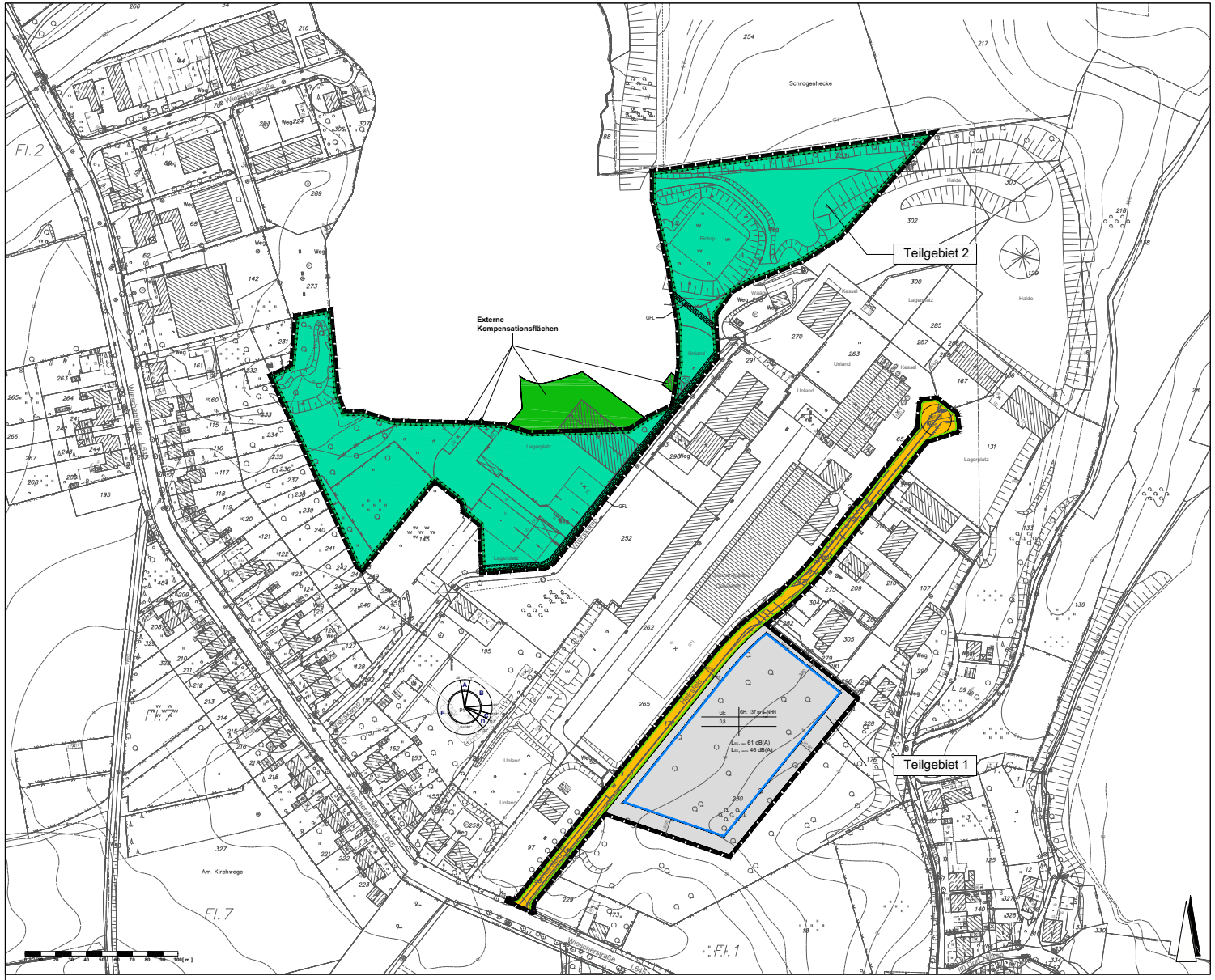
Rechtlicher Hinweis:

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.



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 zu dem 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 ..... einschließlich öffentlich 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 .....

.....

Oberbürgermeisterin Schriftführer

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Bochum, den .....

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

.....

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Bochum, den .....

Die Oberbürgermeisterin
I.V. / I.A.

.....

Stadtbaurat Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (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 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 2023).

Abkürzungen:

BGBl. - Bundesgesetzblatt

GV. NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

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 Stadtentwicklung und Verkehr 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 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich 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 .....

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

.....

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom 25.08.2008.

Bochum, den .....

Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
I.A.

.....

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet
(gem. § 8 i.V.m. § 1 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet sind ausschließlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie
  - einem im Plangebiet liegenden Hauptbetrieb räumlich und betrieblich zugeordnet sowie flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und
  - pro Betrieb eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten, sowie
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten.

1.2 Geräuschkontingente
(gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet werden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" (Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V; Dezember 2006.; zu beziehen bei: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin; einsehbar beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Bochum) festgesetzt. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
61 dB(A)	46 dB(A)

Für Immissionspunkte in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A bis E, ausgehend vom Bezugspunkt P1 mit den Gauss-Krüger-Koordinaten Rechtswert: 2 587 045 und Hochwert: 5 710 050 bzw. im ETRS89/UTM-System Ostwert: 32 378 818 und Nordwert: 5 708 906, dürfen die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ erhöht werden:

Richtungssektor	Winkel	$L_{EK,zus,tags}$ / $L_{EK,zus,nachts}$
A	351 ° / 11 °	13 dB(A)
B	11 ° / 85 °	6 dB(A)
C	104 ° / 117 °	2 dB(A)
D	117 ° / 138 °	4 dB(A)
E	138 ° / 351 °	2 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2. **Bauweise**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude beliebiger Länge zulässig.

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

Die mit „GFL" bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

KENNZEICHNUNGEN

1. **Bergbau**
Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Es ist jedoch kein heute noch relevanter Bergbau im Bereich des Plangebiets dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.

2. **Altlasten**
Im Teilgebiet 1 sind deutliche Verunreinigungen, insbesondere an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), sowohl in oberflächennahen als auch in tieferen Bodenbereichen nachweisbar. Die nachgewiesenen Verunreinigungen bedrohen verschiedene Schutzgüter, insbesondere das Grundwasser, so dass erstrangig Maßnahmen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Grundwasser, aber auch Sanierungsmaßnahmen zur Unterbindung einer Kontaktgefährdung erforderlich sind.
Das Teilgebiet 2 ist aufgrund der vorhandenen Belastungen nach dem Abbruch der vorhandenen Gebäude sowie der Garagen zu verfüllen und anschließend zu begrünen. Für die Pumpstation im Bereich der ehemaligen Kläranlage ist aufgrund der Belastungssituation ein Sicherungsbauwerk zu erstellen.
Im Aufforstungsbereich ist die belastete Fläche durch eine Bodenabdeckung zu sichern. Im Bodenprofil von 0,00 bis 0,50 m unter Geländeoberkante (u. GOK) muss Boden der Einbauklasse Z 0 gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) eingebaut werden und von 0,50 bis 1,00 m u. GOK Füllboden der Einbauklasse Z 1.1 gemäß LAGA. Im Bereich ab 1,00 bis 1,30 m u. GOK ist zur Vorprofilierung der Einbau von Material der Einbauklasse Z 1.2 gemäß LAGA möglich.
Für die Durchführung von Baumaßnahmen ist ein Sanierungsplan erforderlich.

3. **Ausgasungen**
Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, 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. Ferner liegt an das Plangebiet angrenzend der ehemalige Bergbaueschacht Constantin X (Koordinaten: R = 25 87 157, H = 57 10158). Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methanzuströmungen gerechnet werden. 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 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.
Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,50 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 CH-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

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 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. **Kampfmittelfunde**
Wird für Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes ein Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen.
Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.

3. **Grundwasser**
Wegen der im Plangebiet infolge seiner Vornutzung vorliegenden Boden- und Grundwasserverunreinigungen ist eine Grundwasserbenutzung in Form von Grundwasserentnahme, -zutagefördernung, -zutageleitung - außer für Zwecke der Grundwassersanierung - ausgeschlossen.
Ob und inwieweit eine gemeinwohlverträgliche Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einzelnen Bereichen des Plangebiets ggf. möglich ist, bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Wasserbehörde im Rahmen des hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Die im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen sind in Absprache mit der unteren Wasserbehörde ordnungsgemäß zurückzubauen.

LEGENDE

Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

$L_{EK,nachts}$ = 61 dB(A)
$L_{EK,tags}$ = 46 dB(A)
Geräuschkontingente (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
(siehe textliche Festsetzungen 1.2)

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

0,8 Grundflächenzahl

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 191 und § 201 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

Sonstige Festsetzungen

GFL
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

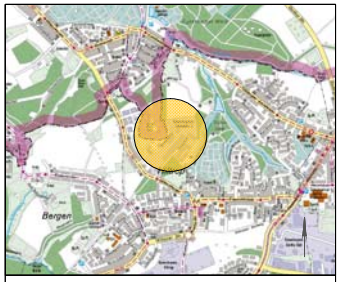
Windrose zur Bestimmung der Richtungssektoren für die Zusatzkontingente gem. Geräuschkontingentierung
(siehe textliche Festsetzung 1.2)

Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone		
	Baugebiet	max. Gebäudehöhe über NHN
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise/ratio	Zahl der Vollgeschosse

Anlage 6 zur Vorlage Nr. 20120439
Seite 1 von 8

Externe Kompensationsflächen



Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 876

- Standorterweiterung Heiksfeld -

Blatt:	1 / 1		
Maßstab im Original:	1 : 1000	Blattformat:	DIN A 0 (Übergröße)
Planstand:	Satzung		
Fassung des Bebauungsplanes:	16.02.2012		