

## **Rechtlicher Hinweis:**

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

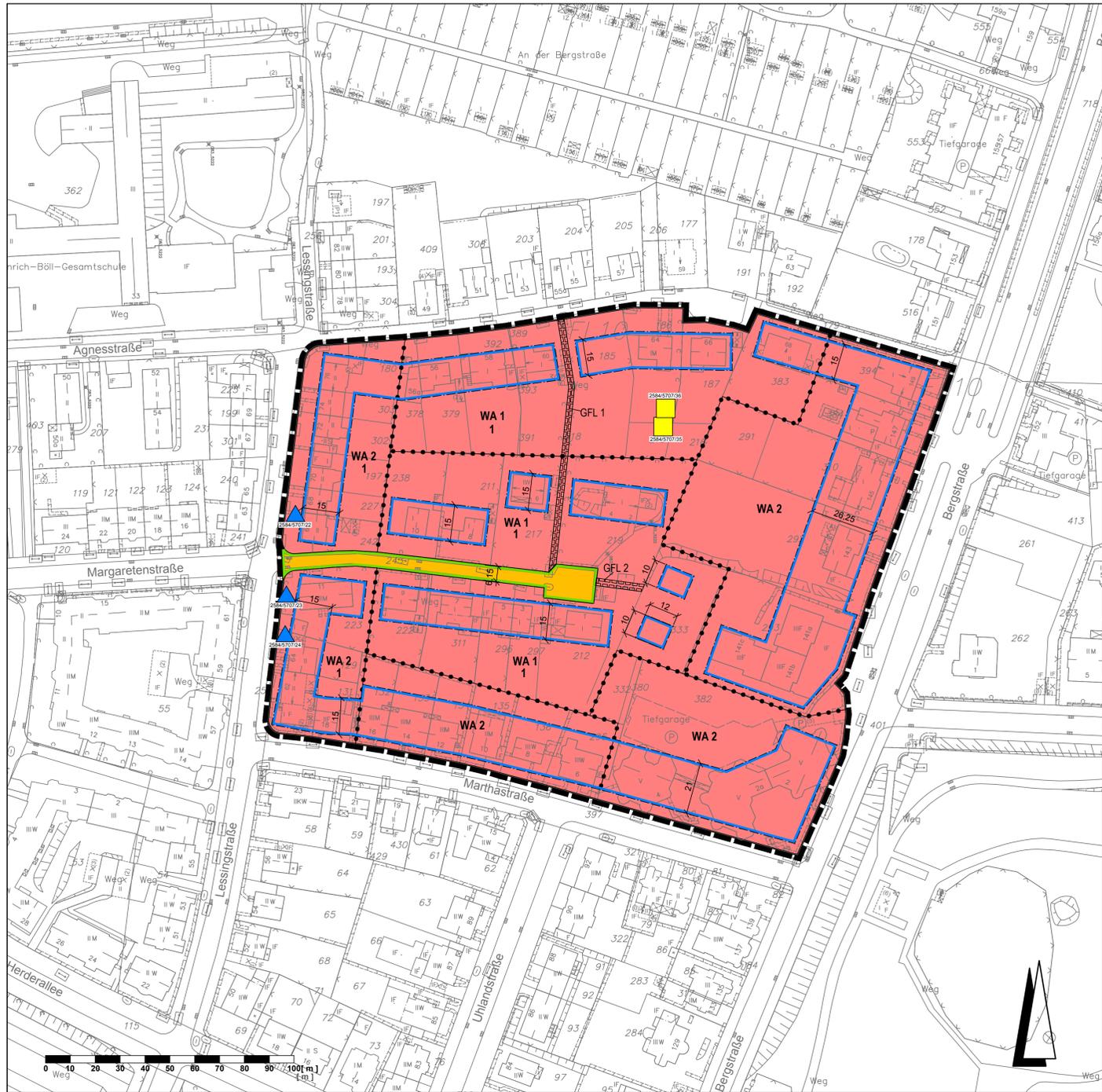
Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

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.



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)**

Das Allgemeine Wohngebiet wird in WA 1 und WA 2 gegliedert.

**Festsetzungen für WA 1: (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO)**

Im WA 1 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können im WA 1 zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Im WA 1 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Im WA 1 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**Festsetzungen für WA 2: (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO)**

Im WA 2 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im WA 2 zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Im WA 2 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

**Planzeichen 1:**

Die Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten hinteren, von den Erschließungsflächen abgewandten Baugrenzen durch eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m ist in den mit Planzeichen 1 gekennzeichneten Bereichen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

**KENNZEICHNUNGEN**

**Bergbau**

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aufgrund des Bergbaus ist nicht mehr zu rechnen.

Unabhängig hiervon wird darauf hingewiesen, dass sich drei Tagesöffnungen nichtbergbaulicher Art (Zugänge zu ehemaligen Luftschutzhollen) am westlichen Rand des Plangebietes sowie zwei Tagesbrüche im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

**HINWEISE**

**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 Gemeinde als Unter Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

**Kampfmittelbeseitigung**

Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird für ein Bauvorhaben ein Bauantrag gestellt, ist die Beantragung der Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen. Sollte das Ergebnis ggfls. Entmünitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.

**Methanzuströmungen**

Das Grundstück liegt in der Zone 2 der Karte der potenzielle Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Holmann, November 2000; überarbeitet im April 2005).

Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen hinreichend wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen werden in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie Untersuchungen für erforderlich gehalten, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind dann bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen gegebenenfalls Vorsorgemaßnahmen einzuplanen, 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 Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien“ der „TFH Georg Agricola“ in Bochum technische Lösungen an.

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf Methanhalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

**Alltasten**

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist das Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, umgehend zu informieren. Sollte extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Schicht angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen. Der Nachweis hierzu ist im Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

**Bodenschutz**

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmegrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu beweisen.

**LEGENDE**

**Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 und § 9 BauGB und der Planzeichenverordnung**

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**Kennzeichnungen**

Tagesöffnung, nicht bergbaulich bedingt

Tagesbruch, nicht bergbaulich bedingt

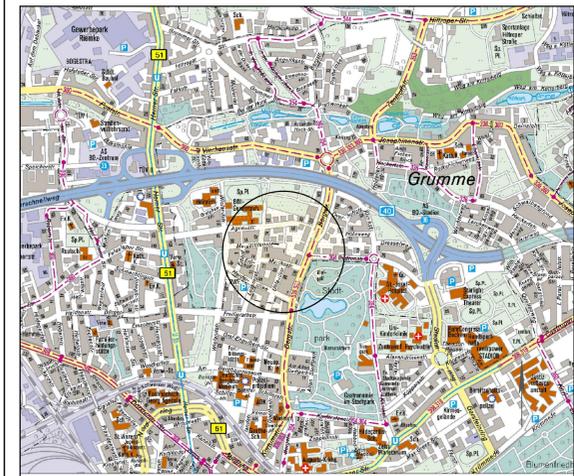
**Sonstige Festsetzungen**

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Flurstückes Nr. 333 und der Stadtwerke Bochum GmbH (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

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)



<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr. ....) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p>	<p><b>BEHÖRDENBETEILIGUNG</b></p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom ..... gebeten.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p>	<p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>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.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr. ....) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Oberbürgermeisterin Schriftführer</p>	<p>Für die Erarbeitung des Planentwurfes</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.V. / I.A. ....</p> <p>Stadtbaurat Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes</p>	
<p><b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... durchgeführt worden.</p> <p>Am ..... hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p>	<p><b>BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG</b></p> <p>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.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p>	<p><b>ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom ..... lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich erneut öffentlich aus Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p>	<p><b>IN KRAFT TRETEN</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p>	<p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom 02.09.2008.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster I.A. ....</p>	

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) SGV. NRW. 232) zuletzt geändert durch Art. 2 DL-RL-G NRW vom 17. 12. 2009 (GV. NRW. S. 863, ber. S. 975)

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:**
- BGBl. - Bundesgesetzblatt
  - SGV. NRW. - Sammlung der geltenden Gesetze und Verordnungen
  - DL-RL-Gesetz NRW - Gesetz zur Umsetzung der EG-Dienstleistungsrichtlinie im Rahmen der Normenprüfung in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung weiterer Vorschriften
  - GV. NRW. - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

**Stadt Bochum**

**Bebauungsplan Nr. 869**

**- Margaretenstraße -**

Blatt:	1 / 1
Maßstab im Original:	1 : 1000
Blattformat:	1026 x 594 mm
Planstand:	Satzung
Fassung des Bebauungsplanes:	05.09.2011