

**Bebauungsplan Nr. 900  
– Ostpark / Feldmark –**

**Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise  
12.02.2020**

**I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**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 9 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 können zugelassen werden:

- 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 9 sind oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können oberhalb des Erdgeschosses auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.

**1.2 Sonstiges Sondergebiet – Hochschulgebiet –  
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das sonstige Sondergebiet – Hochschulgebiet – dient der Unterbringung von Hochschulnutzungen, wissenschaftsorientierten Betrieben sowie der Unterbringung von dem Gebiet dienenden Ergänzungsnutzungen aus den Bereichen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Es setzt sich aus den Teilbaugebieten SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 zusammen.

**1.2.1 SO 1.1**

In dem als SO 1.1 festgesetzten Teilbaugebiet sind allgemein zulässig:

1. Einrichtungen und Gebäude für Hochschulnutzungen,
2. Wissenschaftsorientierte Betriebe, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen,
3. Betriebe und Anlagen für die Aus-, Fort- und Weiterbildung,
4. Stellplätze für den durch die Nutzungen im SO 1.1 bis SO 1.3 verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

### **1.2.2 SO 1.2**

In dem als SO 1.2 festgesetzten Teilbaugebiet sind allgemein zulässig:

1. Wohnheime und Wohnungen für Studenten, Lehr- und Forschungspersonal ab dem 1. Obergeschoss
2. Einrichtungen und Gebäude für Hochschulnutzungen,
3. die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften
4. sonstige nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, außer Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Wohnheime und Wohnungen für Studenten, Lehr- und Forschungspersonal im Erdgeschoss.

### **1.2.3 SO 1.3**

In dem als SO 1.3 festgesetzten Teilbaugebiet sind allgemein zulässig:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
2. sonstige nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, außer Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

## **1.3 Sonstiges Sondergebiet – Reitanlage – (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das sonstige Sondergebiet – Reitanlage – dient der Unterbringung einer Reitanlage sowie der für den Betrieb einer Reitanlage notwendigen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen. Es setzt sich zusammen aus den Teilbaugebieten SO 2.1, SO 2.2 und SO 2.3.

### **1.3.1 SO 2.1**

Im Teilbaugebiet SO 2.1 sind allgemein zulässig:

1. Anlagen für die Pferdehaltung,
2. Reithallen,
3. Gebäude für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen,
4. sonstige Nebengebäude,
5. landwirtschaftliche Nutzungen,
6. Anlagen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser,
7. Stellplätze für den durch die Nutzungen in den SO 2.1 bis 2.2 verursachten Bedarf.

### **1.3.2 SO 2.2**

Im Teilbaugebiet SO 2.2 sind allgemein zulässig:

1. Reitplatz (nicht überdacht),
2. landwirtschaftliche Nutzungen (nicht hochbaulich),
3. Anlagen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.

### **1.3.3 SO 2.3**

Im Teilbaugebiet SO 2.3 sind allgemein zulässig:

1. 1 Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, das dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
2. Stellplätze für den durch die Nutzungen in den SO 2.3 verursachten Bedarf,

3. Anlagen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.

#### **1.4 Sonstiges Sondergebiet – Quartiersgarage – (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das sonstige Sondergebiet – Quartiersgarage – (SO 3) dient der Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern für den sich aus den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, dem Bebauungsplan Nr. 932 sowie dem Friedhof ergebenden Bedarf.

Allgemein zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen.

Die oberste Geschossdecke des Parkhauses darf nicht als Abstellfläche genutzt werden, sondern ist als geschlossenes Dach auszubilden.

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

#### **2.1 Grundflächenzahl**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 – WA 9 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

##### **2.2.1 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKE) zwischen 0,20 m und 0,50 m und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie den Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.3 zwischen 0,40 m und 0,90 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe des Erdgeschossfußbodens in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sowie den Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.3 ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straßengradiente (Straßenachse) der Planstraßen (in der Gebäudemitte). Bei Eckgrundstücken wird das Mittel beider Straßen als Grundlage genommen. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Das Quergefälle der Straße bleibt dabei unberücksichtigt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 – WA 9 muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKE) in dem in der Nebenzeichnung durch Mindest- und Maximalhöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten Bereich liegen.

##### **2.2.2 Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhen werden entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung als maximale Oberkante in Metern über dem Bezugspunkt oder in Metern über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als der oberste Abschluss der Dachhaut, bei Flachdachgebäuden inkl. Attika.

Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sowie den Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.3 ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (OKE).

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen. Bei Flachdächern darf die Oberkante der vorgenannten Anlagen die Attika um maximal 0,30 m überschreiten.

### **2.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

### **2.2.4 Oberste Geschosse**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis 9 sind oberhalb der obersten Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie den sonstigen Sondergebieten SO 1.2 und 1.3 ist oberhalb des obersten Vollgeschosses ein weiteres Geschoss zulässig, wenn dies zu allen Seiten um mindestens 1,50 m hinter die senkrecht aufsteigenden Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktritt.

Im allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist bei Gebäuden mit Flachdach oberhalb des obersten Vollgeschosses ein weiteres Geschoss zulässig, wenn es zu allen Seiten um mindestens 1,00 m hinter die senkrecht aufsteigende Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktritt.

## **3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 4 BauNVO)**

Im sonstigen Sondergebiet SO 2.1 gilt abweichend von der offenen Bauweise, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Die Bestimmungen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben unberührt.

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

### **4.1 Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)**

- a) Ab dem ersten Obergeschoss ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baulinien ausschließlich durch Erker und Loggien zulässig. Sie dürfen maximal 5,00 m breit sein und bis zu 0,80 m über die Baulinie heraustreten. Überschreitungen der Baulinie sind insgesamt auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- b) An den durch Baulinien begrenzten Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone unzulässig.
- c) Die Gebäude dürfen auf einer Breite von maximal 5,00 m um bis zu 1,50 m hinter die Baulinie zurücktreten. Rücksprünge von der Baulinie sind insgesamt auf maximal 1/4 der Gebäudelänge zulässig.
- d) Überdachungen von Hauseingängen dürfen die Baulinie um maximal 0,80 m überschreiten.
- e) Geschosse, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, dürfen hinter die Baulinie zurücktreten.

### **4.2 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)**

- a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 9 sowie den sonstigen Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.3 ist eine Überschreitung der von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgewandten Baugrenzen durch Balkone um maximal 1,60 m und durch Terrassen um maximal 2,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- b) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgewandten Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

#### **4.3 Durchgang/ Überbauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 und § 18 BauNVO)**

Im SO 1.1 ist innerhalb der zeichnerisch mit „Durchgang/Überbauung“ festgesetzten Teilfläche eine Überbauung der mit einem Gehrecht (G1) zu belastenden Fläche mit einer Gebäudetiefe von maximal 6 m zulässig.

#### **5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Abweichend von § 6 Abs. 5 und 6 BauO NW wird der einzuhaltende Abstand in Abhängigkeit von der Höhe der jeweiligen Außenwand des Gebäudes (H) an den zeichnerisch festgesetzten Abschnitten der Baugrenzen auf 0,25 H, mindestens jedoch 5 m festgesetzt, sofern im Baugenehmigungsverfahren die ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude nachgewiesen wird.

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

##### **6.1 Stellplätze und Garagen**

- a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 9 sowie im SO 1.2 und SO 1.3 sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- b) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie dem sonstigen Sondergebiet SO 2.3 sind oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- c) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen Garagen und Carports mindestens 2,00 m hinter die straßenseitige Fassade des Wohngebäudes zurücktreten.

##### **6.2 Nebenanlagen**

- a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sowie den sonstigen Sondergebieten SO 1.1 bis SO 1.3 und SO 2.1 bis SO 2.3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich (gem. örtlicher Bauvorschriften Nr. 7 a) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Fahrradabstellanlagen und Mülltonnenabstellplätze.
- b) In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 9 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den Bauwischen unzulässig.
- c) Im sonstigen Sondergebiet SO 3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- d) Innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsgrünflächen sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von max. 35 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **7. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie dem sonstigen Sondergebiet SO 2.3 sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Im WA 2 sind darüber hinaus maximal 5 Wohneinheiten je Hausgruppe zulässig.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Gebietes zu speichern, zu verdunsten oder über oberflächige Ableitungssysteme den festgesetzten Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zuzuführen. Eine Ableitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Die Sammlung überschüssigen Dachwassers in einer Zisterne/Anlage zur Regenwassernutzung ist zulässig. Der Überlauf der Zisterne muss so gestaltet sein, dass er in eine oberflächige Rinne entwässert. Ein Anschluss der Zisterne an die Kanalisation ist nicht zulässig.

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

### **9.1 L 1 – Leitungsrecht Oberflächenwasser**

Die mit L 1 bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer untereinander für die Anlage eines Entwässerungsgrabens zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu belasten. Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers, auch der Oberlieger, ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

### **9.2 L 2 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Mischwasserkanal**

Die mit GFL 2 bezeichneten Flächen sind einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bochum zu belasten. Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

### **9.3 G 1 – Gehrecht Campusplatz**

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

### **9.4 GFL 1 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Gashochdruckleitung**

Die mit GFL 1 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Die Leitungstrasse einschließlich des Schutzstreifens von 6,00 m (jeweils 3 m links und rechts der Leitungssachse) ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

### **9.5 GFL 2 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Niederschlagswasserkanal**

Die mit GFL 2 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bochum zu belasten. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## **10. Gemeinschaftsgrünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21 a Abs. 2 BauNVO)**

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 festgesetzte Gemeinschaftsgrünfläche ist den Grundstücken des WA 5 zugeordnet. Sie kann den Baugrundstücken des WA 5 mit einem Anteil von 0,26 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 festgesetzte Gemeinschaftsgrünfläche ist den Grundstücken des WA 6 zugeordnet. Sie kann den Baugrundstücken des WA 6 mit einem Anteil von 0,24 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 festgesetzte Gemeinschaftsgrünfläche ist den Grundstücken des WA 7 zugeordnet. Sie kann den Baugrundstücken des WA 7 mit einem Anteil von 0,28 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 festgesetzte Gemeinschaftsgrünfläche ist den Grundstücken des WA 8 zugeordnet. Sie kann den Baugrundstücken des WA 8 mit einem Anteil von 0,32 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 festgesetzte Gemeinschaftsgrünfläche ist den Grundstücken des WA 9 zugeordnet. Sie kann den Baugrundstücken des WA 9 mit einem Anteil von 0,25 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden.

Die Gemeinschaftsgrünflächen dienen der Freizeit- und Erholungsnutzung der zugeordneten allgemeinen Wohngebiete (WA 5 – WA 9). Innerhalb der Gemeinschaftsgrünflächen ist die Anlage von bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielflächen zulässig. Einfriedungen der Gemeinschaftsgrünflächen sind nur in Form von standortgerechten Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Nebenanlagen sind zulässig, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

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

### **11.1 Lärmschutzbauwerk**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist eine Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzbauwerk (Lärmschutzbauwerk) zu errichten. Die Höhenlage der Oberkante des Lärmschutzbauwerks ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhen über Normalhöhe Null (NHN). Die Oberkante des Lärmschutzbauwerks ist zwischen den angegebenen Punkten mindestens linear zu erstellen.

Bei der Ausführung der Lärmschutzwand sind die ZTV-Lsw 88 [21] und ZTV-Lsw 06 [22] zu beachten. Die Lärmschutzwand ist auf der Seite zum Sheffield-Ring als hoch absorbierend auszuführen. Entsprechend der ZTV-Lsw 06 muss somit die Wandoberfläche (Bekleidung) mindestens der Absorptionsgruppe A 3 mit einer Schallabsorption DLa von 8-11 dB (n. Tab 1 der ZTV-Lsw 06) entsprechen.

### **11.2 Schallschutz**

In den Baugebieten WA 1-9, SO 1.1 u. 1.3 und SO 2.3 sind in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Straße Feldmark, der Immanuel-Kant-Straße, der Wittener Straße, dem Sheffield-Ring, der Havkenscheider Straße, der BAB 43 und den Erschließungsstraßen im Plangebiet sowie des Schienenverkehrslärms der Stadtbahnlinie L 302/310 und der Eisenbahnstrecken 2190 (S-Bahn: Essen <> Dortmund), 2151 (BO-Präsident <> BO-Langendreer) und 2158 (BO-Hbf. <> DO-Hbf.) für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung 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
<b>Schlafräume nachts</b>		
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
<b>Wohnräume tagsüber</b>		
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
<b>Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber</b>		
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 und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

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

### 11.3 Schallschutz für Außenwohnbereiche

In den Baugebieten WA 1, 4-6 und SO 1.1 sind in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich zum Schutz vor Lärmbelastung der Straße Feldmark, der Immanuel-Kant-Straße, der Wittener Straße, dem Sheffield-Ring, der Havkenscheider Straße, der BAB 43 und den Erschließungsstraßen im Plangebiet sowie des Schienenverkehrslärms der Stadtbahnlinie L 302/310 und der Eisenbahnstrecken 2190 (S-Bahn: Essen <-> Dortmund), 2151 (BO-Präsident <-> BO-Langendreer) und 2158 (BO-Hbf. <-> DO-Hbf.) für mit Gebäuden baulichen verbundenen Außenwohnbereichen von Wohnungen (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (z. B. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen.

## **12. 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 und b BauGB)**

### **12.1 Begrünung von Flachdächern**

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Auch Flachdächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind derart zu begrünen, sofern deren Grundfläche größer als 8 qm ist. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht darf 12 cm nicht unterschreiten. Die Begrünung muss je nach Dachbegrünungssystem und Anbieter als Aussaat oder Staudenpflanzung erfolgen. Bei krautigen Pflanzen und Gräsern ist Pflanzgut regionaler Herkunft (Regio-Saatgut) zu verwenden. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbbare Bereiche, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen zulässig sind und die Dachfläche zu mindestens 2/3 begrünt wird.

### **12.2 Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer mindestens 80 cm dicken Bodensubstratschicht zu versehen und intensiv zu begrünen. Unterhalb der oberirdischen Entwässerungsanlagen in den festgesetzten Gemeinschaftsgrünflächen darf die Überdeckung das Mindestmaß von 80 cm ausnahmsweise unterschreiten.

Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassenflächen und Wege, soweit sie zulässig sind. Es sind mindestens 2/3 der Dachflächen der 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.

### **12.3 Pflanzmaßnahmen auf oberirdischen Stellplatzanlagen**

Innerhalb des Sondergebietes SO 1.1 ist bei neu zu errichtenden oberirdischen Stellplätzen mindestens je angefangene 8 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 5 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 30 cm, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

### **12.4 Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum**

In den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 5 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 30 cm, anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheibe darf ein lichtetes Innenmaß von 2,00 x 2,50 m nicht unterschreiten. In den Planstraßen sowie der Straße Feldmark ist mindestens folgende Anzahl von Bäumen zu pflanzen:

Planstraße 1: 42

Planstraße 100: 17

Planstraße 300: 5

Planstraße 500: 1

Planstraße 700: 6

Feldmark: 19

## 12.5 Anpflanzen von Hecken

- a) Im Sondergebiet SO 1.1 ist entlang der Grundstücksgrenze zur Planstraße 100 eine 1,50 m hohe durchgehende Laubhecke (*Fagus sylvatica* – Rot-Buche, *Carpinus betulus* – Hainbuche oder *Ligustrum vulgare* – Liguster) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Die Verpflichtung zur Anpflanzung einer Hecke gilt nicht für Zugänge und Zufahrten, soweit hierdurch nicht mehr als 20 Prozent der Grundstücksgrenze zur Planstraße 100 in Anspruch genommen wird. Bei der Anordnung der zu pflanzenden Hecke ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der Zufahrt ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet werden.

- b) Auf den mit E 11 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine heimische Hecke (*Carpinus betulus* – Hainbuche) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Heister, Stammumfang ab 5 cm, ohne Ballen, Höhe 80-100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 50 cm.

## 12.6 Anlage eines Überlaufteichs mit Versickerungsgraben

- a) In den mit E 12 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ein Überlaufteich sowie ein Versickerungsgraben anzulegen. Der Versickerungsgraben ist mit einer Mischung aus feuchtigkeitsverträglichen Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und 1 x jährlich zu pflegen.
- b) Die mit E 13 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen um den Überlaufteich ist als Feuchtwiese/-weide anzulegen und mit einer Mischung aus feuchtigkeitsverträglichen Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und 1 x jährlich zu pflegen.

## 12.7 Anlage und Erhalt der öffentlichen Freianlagen

- a) Die mit E 2 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Teilbereich öffentliche Grünfläche mit Ausnahme der erforderlichen Wege als Wiesenfläche anzulegen. Der Teilbereich Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist als Rasenmulden herzustellen.
- b) Innerhalb der mit E 3 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Teilbereich öffentliche Grünfläche mit Ausnahme der erforderlichen Wege Wiesenflächen oder Pflanzbeete anzulegen. Es sind mindestens 15 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Im Teilbereich Fläche für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein naturnah gestalteter Wassergraben mit dauerhaft eingestauten Zonen anzulegen.
- c) Innerhalb der mit E 4 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 5 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- d) Innerhalb der mit E 5 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Teilbereich öffentliche Grünfläche mit Ausnahme der erforderlichen Wege Wiesenflächen und Staudenpflanzungen anzulegen. Es sind mindestens 9 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der Teilbereich Fläche für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist als Versickerungsfläche mit einer Kiesschüttung und feuchtigkeitsverträglichen Pflanzen herzustellen.

- e) Innerhalb der mit E 6 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand der öffentlichen Grünfläche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen standortgerechter Bäume zu ersetzen. Ausnahmsweise dürfen einzelne Bäume beseitigt werden, sofern die Flächen für die Anlage des für die Niederschlagsentwässerung erforderlichen Wasserlaufs benötigt werden. Der Teilbereich öffentliche Grünfläche ist mit Ausnahme der erforderlichen Wege und Platzflächen als Wiesenfläche oder Pflanzbeet anzulegen. Der Teilbereich Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist als offene Mulde anzulegen.
- f) Die mit E 7 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Teilbereich öffentliche Grünfläche mit Ausnahme der erforderlichen Wege und Platzflächen naturnah mit Rasenflächen, Strauch- und Baumpflanzungen herzustellen. Es sind mindestens 32 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Im Teilbereich Fläche zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein dauerhaft eingestauter See anzulegen.
- g) Die mit E 8 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Teilbereich öffentliche Grünfläche mit Ausnahme der erforderlichen Wege als offene Wiesenfläche mit Strauch- und Baumpflanzungen herzustellen. Es sind mindestens 50 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Im Teilbereich Flächen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sind naturnah bepflanzte Regenrückhaltebecken und offene Mulden anzulegen.
- h) Innerhalb der mit E 9 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Teilbereich öffentliche Grünfläche eine offene Wiesenfläche mit Strauch- und Baumpflanzungen anzulegen. Es sind mindestens 42 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Im Teilbereich Flächen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sind offene Mulden sowie ein Feuchtbiotop anzulegen.

### **12.8 Erhalt der öffentlichen Grünfläche - Friedhof**

Innerhalb der mit E 1 gekennzeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand des Friedhofs dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen standortgerechter Bäume zu ersetzen. Die den Friedhof umgrenzende Bestandshecke ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

### **12.9 Erhalt von Hecken und Gehölzstreifen**

Innerhalb der mit E 10 gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Hecken und Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Nachpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher zu ersetzen.

## **II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)**

#### **1. Doppelhäuser und Hausgruppen**

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien, der Fassaden- und Dachfarben, der Dachform und Dachneigung sowie der Ausbildung von Traufe und First bzw. Attika einheitlich zu gestalten.

#### **2. Dächer**

- a) Flachdächer sind ohne Dachüberstand mit einer umlaufenden Attika oder Brüstung auszubilden. Die Brüstung von Dachterrassen ist massiv und in gleicher Materialität und Farbgestaltung wie die restliche Fassade herzustellen.
- b) Die Attikaabdeckung ist ausschließlich in einem matten Metall zulässig.
- c) Bei Satteldächern darf der Dachüberstand bei Traufen und Ortgängen maximal 30 cm betragen.

#### **3. Dachaufbauten**

- a) Flachdächer  
Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie und sonstige technische Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika einhalten. Sie dürfen maximal 50 % der Dachfläche belegen und sind ausschließlich aufgeständert mit darunterliegender Dachbegrünung (gem. textl. Festsetzung Nr. 12.1) zulässig.  
Flachdachflächen können anteilig nutz- und begehbar ausgebildet werden, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.
- b) Satteldächer  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dacheinschnitte, Gauben, Zwerchgiebel und -häuser unzulässig. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie und sonstige technische Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu allen Dachseiten einhalten und dürfen max. 50 % der Dachfläche belegen. Sie sind unmittelbar auf der Dachfläche anzubringen. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist ein Mindestabstand von jeweils 1,50 m zwischen den Solaranlagen der jeweiligen Wohneinheiten einzuhalten.

#### **4. Dacheindeckung**

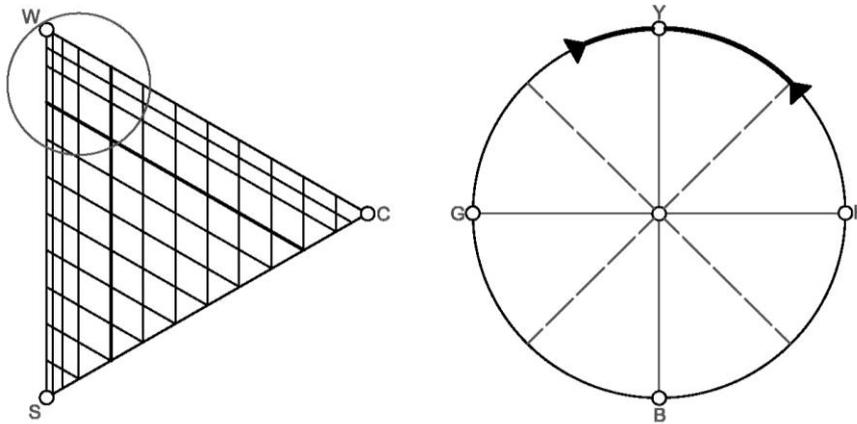
- a) Flachdächer  
Flachdächer sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 12.1 zu begrünen. Dachterrassen sind ausschließlich in Kies, Natur- oder Betonsteinplatten (hell- bis mittelgrau) oder Holz auszuführen.
- b) Satteldächer  
Satteldächer sind mit Dachziegeln, Faserzementplatten oder –schindeln in dunklen 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.

#### **5. Fassadengestaltung**

- a) Die Hauptfassaden sind verputzt oder als nichtglänzendes Verblendmauerwerk aus Ziegel in hellen Farbtönen mit einem max. Schwarz-/Buntanteil von 20 % aus dem Farbbereich G80Y bis Y50R nach dem Natural Color System (NCS) herzustellen (s. Farbpalette 1 nach NCS). Untergeordnete Bauteile/ Baukörper können bis zu 1/4 der geschlossenen Wandfläche je Gebäudeseite auch in Naturstein, Sichtbeton, dunklem Verblendmauerwerk, dunklem Putz, Holz oder Holzwerkstoffen ausgeführt werden.

Hiervon abweichend gilt für das SO 3 – Quartiersgarage: Die Fassade der Quartiersgarage ist an allen vier Seiten durch Berankung einzugrünen.

Farbpalette 1 nach NCS:



- b) Die Brüstung von Loggien ist zu mindestens 2/3 massiv und einem Fassadenmaterial gem. a) herzustellen.
- c) Technische Anlagen wie Lüftungsgeräte, Wärmepumpen oder Klimaanlage sind an den Fassaden unzulässig. Empfangsgeräte dürfen nur an den von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgewandten Gebäudeseiten angebracht werden.

## 6. Eingänge, Fenster und Tiefgaragentore

- a) Die Haupteingänge sind ausschließlich an der straßenseitigen Gebäudefassade zulässig. Abweichend davon sind im allgemeinen Wohngebieten WA 1 Hauseingänge auch an der seitlichen Gebäudefassade zulässig.
- b) Fenster und Türen sind in den Farben weiß, grau, anthrazit und natürlichen Holzfarben zulässig. Fenster und Türen aus Metall sind darüber hinaus in den Farben bronze, braun bis anthrazit zulässig.
- c) Die Tore der Tiefgaragenzufahrten sind blickdicht auszuführen.

## 7. Vorgärten / Einfriedungen

- a) Die Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie) sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zufahrten, Zuwegung) 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.
- b) In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 9 sind die Bauwiche und die Vorgartenbereiche vor den Bauwichen von anderen Bepflanzungen als Rasen, Gräser, Stauden mit einer Wuchshöhe von max. 30 cm und hochstämmigen Bäumen freizuhalten.
- c) Zuwegungen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem 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.
- d) Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sowie in den sonstigen Sondergebieten SO 1.1 bis SO 1.3 und SO 2.1 bis SO 2.3 nur als standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m oder als Putz-

Ziegel- oder Natursteinmauer 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.

- e) Andere als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nur als standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.
- f) Andere als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 9 nur als standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.
- g) Mülltonnenabstellplätze sind durch einen Sichtschutz in Form einer standortgerechten Hecke einzugrünen. Die Höhe der Einfriedungen muss abweichend von sonstigen Einfriedungen 1,50 m und bei Müllgroßbehältern 1,80 m betragen.

## **8. Gestaltung der Nebenanlagen**

Fahrradabstellanlagen und Gartenhütten sind als Holzkonstruktion (natur oder weiß lackiert) mit Flachdach auszubilden.

## **9. Werbeanlagen**

- a) Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses mit einer maximalen Größe von 3 m<sup>2</sup> 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**

### **1. Bergbau**

Das gesamte Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Es wird daher gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ im Eigentum der E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen) sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Vollmond“ und „Caroline“ im Eigentum der GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung (Anschrift: GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung GmbH, Flamingoweg 1, 44139 Dortmund). Darüber hinaus befindet es sich über den Bewilligungsfeldern „Lennert“ und „Mansfeld Gas“ zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Inhaberin dieser Bewilligungen sind die Minegas GmbH (Anschrift: Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3, 45128 Essen) sowie die A-TEC Anlagentechnik GmbH (Anschrift: A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11, 46128 Alpen).

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorhandenen Grubenbildern ist nahezu im gesamten Plangebiet Gewinnung von Steinkohle im heute noch einwirkungsrelevanten oberflächennahen Bereich, teilweise bis in den tagesnahen Bereich dokumentiert. Außerdem ist im Plangebiet sog. Tiefer Bergbau umgegangen.

Aufgrund der im Planbereich anstehenden Lagerstättenverhältnisse kann außerdem nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im tagesnahen

Bereich umgegangen ist. Ob derartiger Bergbau geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen) abschließend beantworten.

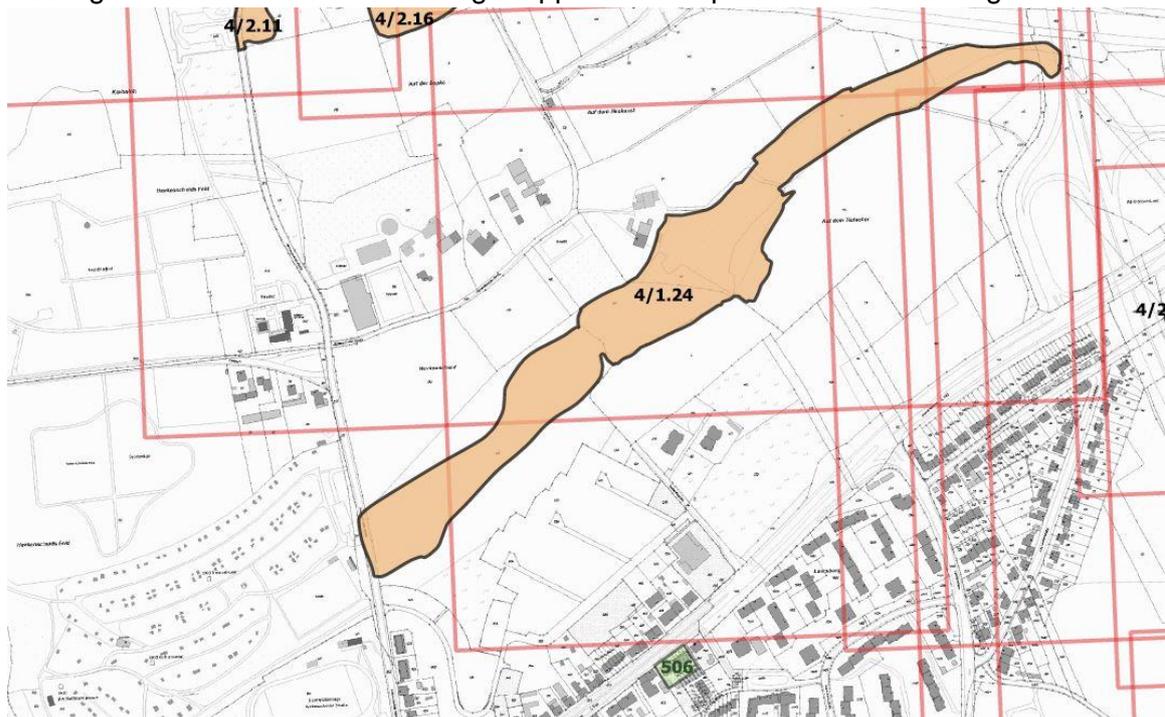
Die bergbaulichen Verhältnisse und die möglichen Auswirkungen auf die Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrundes sollten bei der Ausführung von Bauvorhaben unter Einschaltung eines Sachverständigen berücksichtigt werden.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Tagesöffnungen des Bergbaus (Schächte und Stollenmundlöcher), deren senkungs-, setzungs- und einsturzgefährdete Bereiche das Plangebiet betreffen.

## 2. Altlasten

Ein Teil der Flächen des Plangebietes östlich der Havkenscheider Straße wird im städtischen Altlastenkataster gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V. mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführt. Es handelt sich hierbei um die ehemalige Kippe Sudbeckenpfad/Werner Hellweg (Kataster Nr. 4/1.24), die von der Havkenscheider Straße bis zur Auffahrt A 43 (ca. parallel zum Werner Hellweg) verläuft (s. Auszug Altlastenkataster). Im Bereich der ehemaligen Kippe Sudbeckenpfad sind aufgefüllte Böden unbekannter Art und Herkunft aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen bestätigt.

Auszug Altlastenkataster – Ehemalige Kippe Sudbeckpfad / Werner Hellweg



Zwischen Havkenscheider Straße und A 43 sind daher Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung zu überwachen. Der Fachgutachter ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

### 3. Methanausgasungen

Das Plangebiet liegt im Westen 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.

Östlich des Sudbeckenpfads liegt das Plangebiet in der Zone 3 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Ergänzend sind im östlichen Randbereich örtlich belegte Ausgasungen aus dem Karbongebirge verzeichnet. Zudem liegt das Plangebiet im Bereich zahlreicher Schächte.

Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan (CH<sub>4</sub>)-Zuströmungen gerechnet werden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, 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. Hinsichtlich der Ausgasungs- und Standsicherheitssituation der Schächte sowie bezüglich des für den Schacht verantwortlichen Bergwerkeigentümers, mit dem die baulichen Maßnahmen abzustimmen sind, sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Kontakt aufgenommen werden.

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 CH<sub>4</sub>-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

## IV HINWEISE

### 1. Bodendenkmäler

Im Plangebiet liegen nach dem Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW) vermutete Bodendenkmäler. Auf den östlich des Sheffield-Rings befindlichen Flächen des Plangebietes sind daher alle im Rahmen der Umsetzung der Planung stattfindenden Erdarbeiten durch den LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe und/oder eine archäologische Fachfirma zu begleiten.

Für das gesamte Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen 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) und/oder Relikte des Bergbaus (Stollen, Schächte, usw.) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unter Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/93 75 0; Fax 0 27 61/93 75 20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), 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. Bodenbelastungen**

Für alle Flächen des Plangebietes westlich der Havkenscheider Straße gilt: Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, 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 fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Bereich von nicht versiegelten Flächen sind im Rahmen von Baumaßnahmen die vorhandenen Auffüllungsmaterialien mit kulturfähigem Boden nutzungsbezogen abzudecken. Das Bodenmaterial muss die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## **3. Bodenschutz**

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

Die im Rahmen der Baumaßnahme 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.

## **4. Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung eingeholt. Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.

## **5. Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen**

Die Dachbegrünung ist fachgerecht gemäß FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ ([www.Fll.de](http://www.Fll.de))) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen.

Bei extensiven Dachbegründungen sollten Gräser einen Prozentsatz von 30 % nicht überschreiten.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der intensiven Dachbegrünung von Tiefgaragen wird ein Wurzelraumvolumen von 40 qm pro Laubbaum empfohlen.

Je nach Ausführung muss eine Bewässerungsvorrichtung der Dachbegrünung vorgehalten werden. Als Bewässerungsvorrichtung für die Tiefgaragendachbegrünung sollte vorzugsweise ein Regenwasserspeicher- bzw. eine Regenwassernutzungsanlage genutzt werden.

## 6. Schallschutzbescheinigung nach VDI 2719

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in den 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. 11.2) zu erbringen.

## 7. 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 (siehe textliche Festsetzung Nr. 11.3).

## 8. Soziale Wohnraumförderung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind mindestens 30 % der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW sind einzuhalten.

## 9. Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

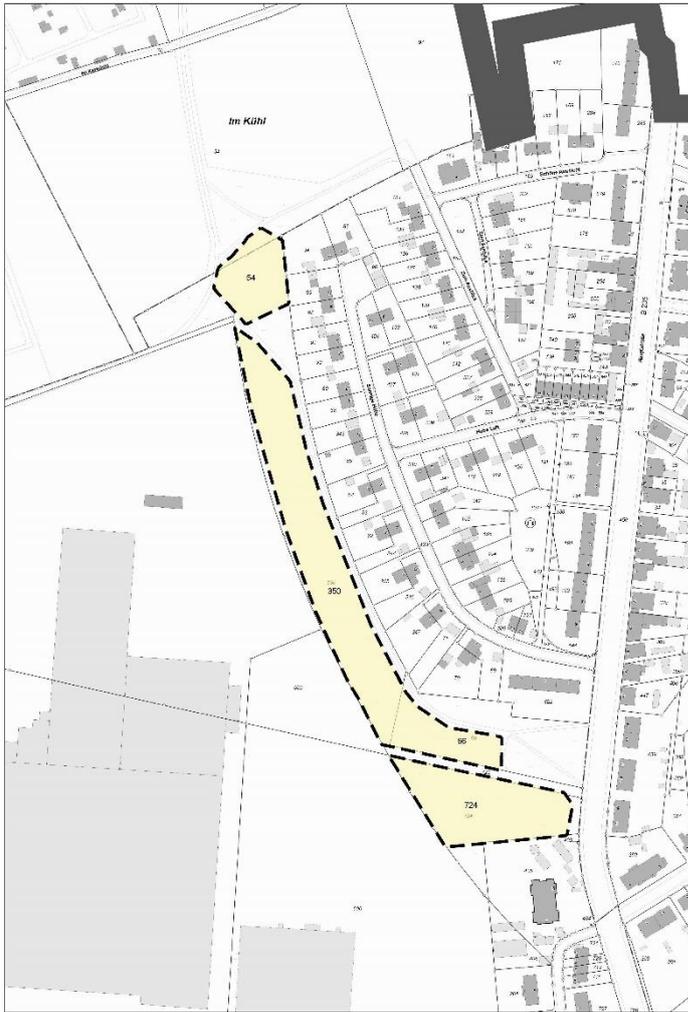
## 10. Ausgleichsmaßnahmen

Für den durch den Bebauungsplan Nr. 900 verursachten Eingriff erfolgt der Ausgleich auf den folgenden Ökokontoflächen der Stadt Bochum:

- a) Sonnige Höhe: Gemarkung Langendreer, Flur 1, Flurstücke 66 tlw., 724 tlw., 350 tlw. und Gemarkung Werne, Flur 12, Flurstück 54 tlw.
- b) Laerheide: Gemarkung Laer, Flur 4, Flurstück 663 tlw. und Flur 5, Flurstück 1793 tlw.
- c) ehem. Autokino in Wattenscheid: Gemarkung Sevinghausen, Flur 4 Flurstück 65 tlw.

Fläche	Zielbiotop	Fläche in m <sup>2</sup> gesamt	Ökopunkte gesamt	Ökopunkte bereits verbucht	Zuordnung Ökopunkte für BP 900
a)	Hochstaudenflur mit Gehölzinseln und Einzelbäumen	18.300	72.600	6.105	66.495
b)	Wald durch Sukzession	43.994	123.044	73.044	50.000
c)	Hochstaudenflur mit Feuchtbiotopen und Gehölzflächen	30.000	180.000	63.144	77.217
<b>Gesamt</b>					<b>193.712</b>

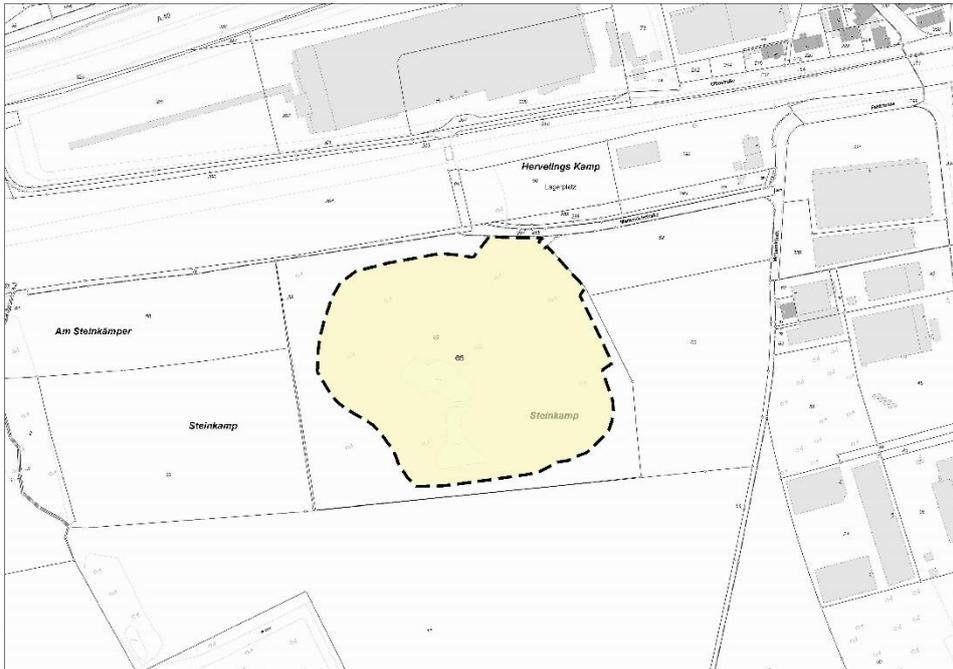
a) Sonnige Höhe



b) Laerheide



### c) Ehemaliges Autokino in Wattenscheid



#### 11. Artenschutz

Zum Schutz aller (auch die weiteren nicht planungsrelevanten) wild lebenden Tiere ist das bundeseinheitliche Fäll- und Schnittverbot nach § 39 BNatSchG innerhalb des Schutzzeitraumes vom 1. März bis zum 30. September einzuhalten. Bei Fäll- und Rodungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Bei den im Plangebiet vorhandenen alten Gewächshäusern und Gebäuden muss unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten (3-5 Tage) eine abendliche Ausflugkontrolle mit Batdetektoren an den Gebäuden erfolgen um sicherzustellen, dass keine Fledermäuse die Gebäude als Tagesquartiere nutzen. Falls Fledermäuse festgestellt werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, dass die Abbrucharbeiten nicht zur Tötung von Tieren führen. Dies kann z.B. bedeuten, dass die Dacheindeckungen in Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung vorsichtig in Handarbeit abgetragen werden. Auch der Abbruch von Dachstühlen, Garagendächern oder Bedachung der Unterstände müsste unter Kontrolle einer ökologischen Baubegleitung von Hand erfolgen.