Rechtlicher Hinweis:

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!
Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.
Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.
Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

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

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 796

- Stadtteilzentrum Linden -

für das Gebiet südlich und östlich der Hattinger Straße vom Nehringskamp bis Lindener Straße

Fassung vom 21.02.2006

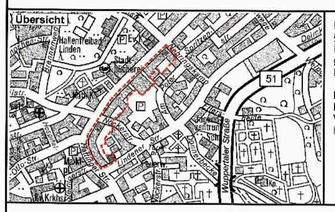
Maßstab im Original 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Grundrissplan. Blatt ...

Bochum, den 03.05.2006
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Für die Erarbeitung des Planentwurfs
Bochum, den 03.-05.2006
Die Oberbürgermeisterin
I.V. / I.A.

Vermessungsamt — Leiter des Planungsamt



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom **22.11.2002**.

Bochum, den 03.07.2006
Die Oberbürgermeisterin
Verm.- und Katasteramt
I.A.

Zeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB — Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

0,4 GFZ = Geschossflächenzahl
35 BMZ = Baumassenzahl
0,4 GRZ = Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß
III-IV als Mindest- und Höchstmaß
(III) zwingend

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächenbesonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, (öffentlich)
- V — Verkehrsberuhigte Bereich
- P — Öffentliche Parkflächen
- F — Fußgängerbereich

Flächen für die Versorgung und Entsorgung
(siehe Planzeichenverordnung 1990)

- Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Verwerfung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerungen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen Oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

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

- Flächen für die Landwirtschaft
- Waldflächen

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit - Stadt Bochum - zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastenden Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- b) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
- Flächen für Maßnahmenzum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- 7 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugrenzen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalbeines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SAN — Sanierungsgebiet (§ 140 Nr. 2 und § 142 BauGB)
- 1. 2. usw — siehe Festsetzungen durch Text

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Festsetzung durch Text	

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Private Grünfläche
- Kleingärten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- R — Hochwasserrückhaltebecken
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- TGa — Tiefgaragen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- GTGa — Gemeinschaftstiefgaragen
- Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zur Benutzergruppe
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB)

- a) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

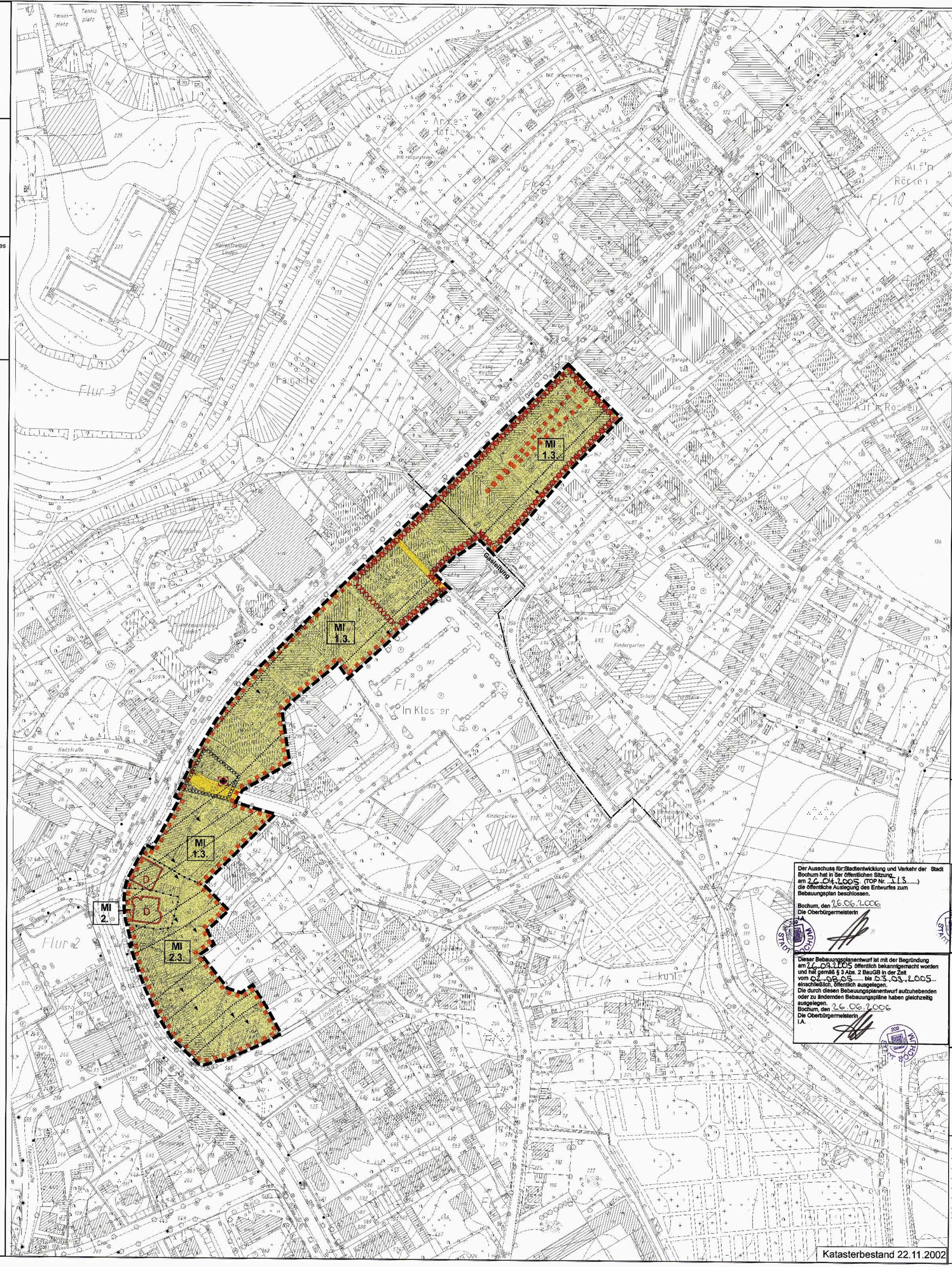
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L — Landschaftsschutzgebiet
- Flächen für Bahnanlagen
- Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost mit Schutzstreifen
- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Bestandsangaben

- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Neben- und gewerbliche Gebäude
- Öffentliche Gebäude
- II — Geschosszahl
- Firstrichtung

Sonstige Darstellungen

- Senkungs- und Einsturzgefährdeter Bereich
- Mittelpunkt der verlassenen Tagesöffnung
- Flözausgehendes an der Karbonoberfläche (Projektiert)
- Möglicher Nachwirkungsbereich unter Berücksichtigung der Lagergenauigkeit



Textliche Festsetzungen zur Art der Baulichen Nutzung

Mischgebiete (MI)
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Planzeichen 1
Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 8 BauNVO allgemein sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Show, Striptease- Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

Planzeichen 2
Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 8 BauNVO allgemein sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nur ausnahmsweise zulässig: Sex-Shops, Spielhallen,Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease- Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

Planzeichen 3
Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den Erdgeschossen von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.

Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ging Bergbau um. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Bodenschutz/Altlasten
Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete (Wirkungspfad Boden-Mensch) bzw. örtlich für Nutzpflanzen (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze) werden gemäß der untersuchten Mischproben eingehalten, so dass die bestehende Nutzung möglich ist.
Verschiedene Gehalte der Oberbodenmischproben und der Bohrungen überschreiten jedoch die Prüfwerte der BBodSchV für hochwertige sensiblere Nutzungen. Die festgestellten Überschreitungen sind im Gutachten unter Punkt 7 (Zusammenfassung) aufgeführt. Sofern im Plangebiet Baumaßnahmen mit Erdarbeiten durchgeführt und höherwertige Nutzungen (Nutzgarten, Kinderspielfläche etc.) angestrebt werden, ist eine Detailbewertung bzw. gutachterliche Begleitung mittels eines Fachgutachters erforderlich. Diese ist mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.
Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.
Kontaminierte Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).

Hinweise

Methan
Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000).
Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörden und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750, Fax.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen - Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Kampfmittelbeseitigung
Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK-Stelle. Eine Luftbildauswertung oder eine Sondierung sind daher nicht zwingend erforderlich.
Sollte bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt bzw. über die Polizei - zu informieren.

Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.
Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von dem Ressort Bezirksbüro Netze (BBN) 21 der Deutschen Telekom in 44782 Bochum, Tel. 0234 - 505-64 52, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen, bzw. Einsicht in die Bestandspläne nehmen.

Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bochum GmbH
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen Gas und Wasser und Stromversorgungskabel der Stadtwerke Bochum GmbH. Diese dürfen bei der Ausführung von Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Ferner dürfen diese Kabel und Leitungen nicht überpflanzt werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden, im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, vor Beginn der Baumaßnahme über die genaue Lage der Anlagen bei den Stadtwerken Bochum GmbH, Vermessungsabt., Ostring 28, 44787 Bochum, erkundigen.

Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen, untergeordneten Gebäudeteilen oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund überstegen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46 in Düsseldorf) durchzuführen.

Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 11.06.2002 (TOP Nr. 13.) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bochum, den 26.06.2006
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.12.02 bis 09.01.03 durchgeführt worden.
Am 17.12.2002 hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.
Bochum, den 26.06.2006
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 26.04.2005 (TOP Nr. 13.) die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan beschlossen.
Bochum, den 26.06.2006
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat zur erneuten öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan keinen Beschluss gefasst.
Bochum, den 26.06.2006
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung am 09.12.2005 öffentlich bekanntgemacht worden und hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2005 bis 19.01.2006 einschließlich, öffentlich ausgelegen.(erneut)
Die durch diesen Bebauungsplanentwurf aufzuhebenden oder zu ändernden Bebauungspläne haben gleichzeitig ausgelegen.
Bochum, den 26.06.2006
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Dieser Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung am 26.04.2005 öffentlich bekanntgemacht worden und hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.05 bis 03.09.2005 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Die durch diesen Bebauungsplanentwurf aufzuhebenden oder zu ändernden Bebauungspläne haben gleichzeitig ausgelegen.
Bochum, den 26.06.2006
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Der Rat der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 11.05.2006 (Tagesordnungspunkt 16.) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Oberbürgermeister — Schriftführer
22. Mai 2006

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 19.06.2006 öffentlich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, an welcher Stelle der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitliegt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bochum, den 26.06.2006
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G. v. 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), i. V. m. § 244 Abs. 2 BauGB
- Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 213-1-2)
- Planzeichenverordnung -PlanzV 90- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 213-1-6)
- Landesbauordnung -BauO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 232)
- Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 2129-8)
- Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen -4.BImSchV-in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 2129-8-1-4-2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG - vom 05.09.2001 in der derzeit geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 212920)
- Denkmalschutzgesetz -DschG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1960 (GV.NRW. S.226), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 224)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NRW.- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 2023)

Abkürzungen:
- BGBl. — Bundesgesetzblatt
- GV.NRW. — Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
- SGV.NRW. — Sammlung des bereinigten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen
- FNA — Fundstellennachweis A