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 Schriftführung

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft und wurde in das Internet eingestellt.

Bochum, den ....

Der Oberbürgermeister
I.A.

....

BLATTZAHL

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Bochum, den ....

Der Oberbürgermeister
I.A.

....

KATASTERBESTAND

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 und ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom ....

Bochum, den ....

Vermessungsbüro
Vogt und Kretschmer ÖbVI
I.A.

....

PLANENTWURF

Für die Erarbeitung des Planentwurfes.

Bochum, den ....

Der Oberbürgermeister
I.V. I.A.

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

EINSICHTNAHME IN DIN-NORMEN UND SONSTIGE REGELWERKE

Sofern in diesem Bebauungsplan in Festsetzungen DIN-Normen und/oder sonstige außerstaatliche Regel- werke verwendet wurden, können diese beim Amt für Stadtplanung und Wohnen im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Straße 19, Zimmer 1.0.210 (Planauslage) nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

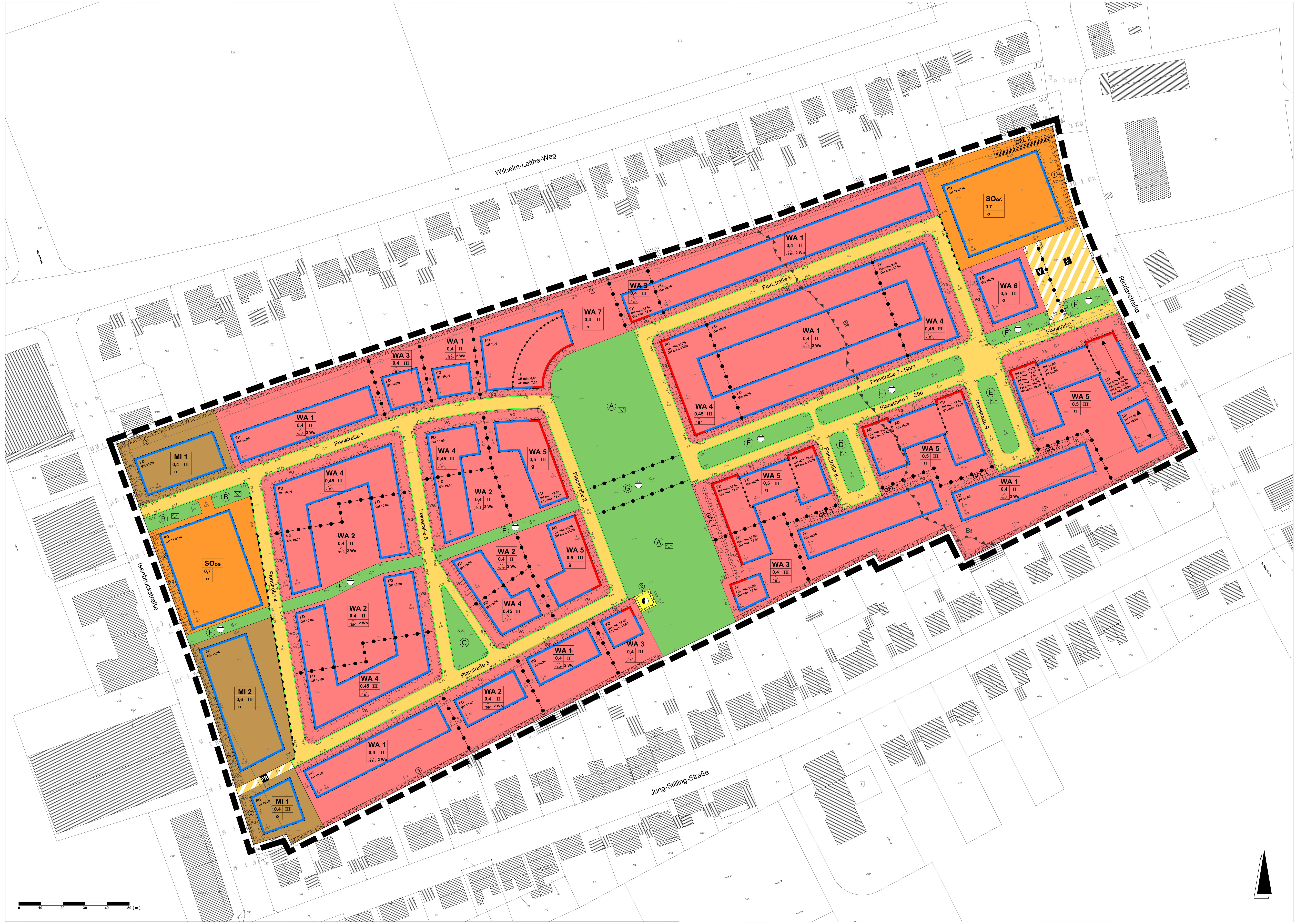
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S.1086).

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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Abkürzungen:

BGBl. - Bundesgesetzblatt
GV. NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen



LEGENDE

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SOQG — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Quartiersgarage

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH min. — Gebäudehöhe als Mindestmaß in Metern über Bezugshöhe
- GH max. — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugshöhe
- GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugshöhe
- TH min. — Traufhöhe als Mindestmaß in Metern über Bezugshöhe
- TH max. — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugshöhe
- FH min. — Firsthöhe als Mindestmaß in Metern über Bezugshöhe
- FH max. — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugshöhe
- 2 Wo — max. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

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

- Baugrenze
- Baulinie
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsflächen - öffentlich -
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlich -
- FR — Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität, Trafostation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Regenrückhaltung
- Ⓐ-Ⓖ — Siehe Textliche Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ①-③ — Siehe Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

- Firstrichtung
- FD — Nur Flachdächer zulässig
- SD — Nur Satteldächer zulässig

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Textliche Festsetzungen)
- Bt — Abgrenzung von Bereichen, in denen bei baulichen Anlagen für die Tagnutzung bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche festgesetzt sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb der überbaubaren Fläche
- VG — Vorgartenbereiche
- 69.36 — Bezugshöhen in m ü. NHN
- Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Zahl der Wohneinheiten

Darstellungen ohne Normcharakter

- 4,0 — Vermaßung in Metern
- # 4,0 — Parallele Vermaßung in Metern
- Bestandsgebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenzen Bestand
- 753 — Flurstücksnummern
- + 76.94 — Geländehöhen in m ü. NHN (Bestand)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das in die Teilbereiche WA 1 bis WA 7 gegliedert wird.

1.1.1 Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1)
(§ 4 BauNVO)

Für den Teilbereich WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt:

Im Teilbereich WA 1 sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Teilbereich WA 1 sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Im Teilbereich WA 1 sind nicht zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2 - WA 7)
(§ 4 BauNVO)

Für die Teilbereiche WA 2 - WA 7 des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt:

In den Teilbereichen WA 2 - WA 7 sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Teilbereichen WA 2 - WA 7 sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

In den Teilbereichen WA 2 - WA 7 sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.3 Gliederung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO
Abweichend von den Festsetzungen unter A 1.1.2 sind im Teilbereich WA 6 im Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) Wohnungen unzulässig. Im Teilbereich WA 7 ist im Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) nur eine Kindertagesstätte zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)
(§ 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, das in die Teilbereiche MI 1 und MI 2 gegliedert wird.

In dem Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Sonstige Sondergebiete (SO QG) - Quartiersgarage -
(§ 11 BauNVO)

Die Sonstigen Sondergebiete (SO QG) dienen der Unterbringung von Quartiersgaragen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern, vorrangig zur Deckung der durch das Plangebiet verursachten Bedarfe.

Zulässig sind:
- Hoch- und Tiefgaragen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder,
- diesen Garagen dienende Nutzungen, wie etwa Ladeinfrastruktur, Car- und Bike-Sharing-Angebote,
- Packstationen sowie
- in den Geschossen unterhalb des Erdgeschosses (unterstes Vollgeschoss) Abstellräume mit max. 18 m² Größe je Einheit.

Die oberste Geschossdecke der Quartiersgarage darf nicht als Abstellfläche genutzt werden, sondern ist als geschlossenes Dach auszubilden. Die Absturzsicherungen der einzelnen Parkebenen sind umlaufend bis zu einer Höhe von mindestens 1,20 m derart auszuführen, dass an benachbarten Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen keine Blendwirkung durch Scheinwerfer entsteht.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Den oberen Bezugspunkt für die Gebäudehöhe GH bildet bei Flachdächern die Oberkante des Dachrandabschlusses bzw. der Attika des obersten Geschosses. Bei der Attika handelt es sich um eine brüstungsartige Aufmauerung oberhalb der Dacheindeckung.
Bei Gebäuden mit geneigten Dächern werden die Traufhöhe TH, also der Schnittpunkt der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dacheindeckung (Traufe), sowie die Firsthöhe FH, die durch den Hochpunkt des Dachaufbaus (First) gebildet wird, als obere Bezugspunkte festgesetzt.

2.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die mittig vor dem betreffenden Grundstück durch lineare Interpolation benachbarter im Bebauungsplan festgesetzter Höhenpunkte zu ermittelnde Bezugshöhe der Straßenverkehrsfläche. Bei Grundstücken, die über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche oder eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen werden, ist als unterer Bezugspunkt die Höhe der Straßenverkehrsfläche mittig vor der einmündenden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche bzw. der einmündenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung maßgeblich. Bei Eckgrundstücken ist jeweils die Straßenverkehrsfläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche oder die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt, heranzuziehen.

2.3 Grundsätzlich dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen überschritten werden, wenn diese eine Höhe von maximal 1,50 m und eine Grundfläche von insgesamt 20 m² je Gebäude nicht überschreiten und die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. In den Sonstigen Sondergebieten SOQG darf die maximal zulässige Gebäudehöhe zusätzlich durch Treppenhäuser und Aufzugüberfahrten überschritten werden, wenn diese eine Höhe von maximal 3,00 m und eine Grundfläche von insgesamt 30 m² je Gebäude nicht überschreiten.

2.4 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind auf Flachdächern zulässig, wenn sie die maximalen Gebäudehöhen um nicht mehr als 1,50 m überschreiten und die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung generell zulässig.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.5 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie zusätzlich durch die Grundflächen von Terrassen und Terrassenüberdachungen in den nachstehenden Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes wie folgt überschritten werden:

- Im WA 1 und WA 3 bis zu einem Wert von 0,5,
- im WA 2 und WA 4 bis zu einem Wert von 0,55,
- im WA 5 bis zu einem Wert von 0,6 und
- im WA 6 bis zu einem Wert von 0,75.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Baulinien sind nur auf Vollgeschosse i.S.v. § 2 Abs. 6 BauO NRW anzuwenden. Für Nicht-Vollgeschosse gelten die Baulinien als Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

3.2 In den Teilbereichen WA 1 - WA 5 des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen (d.h. von der Erschließungsstraße oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen abgewandten Seite) durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Im Teilbereich WA 6 dürfen die nicht an einen zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereich angrenzenden Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Bei Mehrfamilienhäusern dürfen die genannten Anlagen eine Breite von 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers des Mehrfamilienhauses nicht überschreiten.

3.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - WA 7) sowie in dem Mischgebiet (MI 1 und MI 2) dürfen die nicht an einen zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereich angrenzenden Baugrenzen durch Wärmepumpen und die zugehörigen technischen Anlagen bis zu einer Tiefe von maximal 5,00 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Innerhalb der Teilbereiche WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, deren seitlicher Verlängerung sowie innerhalb der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

4.2 Innerhalb der Teilbereiche WA 3 - WA 7 des Allgemeinen Wohngebietes sowie in dem Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.

5. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - WA 7) sowie innerhalb der Teilbereiches MI 1 des Mischgebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Stützmauern, Einfriedungen, überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellflächen sowie Einhausungen von Müll- und Wertstoffbehältern.

5.2 In dem Teilbereich MI 2 des Mischgebietes sowie in den Sonstigen Sondergebieten SOQG sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stützmauern, Einfriedungen, überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellflächen sowie Einhausungen von Müll- und Wertstoffbehältern. In den Sonstigen Sondergebieten SOQG sind hiervon zusätzlich Packstationen ausgenommen.

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

Die zeichnerisch mit GFL 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Bochum zu belasten.

Die zeichnerisch mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des angrenzenden Flurstücks 81, Flur 2, Gemarkung Westenfeld zu belasten.

7. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

7.1 *Zentrale Grünachse*
Die zentrale Grünachse setzt sich zusammen aus den mit Ⓐ markierten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Kinderspielplatz" sowie der mit Ⓖ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für Regenrückhaltung.

Innerhalb der mit Ⓐ markierten öffentlichen Grünflächen sind 35 standortgerechte und heimische Bäume gemäß der Gehölzauswahlliste 1 zu pflanzen, davon 14 entlang der Planstraßen mit einem gleichmäßigen Abstand untereinander. Darüber hinaus sind mindestens 300 m² Gehölze gemäß der Gehölzauswahlliste 2 anzulegen, insbesondere am südlichen Rand der Grünachse.

Innerhalb der Grünachse sind Fuß- und Radwege mit max. 650 m² Fläche und Aufenthaltsflächen mit max. 900 m² zulässig. Die Aufenthaltsflächen sind in wassergebundener Bauweise zu erstellen. Die verbleibenden Flächen sind zu 15 % extensiv und zu 85 % intensiv mit Rasen zu begrünen.

Für die innerhalb der Grünachse gelegene, mit Ⓖ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche für Regenrückhaltung gelten zusätzlich die Bestimmungen unter A.7.8.

Zwischen den Planstraßen 2 und 3 und der Fläche für Versorgungsanlagen ist eine 35 m² große befahrbare Fläche zulässig.

7.2 *Sonstige öffentliche Grünflächen*
Innerhalb der mit Ⓑ bis Ⓔ markierten öffentlichen Grünflächen ist die nachfolgend aufgeführte Anzahl an standortgerechten und heimischen Bäumen gemäß der Gehölzauswahlliste 1 zu pflanzen.

- Ⓑ: 4 Bäume
- Ⓒ: 2 Bäume
- Ⓓ: 3 Bäume
- Ⓔ: 4 Bäume

Die verbleibenden Flächen sind zu 50 % extensiv zu begrünen. Innerhalb der Grünflächen Ⓑ und Ⓔ sind in den übrigen 50 % Flächenanteil nicht überdachte Fahrradabstellplätze zulässig.

7.3 *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
Die mit ① und ② gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Schnitthecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen mit mindestens drei Pflanzen pro laufendem Meter entsprechend der Gehölzauswahlliste 4 zu bepflanzen.

Innerhalb der mit ① und ② gekennzeichneten Anpflanzflächen sind zusätzlich zu den Hecken Einfriedungen zulässig. Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Mauer zu erhalten. Die örtlichen Bauvorschriften unter B.3 sind zu beachten.

Die vorgenannten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können zur Erschließung angrenzender Grundstücke zu Fuß oder mit dem Fahrrad auf einer Länge von 3,00 m pro Gebäude unterbrochen werden.

Die mit ③ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Schnitthecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen in einer Mindesthöhe von 1,5 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m mit mindestens drei Pflanzen pro laufendem Meter zweireihig entsprechend der Gehölzauswahlliste 4 zu bepflanzen. Zusätzlich zu den Hecken sind innerhalb der Flächen Einfriedungen in Kombination mit Hecken zulässig.

7.4 *Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Weißdornhecke dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit einer Weißdornhecke vorzunehmen.

7.5 *Teilbereich WA 7 des Allgemeinen Wohngebietes*
Innerhalb des Teilbereiches WA 7 des Allgemeinen Wohngebietes sind vier standortgerechte und heimische Bäume gemäß der Gehölzauswahlliste 1 zu pflanzen.

7.6 *Dachbegrünung*
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung mit einer mindestens extensiven, standortgerechten und artenreichen Dachbegrünung zu versehen. 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 Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbare Bereiche, soweit sie gemäß Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind und die Dachfläche mindestens zu 2/3 begrünt wird. Nicht von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Bereiche mit Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen.

7.7 *Fassadenbegrünung an Quartiersgaragen*
Die Fassaden der Quartiersgaragen sind insgesamt zu einem Anteil von mind. 30 % mit standortgerechten, bodengebundenen, rankenden, schlingenden oder klimmenden Pflanzen einzugrünen. Der Pflanzabstand ist in Abhängigkeit von der Begrünungstechnik, der Pflanzenauswahl sowie dem Standort zu wählen. Je nach verwendeter Pflanzenart sind Rankhilfen bzw. -gerüste an der Fassade zu installieren. Es sind Pflanzen gemäß der Gehölzauswahlliste 5 zu verwenden.

7.8 *Grünflächen für die Regenrückhaltung*
In den mit Ⓕ markierten öffentlichen Grünflächen für Regenrückhaltung sind Entwässerungsgräben, Entwässerungsmulden und Rigolen zulässig. Die verbleibenden Flächen sind als Extensivrasenfläche zu begrünen.

Hiervon abweichend sind innerhalb der mit Ⓖ markierten öffentlichen Grünfläche für Regenrückhaltung ausschließlich Rigolen zulässig. Die Begrünung der Fläche ist entsprechend der Festsetzungen unter A.7.1 auszuführen.

7.9 *Straßenbäume*
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 25 standortgerechte Bäume gemäß der Gehölzauswahlliste 3 zu pflanzen. Es muss ein ausreichend großer Wurzelraum von mind. 12 m³ vorgesehen werden. Für die Baumscheiben ist jeweils eine Unterpflanzung mit niedrigwachsenden, bodendeckenden und standortgerechten Stauden oder Sträuchern gemäß der Gehölzauswahlliste 6 vorzunehmen.

7.10 *Ausführung von Pflanzmaßnahmen und Ersatzpflanzungen*
Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflegen und so zu planen, dass ein dauerhafter Erhalt gewährleistet werden kann. Den Habitus verändernde Maßnahmen sind an Bäumen unzulässig. Abgängige Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode an derselben Stelle gleichwertig zu ersetzen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserundurchlässige Sperrschichten innerhalb des Bodenaufbaus nicht überbauter Grundstücksbereiche sowie das Anlegen von Schotter-, Splitt-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung sind unzulässig.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schallschutzmaßnahmen für Innenräume
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - WA 7) sowie dem Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Ridderstraße, der Isenbrockstraße, des Wilhelm-Leithe-Wegs, der BAB 40 und den Erschließungsstraßen im Plangebiet sowie des Schienenverkehrslärms der Eisenbahnstrecke Essen-Bochum 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 durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

	Raumart	Mittelungspegel
Schlafräume nachts		
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB (A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
Wohnräume tagsüber		
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
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.

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. Wohn- / Schlafräume in Einzimmerwohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

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

9.2 Schallschutz für Außenwohnbereiche
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden mit der mit „Bt" bezeichneten Linie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Bereiche abgegrenzt, für die zum Schutz vor der Verkehrslärmbelastung für mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen sind.

Die baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (z.B. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) müssen in den Außenwohnbereichen eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm führt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Gestaltung von Gebäude und Dach

1.1 *Doppelhäuser und Hausgruppen*
Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien, der Fassaden-, Fenster- und Dachfarben sowie der Ausbildung der Attika einheitlich zu gestalten.

1.2 *Dachform und gestaltung*
Flachdächer sind bis maximal 15° Dachneigung zulässig. Die Flachdächer sind entsprechend der textlichen Festsetzungen unter A.7.6 zu begrünen.

Bei Satteldächern dürfen Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als ½ der Firstlänge einnehmen. Vom First (in der senkrechten Projektion gemessen) ist ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch in Form von Flachdächern zulässig.

2. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

2.1 *Freiflächen*
Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Zufahrten, notwendigen Wegen (Hauszugang), Fahrradabstellplätzen und Mülltonnenstellplätzen unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten und zu pflegen. Zuwegungen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen. Sonstige unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

2.2 *Müllabstellflächen*
Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche sind Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter mit standortgerechten Hecken einzufrieden. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Anstelle der Heckenpflanzung kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen in Kombination mit einer Rankhilfe erfolgen. Die Höhe der Einfriedungen muss abweichend von sonstigen Einfriedungen 1,50 m betragen.

3. Einfriedungen

3.1 *Vorgärten*
Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche sind als Einfriedung nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

3.2 *Einfriedungen mit öffentlicher Wirkung*
Sonstige Einfriedungen, die an eine öffentliche Grünfläche, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche oder eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzen, sind nur als Hecke bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN

1. Einwirkungsrelevanter Bergbau
Unter dem Plangebiet kann heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Standsicherheit der Tagesoberfläche durch geeignete Maßnahmen durch einen geeigneten Sachverständigen für Bergschadenskunde / Markscheidewesen nachzuweisen. Im Fall von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen ist die Standsicherheit der Tagesoberfläche der Genehmigungsbehörde nachzuweisen.

2. Methanausgasungen
Das Plangebiet liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet. Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen (Methan) 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 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).

D. HINWEISE

1. Artenschutz
Die Baufeldfreimachung einschließlich Gehölzrodung muss grundsätzlich außerhalb der gesetzlich geregelten Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) wildlebender Vogelarten stattfinden.

2. Naturdenkmal
An der Ridderstraße befindet sich zwischen den Hausnummern 20 und 24 eine Blutbuche, die unter Naturschutz steht. Besonders während der Bauphase ist auf den Schutz des Naturdenkmals zu achten, um eine Beschädigung der Krone durch Baustellenfahrzeuge zu verhindern. Die Baustellenzufahrt ist entsprechend so zu planen, dass der Baustellenverkehr nicht mit der Baumkrone kollidiert.

3. 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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

4. Bodenschutz
Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten angetroffen ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum zu informieren.

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 sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik (vgl. LAGA Boden Parameterumfang ZO) 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.

5. Kampfmittel
Der Bebauungsplan liegt teilweise in einem Bombenabwurfgebiet. Deshalb wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Kampfmittelüberprüfung vorgenommen. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Werden im Zuge der Baumaßnahmen Baugruben erstellt, sind die Baugrubensohlen im Bereich des Bombenabwurfgebiets zu sondieren.

Sofern bei Grabungsarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder das Ordnungsamt der Stadt Bochum zu verständigen.

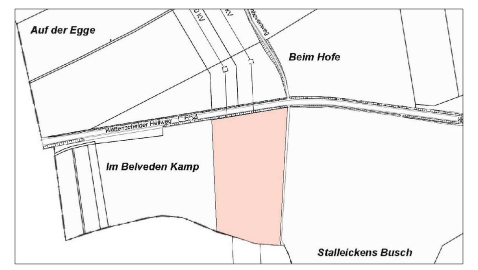
6. Soziale Wohnraumförderung
Im Plangebiet sind mindestens 20 % der Geschossflächen, die überwiegend dem Wohnen dienen, als Mietwohnungen im geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW sind einzuhalten.

7. Schallschutzbescheinigung nach VDI
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in den Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen von einem Sachverständigen eine Bescheinigung über die Einhaltung der Mittelungspegel nach der Tabelle der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

8. Schallschutzbescheinigung der Außenwohnbereiche nach DIN 12354-3
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn /Antragsteller/Sachverständigen eine Bescheinigung über die Nicht-Überschreitung auf der Grundlage der RLS 90 in Verbindung mit der DIN 12354-3 zu erbringen.

9. Externe Ausgleichsmaßnahmen
Für den durch den Bebauungsplan Nr. 1009 verursachten Eingriff erfolgt der Ausgleich gem. § 1a BauGB über das nachfolgende Ökokonto der Stadt Bochum. Damit kann das Biotopwertdefizit von - 63.907 Ökopunkten ausgeglichen werden.

Zuordnung: 63.907 Ökopunkte
Ökokonto: Produktionsintegrierte Kompensation Landwirtschaft (PIK)
Referenzfläche Nr. 2 „Wattenscheider Hellweg/ Im Belveden Kamp" im Bezirk II,
Gemarkung Sevinghausen, Flur 12, Flurstück 8 tlw., und 9



Ökokonto: Landwirtschaft/ PIK Wattenscheider Hellweg/ Im Belveden Kamp

Ausgangsbiotop	Ausgangsbiotop/ Punkte/m²	Zielbiotop	Zielwert/ Punkte	Differenz/ Punkte	Flächenwert/ Ökopunkte
Einbuchung					
Acker	2	PIK-Maßnahmen	5	3	75.285
Ausbuchung					
B-Plan 1009					- 63.907
noch verfügbar					11.378

10. Städtebaulicher Vertrag
Zum Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

E. GEHÖLZAUSWAHLLISTEN

Gehölzauswahlliste 1 - Einheimische Bäume in Park- und Grünanlagen

Feldahorn	Acer campestre	
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	(nicht entlang Straßen)
Hainbuche	Carpinus betulus	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Spitzahorn	Acer platanoides	
Stieleiche	Quercus robur	(nicht entlang Straßen)
Winterlinde	Tilia cordata	

Pflanzqualität: Bäume: Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 25-30 cm

Gehölzauswahlliste 2 - Einheimische Sträucher in Park- und Grünanlagen

Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix capraea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzqualität:
Sträucher: Höhe: 60-100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen
Gehölzanordnung: flächig mit Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m

Gehölzauswahlliste 3 - Bäume auf Verkehrsflächen

Amerik. Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Europ. Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Feldahorn	Acer campestre
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus ‚Fadtigiata
Säulenkirsche	Prunus serotina ‚Amanogawa
Traubenkirsche	Prunus padus ‚Schloss Tiefurt
Winterlinde	Tila cordata ‚Rancho
Vogelbeere / Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 30-35 cm

Gehölzauswahlliste 4 - Heckenpflanzungen

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stechpalme	Ilex aquifolium
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

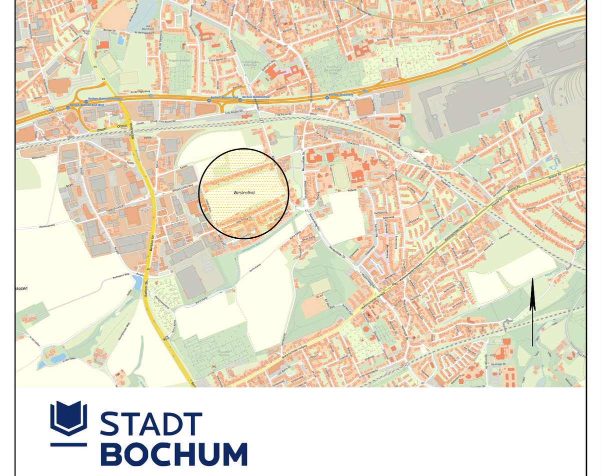
Pflanzqualität:
Heister, Höhe 150 175 cm, 2-3 x verpfl.
Sträucher, Höhe 80 100 cm, 2x verpfl.

Gehölzauswahlliste 5 - Fassadenbegrünung
Beispielsweise:

Feuer-Geißblatt	Lonicera heckrottii
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Pfeifenwinde	Aristolochia tomentosa
Weinrebe	Vitis vinifera
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Gehölzauswahlliste 6 - Baumscheiben
Beispielsweise:

Bergenie	Bergenia cordifolia
Blut-Storchschnabel	Geranium sanguineum
Flacher Filigranfarn	Polystichum setiferum 'Herrenhausen'
Funkie	Hosta
Kriechender Günsel	Ajuga reptans
Weiße Fetthenne	Sedum album



STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 1009
- Wilhelm-Leithe-Weg Süd -

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Städtebau und Mobilität

Blatt: 1 / 1 I Maßstab im Original: 1 : 500 I Blattformat: 2.230 x 841 mm
Planstand: Zum Satzungsbeschluss I Fassung des Bebauungsplanes: 20.06.2023