

Rechtlicher Hinweis:

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

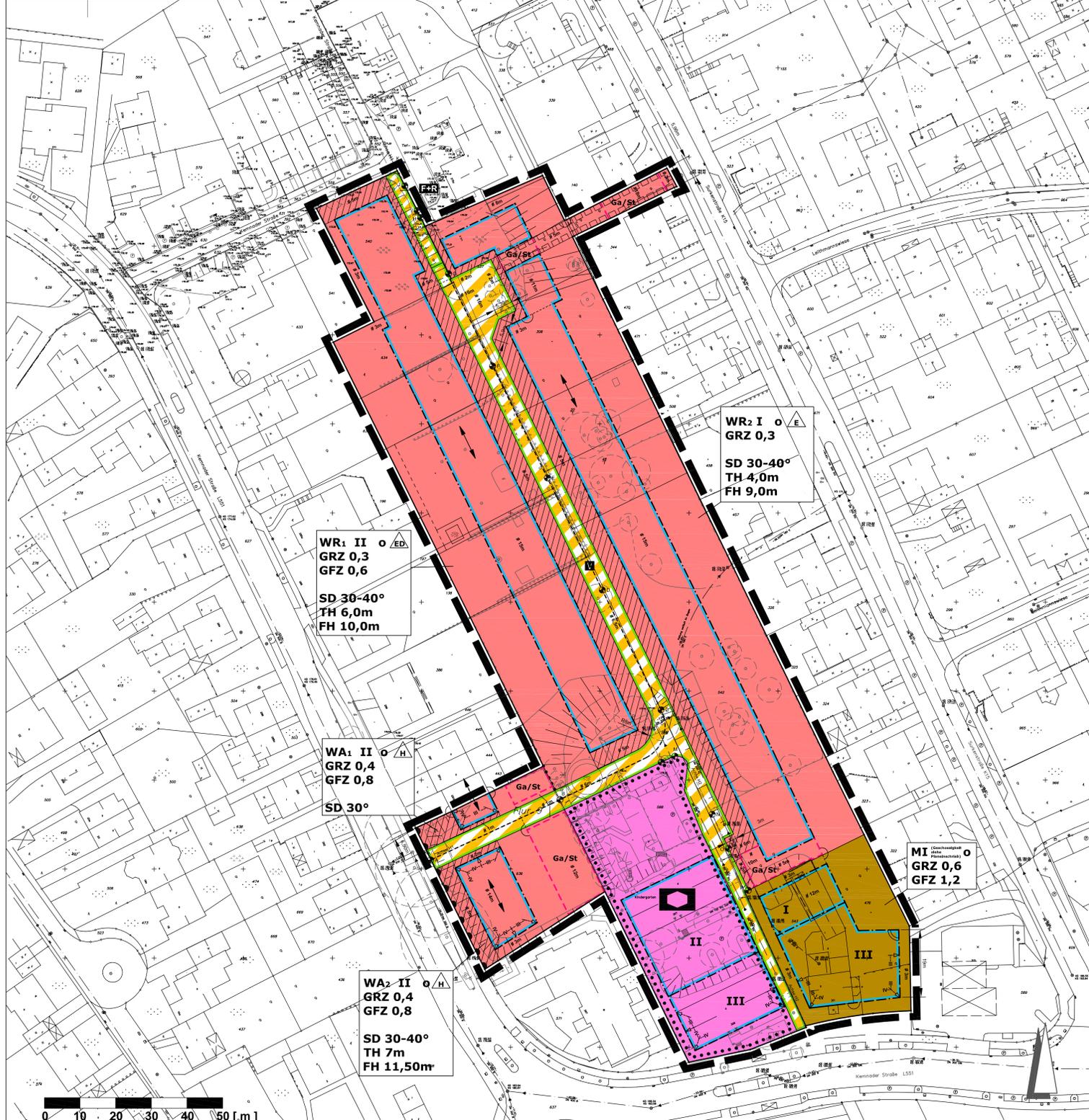
Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.



PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	
WR1-2	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
WA1-2	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
TH	Maximal zulässige Traufhöhe in m über einem Bezugspunkt
FH	Maximal zulässige Firsthöhe in m über einem Bezugspunkt
Bauweise, Bauform, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsbehälter Bereich
F+R	Fuß- und Radweg
	Stassenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
	Lärmpegelbereich (siehe textliche Festsetzungen)
Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
	Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Garagen
Ga	Garagen
St	Stellplätze
	Mit Leihungsrechten zugunsten der Stadt Bochum zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Hauptfahrsrichtung
	Vorgartenbereiche
	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)
	Straßengradienten, TS-Punkt (Tangentenschnittpunkt)
GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 96 BauO NRW)	
SD	Dachform der Hauptgebäude: Satteldach
30-40°	zulässige Dachneigung der Hauptgebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 In den Reinen Wohngebieten (WR 1 - WR 2) sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 2) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zulässig.

1.3 Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 - Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebietes“ nicht zulässig. Dies gilt ebenfalls für Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen speziellen Dienstleistungen oder Darbietungen dienen. Weiterhin sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebietes“ nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudewand mit der äußersten Dachtraufe.

2.2 Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche und dem obersten Gebäudeabschluss (Dachfirst).

2.3 Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- bzw. Firsthöhe der Baugruppe WA 2 und WR 1 - WR 2 ist die gemittelte Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des jeweiligen Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Ergeben sich z. B. bei Eckgrundstücken mehrere Schnittpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie, ist die gemittelte Höhe zwischen den höchst- und tiefstgelegenen Schnittpunkten anzusetzen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ergibt sich die maßgebliche Höhe der Straßenbegrenzungslinie aus der tatsächlichen Höhenlage der ausgebauten Kennnader Straße (Gehwegoberkante). In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 2 ergibt sich die maßgebliche Höhe der Straßenbegrenzungslinie aus der im Höhenplan festgesetzten Straßengradienten der Planstraße. Das Quergefälle der Straße bleibt unberücksichtigt.

2.4 Im allgemeinen Baugebiet WA 1 ist an die Trauf- und Firsthöhen des vorhandenen Nachbargebäudes Kennnader Straße 291b anzuschließen.

2.5 Von der im Höhenplan festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche kann in der Bauausführung um max. 0,50 m abgewichen werden.

2.6 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

3. Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche - Planstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die künftige Höhenlage der maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße wird durch die Straßengradienten in den Höhenplänen bestimmt.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür vorgesehenen festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Darüber hinaus sind weitere Stellplätze im Bereich von Zufahrten zu Garagen zulässig.

4.2 In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Schränken und anderen Einhausungen für Abfallbehälter in den im Plan festgesetzten Vorgartenbereichen unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude und Grundstück zulässig.

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen an den mit z. B. III - gekennzeichneten Gebäudesetzen erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissoanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Schalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V., Dezember 2006; zu beziehen bei: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin; einsehbar beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Bochum) erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungstätten, Unterrichts- räumen u. ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u. ä. dB(A)
III	35	30
IV	40	35

Bei Aufenthaltsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend Lärmpegelbereich IV aufweisen, ist durch bauliche Maßnahmen für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmreduzierung nicht beeinträchtigt wird. Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen baurechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung konkreter Bauverhältnisse geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 7 Bäume zu pflanzen. Die Straßenbäume sind in der Qualität Hochstamm, Söllerbäume, A zu verpflanzen, mit Drahtballierung, Stammumfang 30 - 35 cm zu pflanzen. Die Baumscheibe darf ein Lichtes Innenmaß von 2,00 x 2,50 m nicht unterschreiten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

II.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauONRW)

1. Dächer

1.1.1 Dachdeckung Satteldächer sind mit dunkelrot-bräunlichen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Wärmesolar Kollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten Dachaufbauten (Dachgaubens), Dachschneitritze, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchböden sind in ihrer Summe bis maximal 50 % der Traufhöhe/Firstlänge der entsprechenden Gebäudesetzte zulässig. Dachüberstände werden nicht zur Traufhöhe/Firstlänge gerechnet. Die vorgenannten Bauteile sind mit einem oberen Abschluss in einem Abstand von mindestens 1,0 m unter der Oberkante der baulichen Anlage einzubinden. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,25 m von den Gebäudeaußenwänden einhalten. Unterhalb der vorgenannten Bauteile muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1,0 m ab Traufe betragen.

2. Einhausungen von Abfallbehältern Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen sind.

3. Vorgärten

3.1 Vorgärten sind 50 % der im Plan festgesetzten Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gartentflächen zu unterhalten.

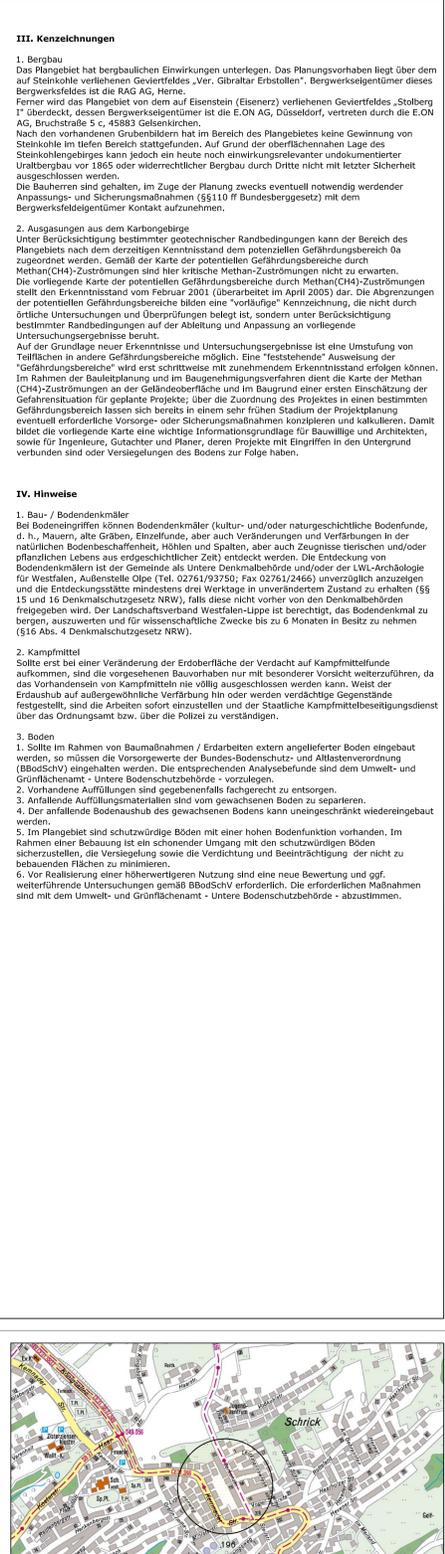
4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen der im Plan festgesetzten Vorgartenbereiche sind nur als heimische und ständortgerechte Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.

4.2 Einfriedungen im Bereich der Wendeanlage der Planstraße sind nur in einem Abstand von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig (Überhangstreifen Wendebereich).

II.2 Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)

Das auf den Baugrundrissen angelegte Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf Schachtversickerungsanlagen dem Boden zuleiten. Die einzelne Schachtversickerungsanlage muss für ein mindestens 5-jähriges Regenereignis dimensioniert werden. Es ist darüber hinaus ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass das Niederschlagswasser bei einem 20-jährigen Regenereignis vollständig auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird und angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Dies kann über entsprechend große Reservierflächen (z. B. Aufwulung, Mulden) bzw. über eine Erweiterung der Schachtversickerungsanlage erfolgen. Die einzelnen Schächte sind auf Grundlage der tatsächlich angeschlossenen Dachflächen unter Berücksichtigung der jeweiligen Untergrundverhältnisse gutachterlich zu bemessen. Stellplatz- und Hofflächen sowie deren Zufahrten müssen mit einem versickerungsfähigen Material hergestellt werden.



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr.) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom um Stellungnahme zum Planentwurf in der Fassung vom gebeten. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Planentwurf in der Fassung vom lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einsehbar aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr.) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A. Oberbürgermeisterin Schriftführer	FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTURVES Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.V. / I.A. Stadtbaurätin Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Am hat eine Bürgerversammlung stattgefunden. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr.) die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom beschlossen. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einsehbar aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Bochum, den Die Oberbürgermeisterin I.A.	IN KRAFT TRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft. Bochum, den Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster I.A.	RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 06.06.2011 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619). BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466). Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW. S. 688). Abkürzungen: BGB - Bundesgesetzblatt GV. NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 855

- Kemnader Straße / Surkenstraße -

Der Bebauungsplan Nr. 855 - Kemnader Straße / Surkenstraße - besteht aus dem Grundrissplan und den Höhenplänen H1 und H2 (Straßengradienten)

Planbezeichnung: Blatt 1 (3)	Grundrissplan
Blatt:	1 / 1
Maßstab:	1 : 500
Planstand:	Satzung
Fassung des Bebauungsplanes:	17.06.2011

