glänzende Metalle oder reflektierende Glasuren sind unzulässig.

4. Balkone
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 sind straßenseitig (d.h. den Verkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen zugewandt) Balkone unzulässig. Im Wohngebiet WA 1 sind Balkone mit Ausrichtung zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche GFL-2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Fassadengestaltung
Technische Anlagen wie Lüftungsgeräte, Wärmepumpen oder Klimaanlagen sind an den Fassaden unzulässig. Empfangsgeräte dürfen nur an den von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgewandten Gebäudeseiten sowie nicht zu Vorgärten angebracht werden.

6. Eingänge, Fenster und Tiefgaragentore
a) Die Haupteingänge sind ausschließlich an der straßenseitigen Gebäudefassade der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der GFL-3 Fläche zulässig.
b) Die Tore der Tiefgaragenzufahrten sind blickdicht auszuführen. Ausnahmen können aus lüftungstechnischen und/oder brandschutztechnischen Gründen zugelassen werden.

7. Vorgärten / Einfriedungen
a) Zuwegungen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Pflaster oder Gittersteinen in den Farben hell- bis mittelgrau auszuführen. Diese Regelung gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten, sofern eine Pflasterung aus technischen Gründen nicht möglich ist.
b) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind in Vorgärten Einfriedungen nur als standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m oder Mauern mit Oberflächen aus Putz-, Ziegel- oder Naturstein bis zu einer Höhe von 0,80 m oder als bis zu 0,50 m hohe Putz-, Ziegel- oder Natursteinmauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.
c) Andere als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 nur als standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.
d) Ein Abfangen der Vorgärten mit Stützwänden zum Straßenraum oder den mit einem Geh,-Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen ist unzulässig. Höhenunterschiede zwischen Straßenraum und Vorgärten sind durch entsprechende Ausbildung des Längs- und Quergefälles der Vorgartenflächen anzugleichen.
Hiervon ausgenommen ist der mit VG 2 gekennzeichnete Abschnitt im Wohngebiet WA 3. Zum Ausgleich des Höhenunterschieds zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Höhenlage der Erschließungsfläche GFL-3 ist die Abfangung mit Stützwänden bis zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zulässig.

8. Werbeanlagen
a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses mit einer maximalen Größe von 3 m² und als Stele in der straßenzugewandten Freifläche zulässig. Als Stätte der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird.
b) An jeder Gebäudefassade ist je Gewerbebetrieb und sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt als Einheit gestaltet ist.
c) Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht (Lichtbänder) sowie Auslegerwerbung sind unzulässig.
d) Das Verkleben von Fenstern zu Werbezwecken ist unzulässig.

III. Kennzeichnungen

Bergbau
Unter dem Plangebiet ist durch Sachverständigengutachten heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau belegt. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Standsicherheit der Tagesoberfläche durch einen geeigneten Sachverständigen für Bergschadenskunde / Markscheidewesen nachzuweisen. Im Fall von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen ist die Standsicherheit der Tagesoberfläche der Genehmigungsbehörde nachzuweisen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

110-kV-Hochspannungsfreileitung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im 2 x 31,50 m = 63,00 m breiten Schutzstreifen der 110-kV Hochspannungsfreileitung.
Gebäude im Schutzstreifen dürfen eine Höhe von 150,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Bedachung ist nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 auszuführen. Glasdächer sind nicht zulässig.
Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Pflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 5,00 m erreichen. Die Fläche um den im Plangebiet liegenden Leitungsmast ist mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü. NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

V. Hinweise

1. 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 Frist verlängern, 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).

2. Kampfmittel
Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und 1 vermutliche Blindgängereinschlagstelle erkennen. Vor Baubeginn muss der Verdachtspunkt überprüft werden.
Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind zudem grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 (oder neuere Ausgabe); und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nichtschlagend) durchgeführt werden (Anwendung Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung - http://www.im.nrw.de/sch/725.htm).
Bei größerem Durchmesser ist das Ordnungsamt rechtzeitig zu informieren - ca. drei Wochen vor Beginn -, da ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst und dem Bauherrn bzw. dessen Vertreter abgestimmt werden muss.
Es ist zudem erforderlich, die zu bebauenden Flächen und Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen.
Spätestens sechs Wochen vor Beginn der Arbeiten ist dem
Ordnungsamt
Marienplatz 2
44787 Bochum,
Zimmer 122,
Tel. 910 14 08 / 910 17 83
E-Mail: ordnungsamt@bochum.de
ein Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500 einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. In dem Lageplan ist die abzusuchende Fläche zu markieren. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden. Grundsätzlich gilt: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

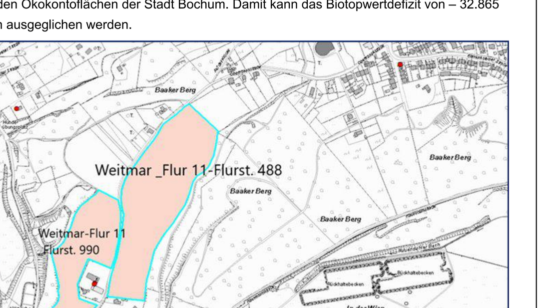
3. Bodenbelastungen
Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruchs, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - über die Telefonnummer 0234/910-1112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.
Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen ggf. fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik (vgl. LAGA Boden Parameterumfang Z0) nachzuweisen.
Die im Rahmen von Baumaßnahmen 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.

Hinweis zum Einbau von Bodenmassen: Ab dem 01.08.2023 tritt die Mantelverordnung mit der dann geltenden neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft. Somit gelten ab dem Stichtag des 01.08.2023 die dann gültigen Vorsorgewerte der Tabelle 1: Vorsorgewerte für anorganische Stoffe und der Tabelle 2: Vorsorgewerte für organische Stoffe als Einbaugrenzwerte für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Unterhalb bzw. außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht gelten als Einbaugrenzwerte die Vorsorgewerte der Tabelle 4: Werte zur Beurteilung von Materialien für das Auf- oder Einbringen unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik gemäß BBodSchV nachzuweisen.

4. Bodenschutz
Für das Plangebiet liegt ein vorhabenbezogenes Bodenschutzkonzept in Anlehnung an DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) vor. Während der Baureifmachung des Plangebiets sowie während der einzelnen Baumaßnahmen sind die Ausführungen des Bodenschutzkonzeptes umzusetzen.

5. Methanausgasungen
Das Plangebiet liegt 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. Des Weiteren liegt das Plangebiet im Bereich eines ehemaligen Bergbauschachts. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan (CH_4)-Zuströmungen gerechnet werden.
Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitlichen 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.
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).

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen
Für den durch den Bebauungsplan Nr. 964 I verursachten Eingriff erfolgt der Ausgleich auf nachfolgenden Ökokontoflächen der Stadt Bochum. Damit kann das Biotopwertdefizit von – 32.865 Ökopunkten ausgeglichen werden.



Ökokonto: „Produktionsintegrierte Kompensation Landwirtschaft" für den Ausgleich gem. § 1a BauGB im Bebauungsplanverfahren Nr. 964 I -Östl. Schloßstraße- Referenzfläche Nr. 6- Obernbaakstr., Bez. VI, Gemarkung Weitmar Flur 11, Flurstücke 488 und 990.

7. Artenschutz
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren.
Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes sind im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:
Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen;

8. Schallschutzbescheinigung nach VDI 2719
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Sachverständigen eine Bescheinigung über die Einhaltung der Mittelungspegel nach der Tabelle der VDI-Richtlinie 2719 (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1) zu erbringen.

9. Quotierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
Basierend auf dem Beschluss des Rates der Stadt Bochum vom 16.11.2017 sind in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 insgesamt 20 % der Geschossfläche, für die Baurecht geschaffen wird, im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die Umsetzung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor.
Die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW sind zu beachten.
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen (inkl. Teilgeschossen) zu ermitteln, die überwiegend dem Wohnen dienen. Nebenanlagen (Tiefgaragen etc.) bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt.

10. Städtebaulicher Vertrag
Zum Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Ausschuss für Planung und Grundstücke der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am .... den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bochum, den ....
Der Oberbürgermeister
I.A.
....

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom .... bis .... durchgeführt worden.
Bochum, den ....
Der Oberbürgermeister
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 ....
Der Oberbürgermeister
I.A.
....

BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG
Der Ausschuss für Planung und Grundstücke 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.
....

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 ....
Der Oberbürgermeister
I.A.
....

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am .... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Bochum, den ....
....
Oberbürgermeister Schriftführer

INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.
Bochum, den ....
Der Oberbürgermeister
I.A.
....

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.
Bochum, den ....
Der Oberbürgermeister
I.A.
....

Für die Erarbeitung des Planentwurfes
Bochum, den ....
Der Oberbürgermeister
I.V. / I.A.
....
Stadtbaurat Leiterin des Amtes für Stadtplanung und Wohnen

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom ....
Gummersbach, den ....
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur
Dipl.-Ing. Thomas Krieger
Wilhelmstr. 13
51643 Gummersbach
....
Öffentl.best. Verm.-Ing.

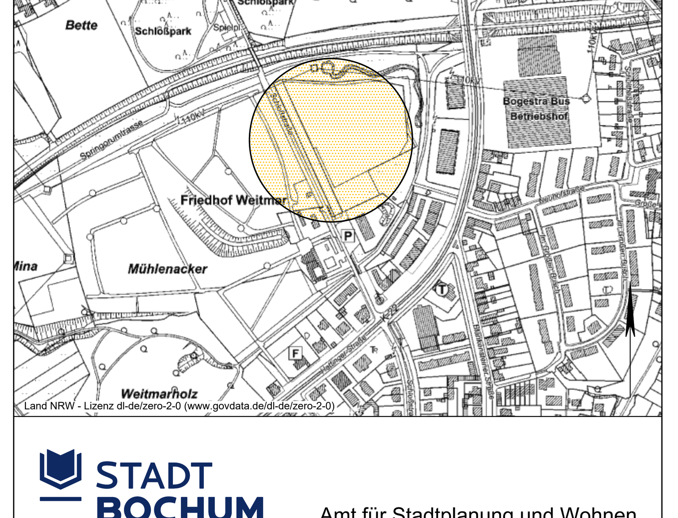
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)

Abkürzungen:
BGBl. – Bundesgesetzblatt
GV. NRW – Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

Einsichtnahme in DIN-Normen und alle sonstigen in Bezug genommenen außerstaatlichen Regelwerke
Die in diesem Bebauungsplan als Festsetzungen verwendeten DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können beim Amt für Stadtplanung und Wohnen im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Str, 19, Zimmer 1.0.210 (Planauslage) während der Dienststunden eingesehen werden.

Planverfasser:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0



STADT BOCHUM
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Städtebau und Mobilität

Bebauungsplan Nr. 964 I - Östlich Schloßstraße -

Blatt:	1 / 1		
Maßstab im Original:	1 : 500	Blattformat:	1729 x 841 mm
Planstand:	zum Satzungsbeschluss		
Fassung des Bebauungsplanes:	11.08.2023		