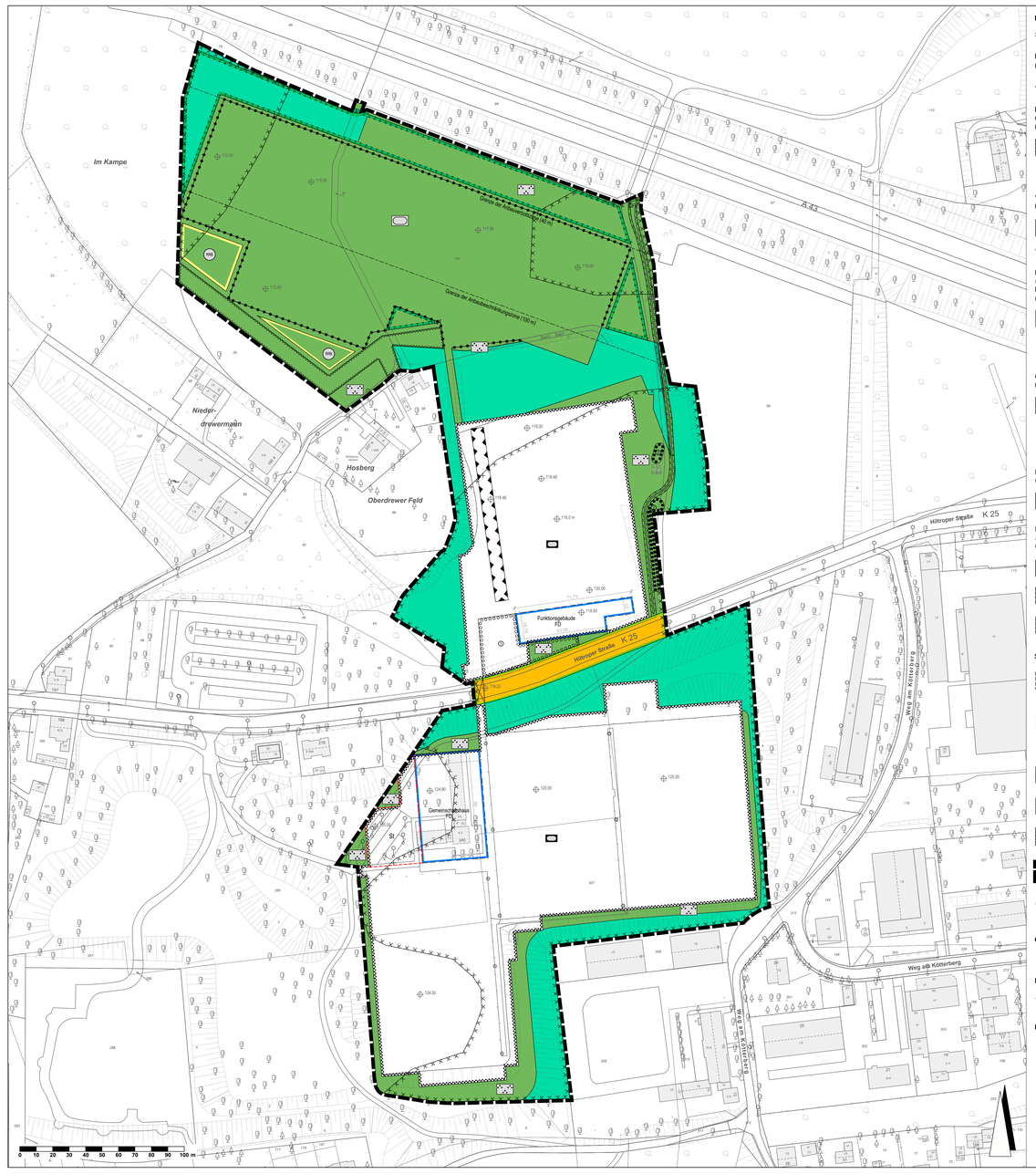


LEGENDE

Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern undDienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

RRB Regenwasserrückhaltebecken

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

Private Grünflächen

Parkanlage

Sportplatz

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

Flächen für Wald

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

St Stellplätze

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

Flächen für bauliche Besonderheiten eines Gebäudes oder Bauwerkes, hier: Brücke

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, hier: Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

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

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

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

FD Flachdach

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone
(§ 9 FStrG)

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücke

Bestandsgebäude

Bemaßung in Metern

Böschungen

125,00 m Geländehöhenpunkt in Metern über NHN (Bestand)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fläche für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
In der Fläche für Sportanlagen sind neben den der Zweckbestimmung zuzuordnenden Anlagen im Funktionsgebäude eine private Betankungsanlage und im Gemeinschaftshaus eine Wohnung für den Platzwart zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 In der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind Lichtmasten bis zu einer Höhe von 137,90 m über NHN und einer absoluten Höhe von 17,00 m zulässig.

In der Fläche für Sportanlagen nördlich der Hiltroper Straße sind Lichtmasten bis zu einer Höhe von 136,50 m über NHN und einer absoluten Höhe von 17,00 m zulässig.

In der Fläche für Sportanlagen südlich der Hiltroper Straße sind Lichtmasten bis zu einer Höhe von 142,00 m über NHN und einer absoluten Höhe von 17,00 m zulässig.

2.1.2 Die lichte Höhe der Brücke über der Hiltroper Straße muss mindestens 123,90 m über NHN betragen.

2.1.3 Die maximale Höhe des Funktionsgebäudes darf 129,50 m über NHN, die maximale Höhe des Gemeinschaftshauses 135,40 m über NHN nicht überschreiten. Die maximale Höhe von Gebäuden wird bestimmt durch die Oberkante des Dachrandabschlusses bzw. der Attika.

3. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 14 BauNVO)
Der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Von Bebauung freizuhaltende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind keine baulichen Anlagen und keine Bäume zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen des Lärmschutzes.

5. Geh-, Fahr und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit GFL gekennzeichnete Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6. Private Grünfläche - Sportplatz - / Fläche für Sportanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die Sportplätze innerhalb der Privaten Grünfläche - Sportplatz - und auf den Flächen für Sportanlagen nördlich der Hiltroper Straße sind als Naturrasenplätze anzulegen.

7. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

7.1 Baumpflanzungen
In der mit ① gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens 9 mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens 18-20 cm, zu pflanzen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Im Plangebiet nördlich der Hiltroper Straße außerhalb der mit ① gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind 70 mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens 18-20 cm, zu pflanzen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Im Plangebiet südlich der Hiltroper Straße sind 26 mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens 18-20 cm, zu pflanzen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Verwendbare Arten sind der nicht abschließenden folgenden Gehölzauswahlliste 1 zu entnehmen:

Gehölzauswahlliste 1 - Bäume
- Feldahorn - Acer campestre
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Mehlbeere - Sorbus aria „Magnifica"
- Schmalblättrige Esche - Fraxinus angustifolia „Raywood"
- Spitzahorn - Acer platanoides „Allershausen"
- Stadtlinde - Tilia cordata „Greenspire"
- Wildapfel - Malus sylvestris

7.2 Bepflanzung von Stellplätzen
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist je angefangene fünf Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 30-35 cm zu pflanzen. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden.

Für jeden Baum ist eine Baumscheibe und ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ vorzusehen.

8. Bindungen für den Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.

9. Begrünung von Flachdächern
Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind mit einer mindestens extensiven, standortgerechten und artenreichen Sedum-Kraut-Gras-Begrünung zu versehen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden mit einer Dachfläche größer 8 m². Es ist eine mindestens 12 cm starke durchwurzelbare Vegetationsschicht vorzusehen. Der Spitzenabflussbeiwert Cs nach DIN 1986-100:2016-12 darf maximal 0,4 betragen.
Für die Sedum-Kraut-Gras-Begrünung sind mindestens 20 standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen sowie nutz- und begehbare Bereiche, soweit sie gemäß Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die begrünte Dachfläche muss mindestens 2/3 der Bruttodachfläche einnehmen. Bei der Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind diese aufgeständert über einer vollflächigen und vegetationstechnisch angepassten Begrünung auszuführen. Abweichend zu den vorgenannten Anforderungen an die Dachbegrünung ist in diesen Bereichen ausnahmsweise eine geringere durchwurzelbare Vegetationsschicht zulässig, sofern hiermit ein gleichwertiges Rückhaltevolumen geschaffen wird.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
In den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Gehölzflächen aus standortgerechten heimischen Sträuchern in der Pflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-100 cm, Gehölzanordnung flächig im Pflanzraster 1,25 x 1,25 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Verwendbare Arten sind der nicht abschließenden folgenden Gehölzauswahlliste 2 zu entnehmen:

Gehölzauswahlliste 2 - Sträucher
- Faulbaum - Rhamnus frangula
- Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
- Haselnuss - Corylus avellana
- Kornelkirsche - Cornus mas
- Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
- Salweide - Salix caprea
- Weißdorn - Crataegus monogyna
- Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Schallschutz

11.1.1 Lärmschutzwand (aktive Lärmschutzmaßnahme)
Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV ist innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe 126,50 m über NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 22 entsprechen. Es sind nichthallige Umgebungsbedingungen zugrunde zu legen. Die Rückwand der Lärmschutzwand muss gemäß Ziffer 2.1 „Luftschalldämmung" der ZTV-Lsw 22 eine Schalldämmung DLSI,G gemäß DIN EN 1793-6 von DLSI,G ≥ 28 dB aufweisen. Im Rahmen des Bauantrages der Lärmschutzwand ist bei Abweichungen in der Planung der rechnerische Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu führen. Die Lärmschutzwand kann auch in eine Tribüne mit geschlossener Rückwand und geschlossener nördlicher Seitenwand integriert werden.

11.1.2 Passive Schallschutzmaßnahmen für Innenräume
In der Fläche für Sportanlagen sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung 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		Innenschallpegel Mittelungspegel Lm
1.	Schlafräume nachts	
1.1.	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1.	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	35 dB(A)
3.	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, 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.

11.2 Lichtimmissionen
Lichtquellen dürfen nur nach unten oder gezielt auf zu beleuchtende Flächen ausgerichtet sein.

Die maximale vertikale Beleuchtungsstärke an Fenstern von Aufenthaltsräumen darf in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr 3 Lux und in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr 5 Lux nicht überschreiten.

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

1. Dach
Die Dächer von baulichen Anlagen sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer maximalen Dachneigung von 10° auszubilden.

2. Zuwegungen und Zufahrten
Zuwegungen und Zufahrten sind mit wassердurchlässigem Pflaster oder Gittersteinen - soweit dies technisch möglich ist - und in den Farben hell- bis mittelgrau auszuführen.

III. KENNZEICHNUNGEN
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Altlasten
Im Plangebiet sind Flächen umgrenzt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Erdarbeiten dort müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden.

Bodenmaterial, welches auf oder in den Boden (durchwurzelbare Bodenschichten) und/oder unterhalb oder außerhalb des Bodens (außerhalb durchwurzelbarer Bodenschichten) eingebaut werden soll, unterliegt den Vorgaben gemäß §§ 6 und 8 der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Ein Einbau ist grundsätzlich zulässig, wenn das einzubauende Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV (Tabellen 1 und 2 der Anlage 1) einhält oder in die Klasse BM-0 bzw. BG-0 der Ersatzbaustoffverordnung nachweislich eingestuft ist.

Das Plangebiet wird aus altlastentechnischen Gesichtspunkten in zwei Teilbereiche unterliedert.

Der Teilbereich nördlich der Hiltroper Straße grenzt an die im städtischen Altlastenkataster gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführten Fläche. Es handelt sich hierbei um das Gelände der ehemaligen Zeche & Kokerei Constantin 6/7, die unter der Nummer 1/3.05 im Altlastenkataster geführt wird. Die Fläche wurde Ende der 1980er Jahre dem Stand der damaligen Technik entsprechend durch Bodenabdeckung gesichert.

2. Ausgasungen
Das Plangebiet liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet. Im Plangebiet liegen südlich der Hiltroper Straße ehemalige Bergbauschächte (Constantin Schächte 6 und 7) unmittelbar westlich neben dem im Südwesten des Plangebiets gelegenen Sportplatz. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan (CH4)-Auströmungen gerechnet werden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie NRW, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gasauströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind.

3. Bodenschutz
Sollten bei Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Zusammensetzung, Konsistenz angetroffen werden, so ist umgehend das Umwelt- und Grünflächenamt Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Bodenmaterial, welches auf oder in den Boden (durchwurzelbare Bodenschichten) und/oder unterhalb oder außerhalb des Bodens (außerhalb durchwurzelbarer Bodenschichten) eingebaut werden soll, unterliegt den Vorgaben gemäß §§ 6 und 8 der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Ein Einbau ist grundsätzlich zulässig, wenn das einzubauende Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV (Tabellen 1 und 2 der Anlage 1) einhält oder in die Klasse BM-0 bzw. BG-0 der Ersatzbaustoffverordnung nachweislich eingestuft ist.

4. Bergbau
Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Zur Klärung, ob durch den planmäßigen Grubenwasseranstieg Einwirkungen auf die Tagesoberfläche möglich und für geplante Bauvorhaben Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind, wird eine Anfrage an die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, empfohlen. Ob für den im westlichen Plangebiet angrenzenden Schacht 7 (Koordinaten 51° 30' 15 "N; 14° 11' O) und dessen in Teilen im Plangebiet liegenden Gasgefährdungsbereich bei geplanten Bauvorhaben entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind, wird eine Anfrage an die Schachtleigentümerin RAG, empfohlen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der A 43
Die Schutzzonen der Bundesautobahn A3 (A 43) gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

1.1 Anbauverbotszone der A 43
In der Anbauverbotszone der A 43 sind gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten jeder Art unzulässig.

1.2 Anbaubeschränkungszone der A 43
In der Anbaubeschränkungszone der A 43 bedürfen Hochbauten aller Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs eine Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

V. 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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 15 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Kampfmittel
Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind daher grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 (oder neuere Ausgabe); und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden (Anwendung Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (im.nrw)). Darüber hinaus können in Bezug auf die zuvor genannte Technische Verwaltungsvorschrift grundsätzlich nur Spülverfahren mit Spüllanze sinngemäß verwendet werden. Sofern andere Verfahren zur gesteuerten Horizontalbohrung eingesetzt werden sollen, ist das Ordnungsamt im Vorfeld zu beteiligen und es sind weitergehende Kampfmittelüberprüfungen erforderlich. Es ist zudem erforderlich, die zu bebauenden Flächen und etwaige Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen.

Spätestens sechs Wochen vor Beginn der Arbeiten ist dem
Ordnungs- und Veterinäramt
Viktoriastr. 14c
44787 Bochum
Tel. 910 -1408, -4922, -5097
E-Mail: ordnungsamt@bochum.de
ein Lageplan zu übersenden und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. In dem Lageplan ist die abzusuchende Fläche zu markieren.

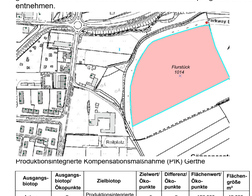
Grundsätzlich gilt für den gesamten Bereich des Bebauungsplans:
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. Anpflanzbindungen
Standorte und Pflegemaßnahmen der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Anpflanzungen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum abzustimmen.

4. Rodungsverbot
Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln ist die Baufeldräumung (mögliche Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, durchzuführen.

5. Schallschutzbescheinigung nach VDI 2719
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in 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 zum Schutz von Aufenthaltsräumen) zu erbringen.
Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauO NRW können entsprechende Angaben auch durch den/die Entwurfsverfasser/in vorgelegt werden.

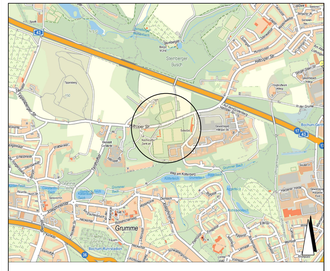
6. Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft
Ein ökologisches Defizit von 3.209 Ökopunkten wird dem Ökokonto „Produktionsintegrierte Kompensation Landwirtschaft" für den Ausgleich gem. §1a BauGB zugeordnet. Für den durch den Bebauungsplan Nr. 1046 verursachten Eingriff erfolgt die Kompensation auf dem Ökokonto PIK Gerthe südlich „An der Halde" (Gemarkung Gerthe, Flur 10, Flurstück 1014). Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfanges sowie die Art und Weise des Ausgleichs sind dem Umweltbericht und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.



Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme (PIK) Gerthe

Ausgangs-biotop	Ausgangs-biotop Ökopunkte	Zielbiotop	Zielwert Öko-punkte	Flächenwert Öko-punkte	Flächen-größe m²
Acker	2	Produktionsintegrierte Kompensation (PIK)	5	3	126.000 42.000
Ausbuchung					
B-Plan 1046				3.209	1.070
noch verfügbar				122.791	40.930

7. Außerkrafttreten bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1046 soll folgender Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1046 außer Kraft gesetzt werden: Bebauungsplan Nr. 344a - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 344 - Tippelsberg / Berger Mühle -.



STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 1046
- VfL-Talentwerk -

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Städtebau und Mobilität

Maßstab im Original: 1 : 1000 I Blattformat: 841 x 1375 mm
Planstand: Veröffentlichung I 25.02.2026 I AJ I AS I TE

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bochum, den .....

.....
Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft und wurde in das Internet eingestellt.

Bochum, den .....

Der Oberbürgermeister
I.A.

.....

BLATTZAHL

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Bochum, den .....

Der Oberbürgermeister
I.A.

.....

KATASTERBESTAND

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom 26.01.2024.

Bochum, den .....

Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
I.A.

.....

PLANENTWURF

Für die Erarbeitung des Planentwurfes.

Bochum, den .....

Der Oberbürgermeister
I.V. I.A.

.....
Stadtbaurat

.....
Leitung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen

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, 44787 Bochum, Zimmer 1.0.210 (Planauslage) nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 421), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618)

Abkürzungen:

BGBl. Bundesgesetzblatt

GV. NRW Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen