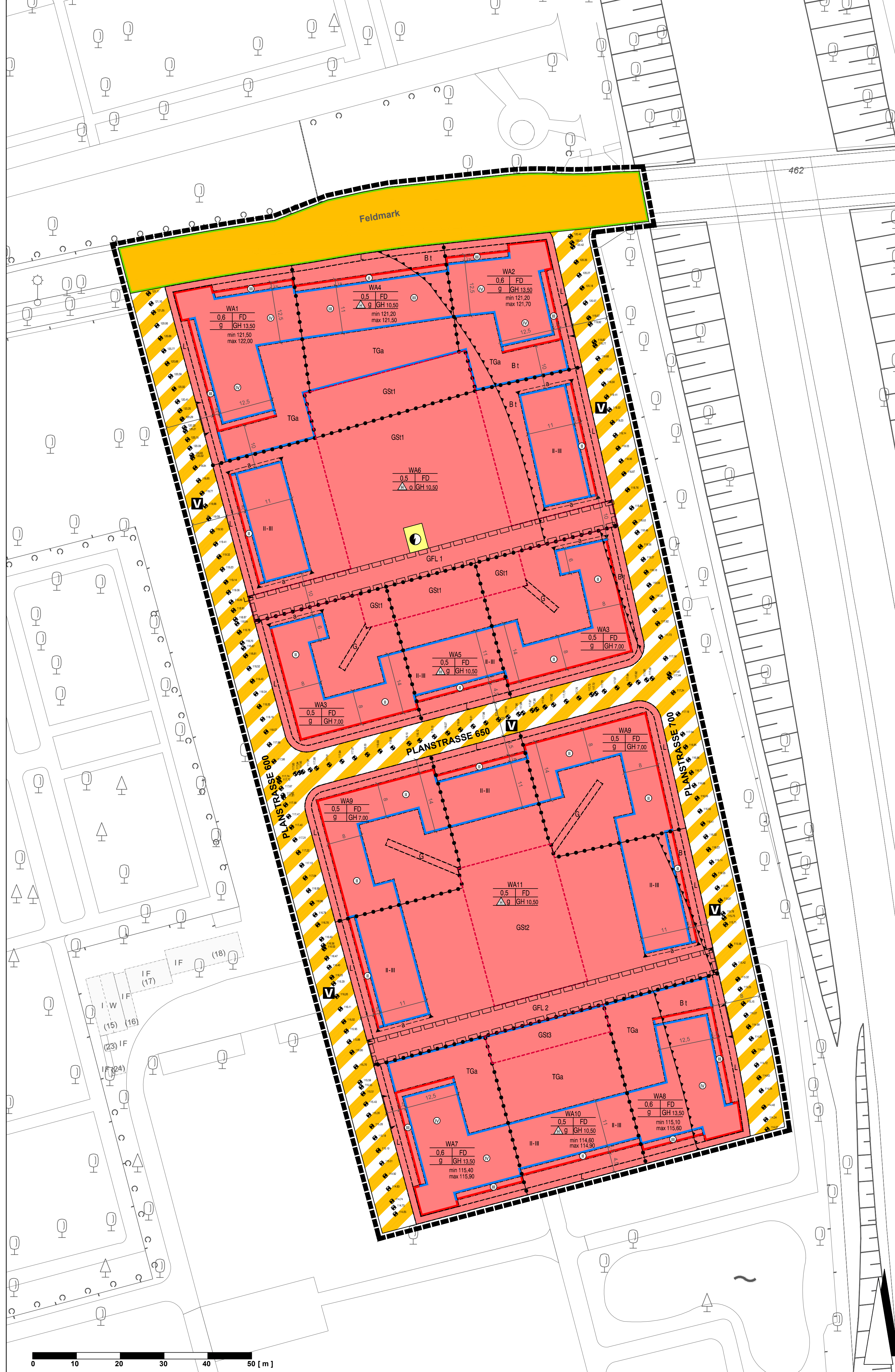
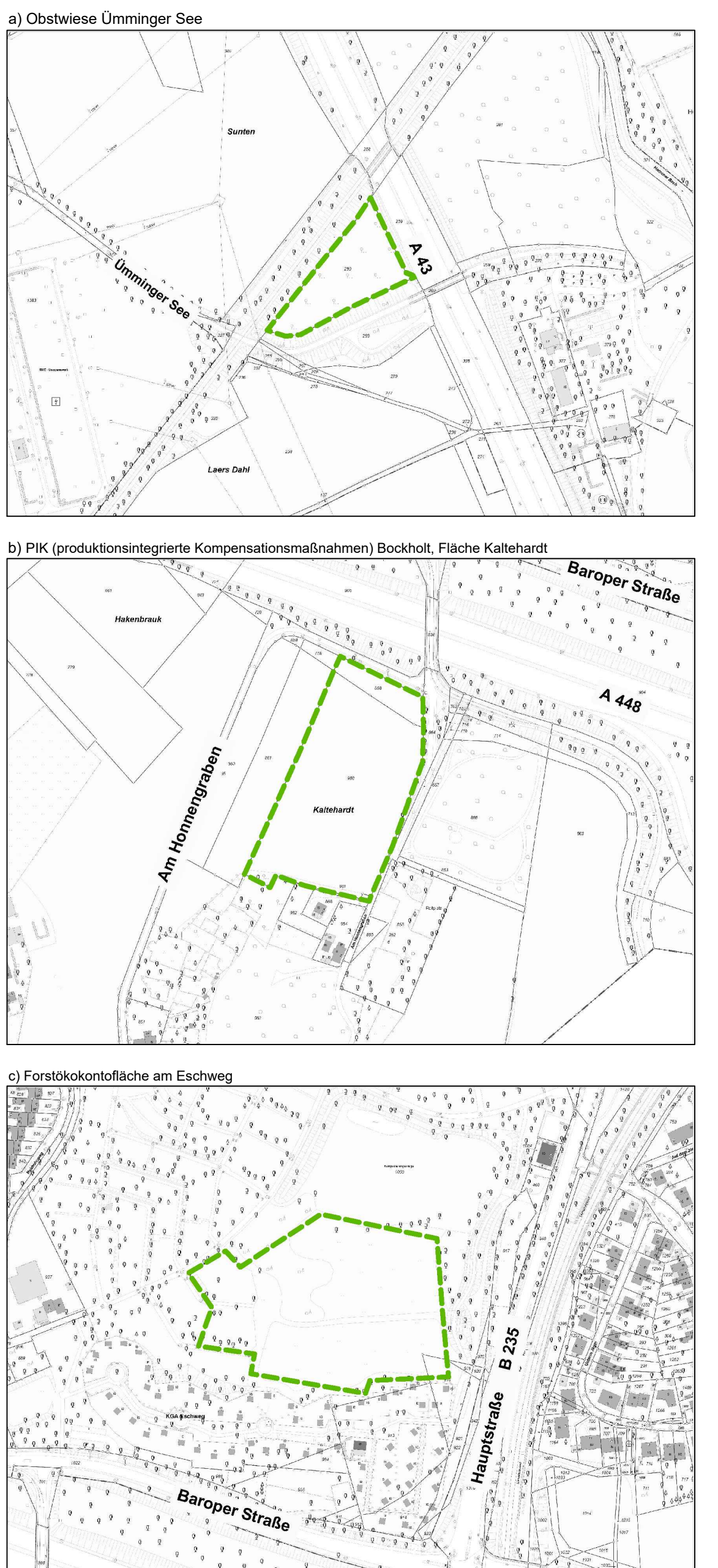




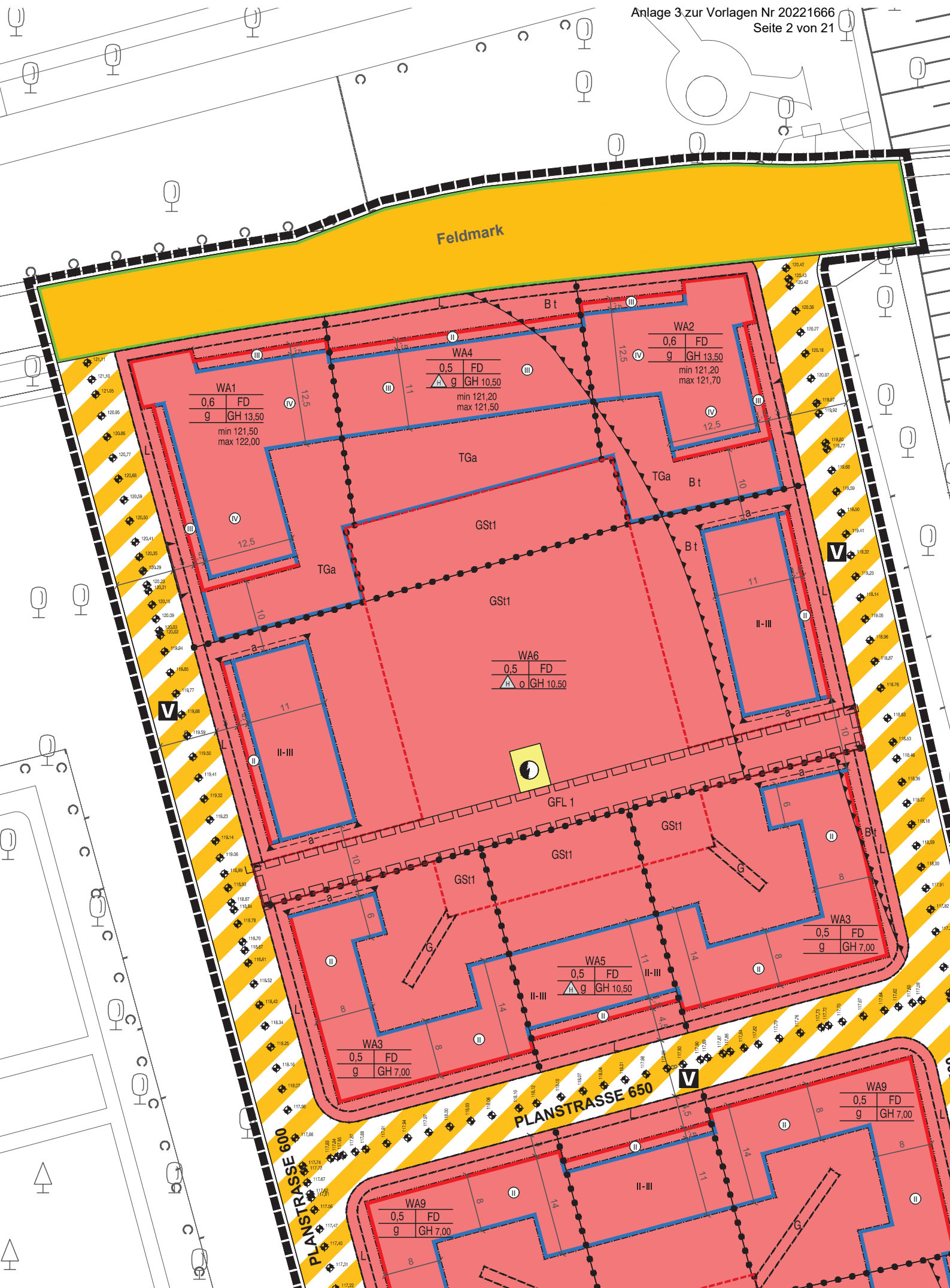
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		I. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB	
Festsetzungen nach § 9 BauGB Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches –BauGB–, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung –BauNVO–)	 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 4 BauNVO) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind allein zulässig: • Wohngebäude, • die Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, • Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind ausnahmsweise zulässig: • die Versorgung des Gebietes dienende Läden, • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungszwecke. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind nicht zulässig: • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Caribaubetriebe, • Tankstellen. In den absonnenden Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind außerhalb des Erdgeschosses ausschließlich	2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 4 BauNVO) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind allein zulässig: • Wohngebäude, • die Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, • Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind ausnahmsweise zulässig: • die Versorgung des Gebietes dienende Läden, • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungszwecke. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind nicht zulässig: • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Caribaubetriebe, • Tankstellen. In den absonnenden Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind außerhalb des Erdgeschosses ausschließlich

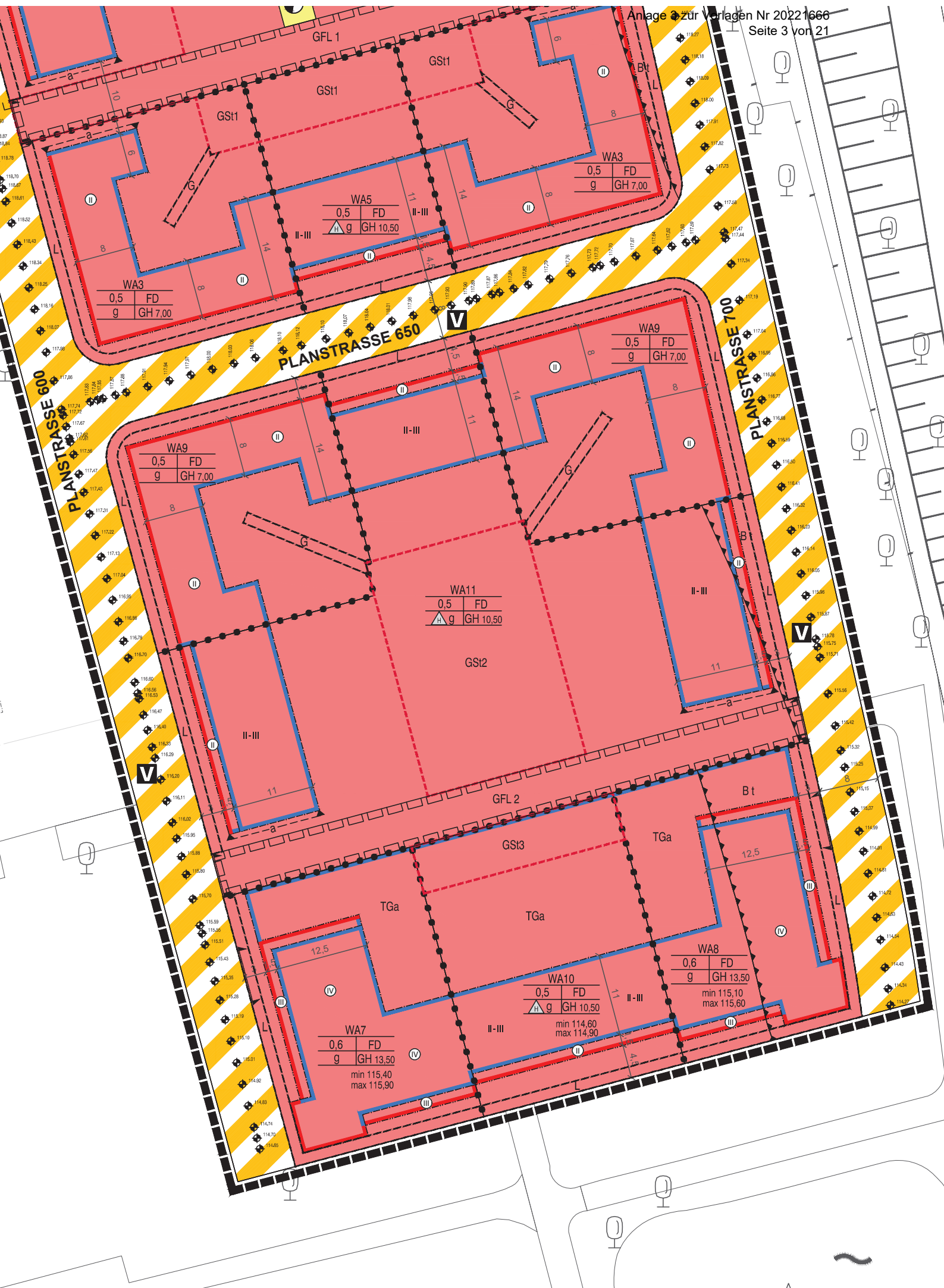
a) Gemeinschaftsstabplätze (§§ 19 Abs. 1 Nr. 22a/BGBl. i. V. mit § 21 Abs. 3a BauNVO) Die festgesetzten Plätze für Gemeinschaftsstabplätze GS 1 sind den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 zugeordnet. Sie kann den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 9 bis WA 11 mit einem Anteil von 0,30 % je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3a BauNVO hinzugeordnet werden. Die festgesetzten Plätze für Gemeinschaftsstabplätze GS 2 sind den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 11 mit einem Anteil von 0,11 % je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3a BauNVO hinzugeordnet werden. Die festgesetzten Plätze für Gemeinschaftsstabplätze GS 3 sind den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 7, WA 8 und WA 10 zugeordnet. Sie kann den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 7, WA 8 und WA 10 mit einem Anteil von 0,06 % je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3a BauNVO hinzugeordnet werden. Anstelle von Gemeinschaftsstabplätzen können in den Flächen GS 1, GS 2 und GS 3 auch Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftsflächen für Kinder und Jugendliche) festgesetzt werden.	4. Eingangs, Fenster und Tiegargenräume a) Die Haupteingänge sind ausschließlich an der straßenseitigen Gebäudeseite zulässig. b) Fenster und Türen sind in den Farben weiß, grau, anthrazit und naturfarben zulässig. Fenster und Türen aus Metall sind darüber hinaus in den Farben braun und Braun als anthrazit zulässig. c) Die Türe von Tiegargenräumen sind blickdicht zu halten. 5. Einfriedungen a) Einfriedungen in den festgesetzten Vorgärten (vgl. landest. Festsetzung Nr. 11) sind nur als einseitige, geschlossene Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m oder als Stütz- und Naturbaumreihen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. b) Einfriedungen zu: - den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstabplätze und - den dort Gf. 2 festgesetzten Flächen
---	---

Ausgangslageannahmen				
Für die durch die Beobachtungen Nr. 932 verursachten Eingriffe erfolgt der Ausgleich auf den folgenden Oskantentafeln der Stadt Bochum.				
Gemarkung	Beschreibung der Maßnahme Ausgangslage Zielbetrieb	Ausgangswert Zielwert	Fläche in m²	Kompensations- wert
a) abtweismwe Ummeiger See	Seeabtwiehung Flur 1, 2 3,1 (Ostseite)	2	6.585	23.400
Flurstück 289	→ 3 (Ostseite)			
Ausgleich für Beobachtung Nr. 932				23.400
b) PKK (produktorientierte Kompensationsmaßnahmen) Bockhof, Fläche Katharinen- Kirche, Flurstück 1003	Produktorientierte Kompensation für eine ökologische Landwirtschaft Flur 15, 16 3,1 (Kath.) 800,858 → (inkl. Überschwemmung Flurstück 1003)	2	5.194,52	57.762
Ausgleich für Beobachtung Nr. 932				22.889
c) Produktorientierte am Eschweg	Aufbau einer Reizen-Kompost- Flur 8 Flurstück 1003 4,5 (Reizen-Kompostfläche) → 3 (Wald)	2	24.000	96.000
Ausgleich für Beobachtung Nr. 932				36.348
GESAMT				82.647



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	BEHÖRDENBETEILIGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
Der zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.	Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Am haben Bürgerversammlungen stattgefunden.	Der zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom beschlossen.	Der Planentwurf in der Fassung vom lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom ein.	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.	Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum einschließlich erneuter öffentlicher Auslegung wurde in das Internet eingestellt. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. April 2022 (BGBl. I S. 674) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1902) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht 2018 - Bau NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1088) Cormanderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (CO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353) <u>Abkürzungen:</u> BGBl. - Bundesgesetzblatt GV. NRW. - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
Bochum, den Der Oberbürgermeister i.A.	Bochum, den Der Oberbürgermeister i.A.	Bochum, den Der Oberbürgermeister i.A.	Bochum, den Der Oberbürgermeister i.A.	Bochum, den Der Oberbürgermeister i.A.	Bochum, den Der Oberbürgermeister i.A.	
SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	AUSFERTIGUNG Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem Ratbeschluss vom übereinstimmt und dass nach § 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.	INKRAFTTRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung am bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und wurde in das Internet eingestellt.	Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Plananlage ist vom 12.11.2019.	Für die Erarbeitung des Planentwurfes.	
Bochum, den Oberbürgermeister Schriftführung	Bochum, den Oberbürgermeister	Bochum, den Der Oberbürgermeister i.A.	Bochum, den Der Oberbürgermeister i.A.	Bochum, den Der Oberbürgermeister i.A.	Bochum, den Der Oberbürgermeister i.V. i.A. Stadtbaurat	EINSICHTNAHME IN DIN-NORMEN UND SONSTIGE REGELWERKE Sofern in diesem Bebauungsplan in Festsetzungen DIN-Normen und/oder sonstige außerstaatliche Regelwerke verwendet wurden, können diese beim Amt für Stadtplanung und Wohnen im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Strasse 19, Zimmer 1.0210 (Planungsag) während der Dienststunden eingesehen werden.





Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5

Grundflächenzahl

II-III

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

III

zwingende Zahl der Vollgeschosse

GH 10,50 m

Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o

offene Bauweise



nur Hausgruppen zulässig

g

geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze



Baugrenze Tiefgarage

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



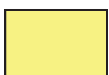
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Zweckbestimmung: Elektrizität



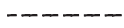
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

GSt

Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- schmale Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

GFL

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

G

Gehrecht

L

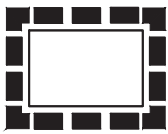
Leitungsrecht

OKE min 121,20
max 121,70

Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Mindest- und
Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)



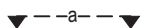
Höhenlage der Straßengradiente in Metern über NHN



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abschnitte von Baugrenzen, an denen vom Bauordnungsrecht
abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gelten



Abgrenzung von Bereichen, in denen bei baulichen Anlagen für die Tagnutzung bauliche
und sonstige Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche festgesetzt sind

B t

Bereiche, in denen bei baulichen Anlagen für die Tagnutzung bauliche und sonstige
Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche festgesetzt sind

Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	Gebäudehöhe
Oberkante Erdgeschossfußboden	

Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

FD

Flachdach

Darstellungen ohne Normcharakter



Bemaßung in Metern

Bebauungsplan Nr. 932 – Ostpark / Feldmark Ost –

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 5 und § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind allgemein zulässig:

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind ausnahmsweise zulässig:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können oberhalb des Erdgeschosses auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.

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

2.1 Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10 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 3, WA 5, WA 6, WA 9 und WA 11 muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKE) zwischen 0,20 m und 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe des Erdgeschossfußbodens in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5, WA 6, WA 9 und WA 11 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 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10 muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKE) zwischen den in der Planzeichnung durch Mindest- und Höchstmaße festgesetzten Höhen liegen.

2.2.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen (GH) werden entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als der oberste Abschluss der Dachhaut inkl. der Attika.

Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 ist die 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 (§ 21 a Abs. 1 BauNVO)

Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 12 Abs. 4 BauNVO)

- a) Ab dem ersten Obergeschoss ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baulinien 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 Baulinien sind insgesamt auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- b) An den straßenseitigen Baulinien sind Balkone unzulässig.
- c) Die Gebäude dürfen auf einer Breite von maximal 5,00 m um maximal 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.
- f) An den gartenseitigen sowie den seitlichen Baugrenzen bzw. Baulinien ist eine Überschreitung durch Balkone um maximal 1,00 und durch Terrassen mit ihren Überdachungen um maximal 2,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- g) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „TGa“ (Tiefgarage) nur vollständig unterhalb der Geländeoberfläche gelegene Garagengeschosse zulässig.

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

Abweichend von § 6 Abs. 5 und 6 BauO NRW wird der einzuhaltende Abstand in Abhängigkeit von der Höhe der jeweiligen Außenwand des Gebäudes (H) an den zeichnerisch festgesetzten Abschnitten der Baugrenzen auf 0,2 H, mindestens jedoch 2,50 m festgesetzt, sofern im Baugenehmigungsverfahren die ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude nachgewiesen wird.

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

5.1 Stellplätze und Garagen

- a) Die Unterbringung der in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5, WA 6, WA 9 und WA 11 erforderlichen privaten Stellplätze ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.
- b) Die Unterbringung der in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10 erforderlichen privaten Stellplätze ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und in Tiefgaragen zulässig.
- c) Ein- bzw. Ausfahrten zu den Tiefgaragen und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.

5.2 Nebenanlagen

- a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgarten (gem. textlicher Festsetzung Nr. 11 a) unzulässig. Hier- von ausgenommen sind Einfriedungen, Fahrradabstellanlagen und Mülltonnenabstell- plätze.
- b) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 11 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den in Bauwischen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind nicht eingebaute Fahrradabstellanlagen. Eine Über- dachung der Fahrradabstellanlagen ist zulässig.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 9, WA 10 und WA 11 sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

7. 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 spei- chern, zu verdunsten oder über oberflächige Ableitungssysteme den Entwässerungsrin- nen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zuzuführen. Eine Ab- leitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Die Sammlung überschüssigen Dachwassers in einer Zisterne/ Anlage zur Regenwas- sernutzung ist zulässig. Der Überlauf der Zisterne muss so gestaltet sein, dass er in ein oberflächiges Ableitungssystem entwässert. Ein Anschluss der Zisterne an die Kanalisa- tion ist nicht zulässig.

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

8.1 L – Leitungsrecht Oberflächenwasser

Die mit L bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Grund- stückseigentümer untereinander für die Anlage von Entwässerungsrinnen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu belasten. Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers, auch der Oberlieger, ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

8.2 G – Gehrecht Zugang Gemeinschaftsstellplätze

Die mit G bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu belasten. Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anla- gen freizuhalten.

8.3 GFL 1 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Ver- und Entsorgung

Die mit GFL 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bochum sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8.4 GFL 2 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Gemeinschaftsstellplätze

Die mit GFL 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer der allgemeinen Wohngebiete WA 7 bis WA 11, der Stadt Bochum sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

9. Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21 a Abs. 2 BauNVO)

- a) Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 ist den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 zugeordnet. Sie kann den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 mit einem Anteil von 0,35 m² je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden.
- b) Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze GSt 2 ist den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 9 und WA 11 zugeordnet. Sie kann den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 9 und WA 11 mit einem Anteil von 0,17 m² je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden.
- c) Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze GSt 3 ist den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 7, WA 8 und WA 10 zugeordnet. Sie kann den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 7, WA 8 und WA 10 mit einem Anteil von 0,06 m² je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden.
- d) Anstelle von Gemeinschaftsstellplätzen können in den Flächen GSt 1, GSt 2 und GSt 3 auch Gemeinschaftscarports und Gemeinschaftsaufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter errichtet werden.

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

10.1 Schallschutz

In den Baugebieten WA 1 bis 11 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Straße Feldmark, dem Sheffield-Ring, der BAB 43 und den Erschließungsstraßen im Plangebiet sowie der Eisenbahnstrecken 2190 (S-Bahn: Essen <> Dortmund), 2151 (Bochum-Präsident <> Bochum-Langendreer) und 2158 (Bochum-Hbf <> Dortmund-Hbf) für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärm-minderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Einhaltung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart		Mittelungspegel
Schlafräume nachts		
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
Wohnräume tagsüber		
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber		
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schallerräume, 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.

10.2 Schallschutz für Außenwohnbereiche

In den Baugebieten WA 2 bis 4, WA 6, WA 8 und WA 11 sind in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich zum Schutz vor Lärmbelastung der Straße Feldmark, dem Sheffield-Ring, der BAB 43 und den Erschließungsstraßen im Plangebiet sowie des Schienenverkehrslärms der Eisenbahnstrecken 2190 (S-Bahn: Essen <> Dortmund), 2151 (Bochum-Präsident <> Bochum-Langendreer) und 2158 (Bochum-Hbf. <> Dortmund-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.

11. Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 ist der Vorgarten mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zufahrten, Zuwegung) und anderer zulässiger Nutzungen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Eine Gestaltung des Vorgartens mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder Ähnlichem) ist nicht zulässig. Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie oder der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der diesen Flächen zugewandten Gebäudeflucht.
- b) Die Befestigung von Zufahrten und Zuwegungen ist nur mit versickerungsfähigem Material zulässig. Diese Regelung gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten, sofern eine Pflasterung aus technischen Gründen nicht möglich ist.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

12.1 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sind mit einer extensiven, standortgerechten und artenreichen Dachbegrünung aus mindestens 25 verschiedenen Arten 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 auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mindestens 12 cm starke durchwurzelbare Vegetationsschicht vorzusehen. Die Vegetationsschicht muss je nach Dachbegrünungssystem und Anbieter als Aussaat oder Staudenpflanzung erfolgen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbare Bereiche soweit sie gemäß anderer Festsetzungen zulässig sind und die Dachfläche mindestens zu 2/3 begrünt wird.

12.2 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „TGa“ (Tiefgarage) sind mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mindestens 80 cm starke durchwurzelbare Vegetationsschicht vorzusehen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassenflächen und Wege, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen zulässig sind. Es sind mindestens 2/3 der Dachflächen der Tiefgaragen zu begrünen. Je 250 qm Dachfläche ist ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

12.3 Pflanzmaßnahmen auf oberirdischen Stellplatzanlagen

In den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ist je angefangene 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität „Hochstamm, 5 x verpflanzt mit Drahtballierung, Mindeststammumfang 30 cm“ zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in Pflanzbeeten gleichmäßig verteilt innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Den Habitus verändernde Maßnahmen sind unzulässig. Es ist ein Wurzelraum mit einer Größe von mindestens 12 m³ vorzusehen. Die Pflanzbeete sind mit bodenbedeckenden, standortgerechten Stauden oder Sträuchern dauerhaft zu begrünen.

12.4 Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum

In den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzqualität „Hochstamm, 5 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 30-35 cm“ anzupflanzen. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden. Es ist ein Wurzelraum mit einer

Größe von mindestens 12 m³ vorzusehen. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 6 m² aufweisen und sind mit bodenbedeckenden, standortgerechten Stauden oder Sträuchern dauerhaft zu begrünen.

In den Planstraßen sowie der Straße Feldmark ist mindestens folgende Anzahl von Bäumen zu pflanzen:

Planstraße 600:	11
Planstraße 650:	5
Planstraße 700:	7
Feldmark:	1

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

1. Hausgruppen

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

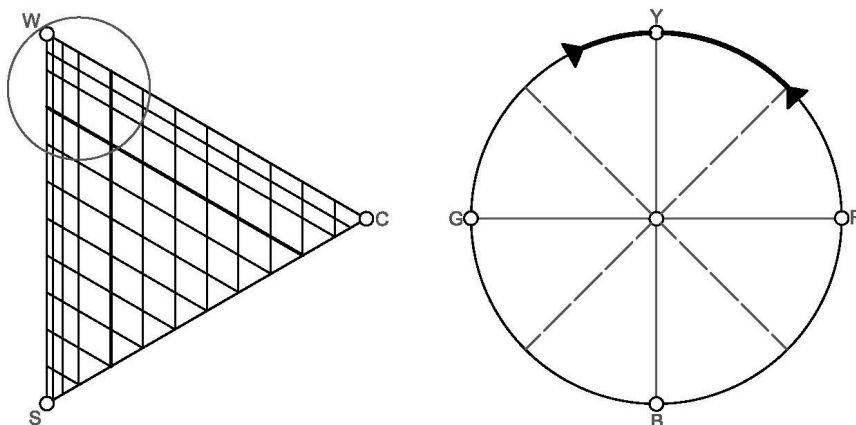
2. Dächer und Dachaufbauten

- a) Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 5° sowie 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) Als Attikaabdeckung ist ausschließlich ein mattes Metall zulässig.
- c) Flachdachflächen können anteilig nutz- und begehbar ausgebildet werden, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.
- d) Dachterrassen sind ausschließlich in Kies, Natur- oder Betonsteinplatten (hell- bis mittelgrau) oder Holz auszuführen.
- e) 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.

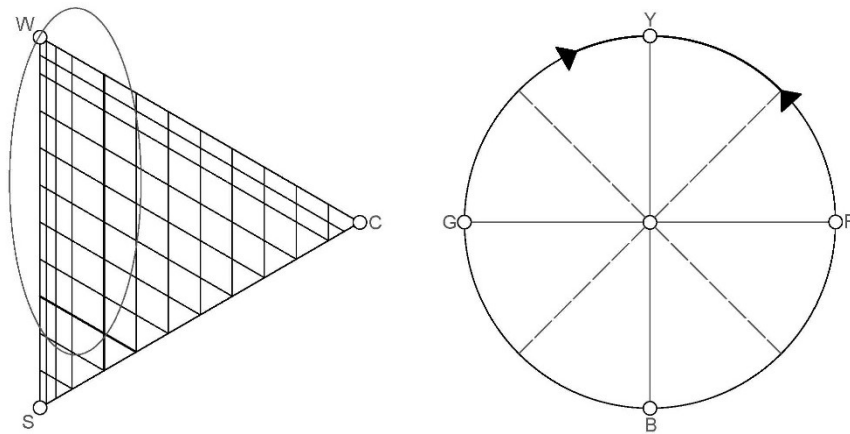
3. Fassadengestaltung

- a) Die Fassaden 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 oder Putz mit einem Schwarzanteil von max. 70% und Buntanteil von max. 20 % aus dem Farbbereich G80Y bis Y50R nach dem Natural Color System (s. Farbpalette 2 nach NCS), Holz oder Holzwerkstoffen ausgeführt werden.

Farbpalette 1 nach NCS:



Farbpalette 2 nach NCS:



- b) Die Brüstung von Loggien ist zu mindestens 2/3 massiv und in 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 Gebäudefassaden angebracht werden.

4. Eingänge, Fenster und Tiefgaragentore

- a) Die Haupteingänge sind ausschließlich an der straßenseitigen 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 und braun bis anthrazit zulässig.
- c) Die Tore von Tiefgaragenzufahrten sind blickdicht auszuführen.

5. Einfriedungen

- a) Einfriedungen in den festgesetzten Vorgärten (gem. textlicher Festsetzung Nr. 11 a) sind 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 zulässig.
- b) Einfriedungen zu
 - den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und
 - der mit GFL 2 festgesetzten Fläche
 sind nur als standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.
- c) Mülltonnenabstellplätze in den festgesetzten Vorgärten (gem. textlicher Festsetzung Nr. 11 a) sind durch eine standortgerechte Hecke einzugrünen. Die Höhe der Hecke muss, abweichend von sonstigen Einfriedungen, 1,50 m und bei Müllgroßbehältern 1,80 m betragen.
- d) Bei Heckenpflanzungen gemäß der örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 a bis c ist aus den in der folgenden Gehölzauswahlliste aufgeführten Arten zu wählen:
 Rotbuche – *fagus sylvatica*
 Hainbuche – *carpinus betulus*
 Liguster – *ligustrum vulgare*

6. Gestaltung der Nebenanlagen

Fahrradabstellanlagen und Gartenhütten sind als Holzkonstruktion (natur oder weiß lasiert) mit Flachdach auszubilden. Die Flachdächer sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 12.1 zu begrünen.

7. Gemeinschaftsstellplätze

Die Stellplätze sind als einheitliche Anlage mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen in den Farben hell- bis mittelgrau oder als wassergebundene Decke bzw. Schotterterrassen auszuführen.

Carports sind als Holzkonstruktion (natur oder weiß lasiert) mit Flachdächern auszubilden. Die Flachdächer sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 12.1 zu begrünen.

8. Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses mit einer maximalen Größe von 3 m² oder als Stele im Vorgarten (gem. textlicher Festsetzung Nr. 11 a) 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.
- 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 gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

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 der auf Steinkohle verliehenen Bergbauberechtigung „Caroline“ und über dem auf Kohlenwasserstoffe (Grubengas) erteilten Bewilligungsfeld „Lennert“.

Eigentümer der Bergbauberechtigung ist die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung GmbH, Flamingoweg 1 in 44139 Dortmund. Rechtsinhaber des Bewilligungsfeldes „Lennert“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich.

Es wurden bergbauliche Erkundungsarbeiten im Plangebiet durchgeführt. Bergbaubedingte Einflüsse auf die Tagesoberfläche konnten hierbei im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.

2. Methanausgasungen

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. 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 TH 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 CH₄-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

IV 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) und/oder Relikte des Bergbaus (Stollen, Schächte, usw.) entdeckt werden. 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

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 ggf. fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3. Bodenschutz

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik (vgl. LAGA Boden Parameterumfang Z0) nachzuweisen.

Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

4. Kampfmittel

Die Straße Feldmark sowie Teilbereiche der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 befinden sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es ist zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und etwaige Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen. Zudem sind in dem ausgewerteten Bereich Flakstellungen und/oder Schützenlöcher zu erkennen. In diesen Bereichen ist eine systematische Oberflächendetektion unerlässlich. Spätestens sechs Wochen vor Beginn der Arbeiten ist dem Ordnungsamt der Stadt Bochum (Marienplatz 2, 44787 Bochum, Tel. 0234-910-1408 / 0234-910-1783, E-Mail: ordnungsamt@bochum.de) ein Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500 einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. In dem Lageplan ist die abzusuchende Fläche zu markieren. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.

Für alle andere Teile des Bebauungsplangebietes sind nach Aussage des KBD keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da dort keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen Anlass gibt. Es hat in diesem Bereich keine Bombardierung stattgefunden.

Für das gesamte Plangebiet gilt jedoch grundsätzlich:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

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)) 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 von dem/der Sachverständigen eine Bescheinigung über die Einhaltung der Mittelungspegel nach der Tabelle der VDI-Richtlinie 2719 (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.1) zu erbringen. Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauO NRW können entsprechende Angaben auch durch den/die Entwurfsverfasser/in vorgelegt werden.

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 von dem/der 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. 10.2). Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauO NRW können entsprechende Angaben auch durch den/die Entwurfsverfasser/in vorgelegt werden.

8. Soziale Wohnraumförderung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 ist 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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes soll folgender Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 932 außer Kraft gesetzt werden:

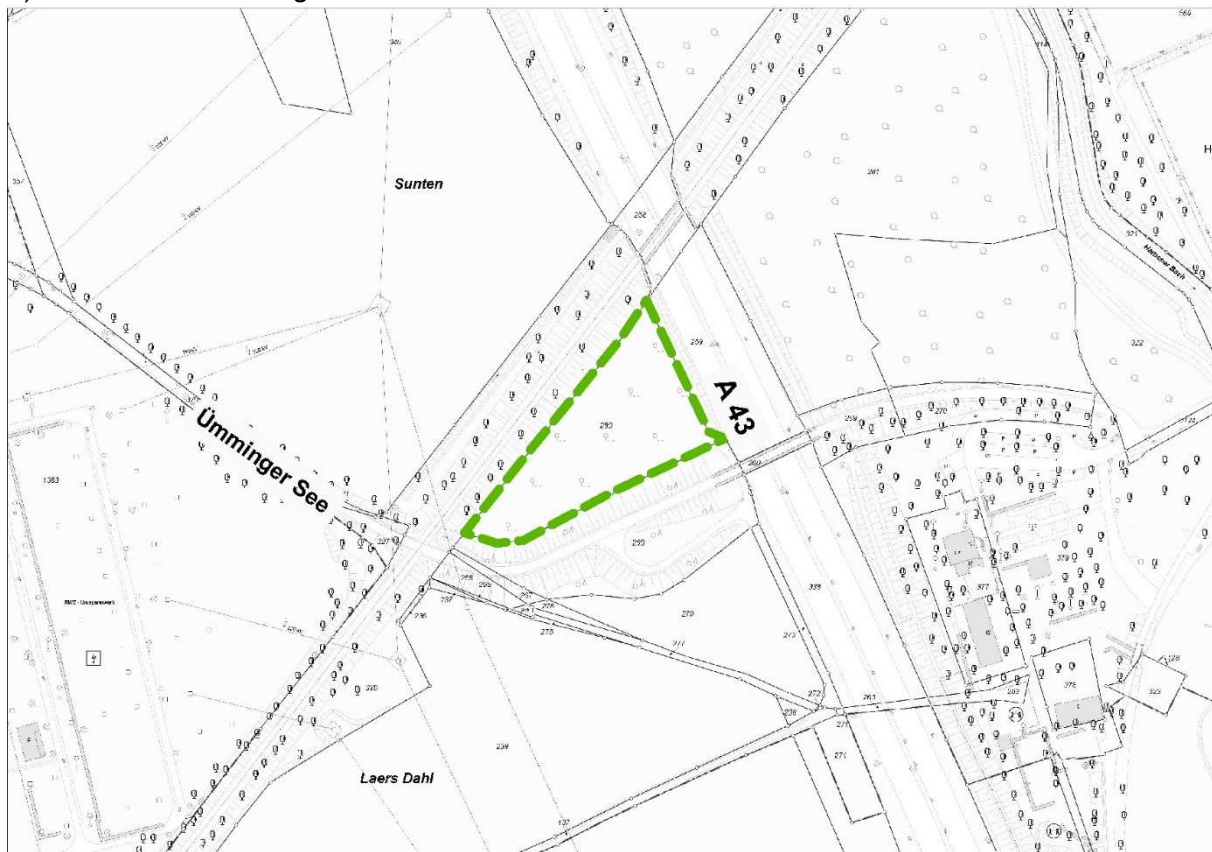
- Bebauungsplan Nr. 324 – Ölbachtal – Teilgebiet Bochum II –

10. Ausgleichsmaßnahmen

Für den durch den Bebauungsplan Nr. 932 verursachten Eingriff erfolgt der Ausgleich auf den folgenden Ökokontoflächen der Stadt Bochum:

Gemarkung	Beschreibung der Maßnahme Ausgangsbiotop → Zielbiotop	Ausgangswert	Zielwert	Fläche in m²	Kompensations- wert
a) Obstwiese Ümminger See					
Laer, Flur 1, Flurstück 280	Streuobstwiese 3.1 (Acker) → 3.8 (Obstwiese)	2	6	5.850	23.400
Ausbuchung für Bebauungsplan Nr. 932					23.400
b) PIK (produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen) Bockholt, Fläche Kaltehardt					
Langendreer, Flur 15, Flurstücke 980, 858	Produktionsintegrierte Kompensation für eine ökologische Landwirtschaft 3.1 (Acker) → ökol. Bewirtschaftung	2	5	19.452	57.762
Ausbuchung für Bebauungsplan Nr. 932					22.899
c) Forstökotoftfläche am Eschweg					
Langendreer, Flur 8, Flurstück 1003 tlw.	Aufforstung einer Rasen-/Kompostfläche 4.5 (Rasen-/Kompostfläche) → 6.3 (Wald)	2	6	24.000	96.000
Ausbuchung für Bebauungsplan Nr. 932					36.348
GESAMT					82.647

a) Obstwiese Ümminger See



b) PIK (produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen) Bockholt, Fläche Kaltehardt



c) Forstökokontofläche am Eschweg



11. Artenschutz

Zum Schutz aller (auch der weiteren nicht planungsrelevanten) wildlebenden 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.