

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 55 b  
der Stadt Bergkamen

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

Bergkamen - Rürthe  
Beverstr., Querstr.,  
Overberger Straße

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 b

Gliederung

1. Allgemeines
  - 1.1 Aufstellungsbeschluß
  - 1.2 Begrenzung des Planbereiches
  - 1.3 Kommunale Bauleitplanung
2. Bestandsdarstellung  
Beschreibung des Plangebietes
3. Planungsziele und -aussagen
  - 3.1 Planungsziele
  - 3.2 Vorgesehene Erschließung und Versorgung
  - 3.3 Geplante bauliche und sonstige Nutzung
  - 3.4 Flächenbilanz
  - 3.5 Bürgerbeteiligung
4. Planverwirklichung
  - 4.1 Maßnahmen und Kosten der Sanierung
  - 4.2 Realisierung der Planungsmaßnahmen

## i. Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluß

Am 26.3.1975 beschloß der Rat der Stadt Bergkamen die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Klößner-Siedlung im Stadtteil Bergkamen-Rünthe". Gemäß § 10 des Städtebauförderungsgesetzes sind für die Neugestaltung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete Bebauungspläne im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes aufzustellen. Für die Bereiche nördlich der Ketteler Siedlung, also an der Overberger Straße, Querstraße, Beverstraße, Westfalenstraße, Zeppelinstraße, Taubenstraße, Stapelstraße, Schlägelstraße und am Zechenweg wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes am 26.3.1975 vom Rat der Stadt Bergkamen beschlossen. Der Plan erhielt die Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Bergkamen". Das Institut für Bodenordnung der Neuen Heimat in Essen wurde mit der Entwurfsbearbeitung beauftragt. Wegen der Größe des Planungsgebietes wurde der Bebauungsplan in die Teilbereiche 55 a (Westfalen-, Zeppelin-, Tauben-, Stapel-, Schlägelstraße), 55 b (Overberger-, Bever- und Querstraße) und 55 c (Bereich westlich des Zechenweges) zerlegt, um überschaubare und zusammenhängende Planungsgebiete zu erreichen.

### 1.2 Begrenzung des Planbereiches

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 b, an der Overberger-, Bever- und Querstraße, der mit dem des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes übereinstimmt, hat eine Größe von rd. 7,6 ha und beinhaltet die Flurstücke 497, 561 bis 818 des Flures 3 der Gemarkung Rünthe.

### 1.3 Kommunale Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen entwickelt. Im Hinblick auf die in einem Rechtsstreit zu einem Bebauungsplan geäußerte Vermutung der Nichtigkeit o. v. Teilen des Flächennutzungsplanes werden folgende zwingende Gründe geltend gemacht, die die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Wirksamkeit eines neuen Flächennutzungsplanes rechtfertigen.

Zur Ordnung der städtebaulichen Situation, durch den Erhalt und die Verbesserung der gesamten Funktion der Arbeitersiedlung ist eine sofortige Abhilfe zur Vermeidung schwerwiegender Nachteile für die städtebauliche Entwicklung erforderlich, die keinen weiteren Zeitaufschub vertragen, insbesondere auch deshalb, weil sich das Sanierungsverfahren in der Durchführung befindet.

Die im Bebauungsplan Nr. 55 b vorgesehenen Festsetzungen - Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet - sind aus den entsprechenden Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes entwickelt, der für diesen Teilbereich des Sanierungsgebietes "Wohnbaufläche" darstellt.

Entsprechend den weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 b im Norden und Westen (B-plan Nr. 55 a) ebenfalls von Wohnbauflächen umgeben, im Süden grenzt er an Verbandsgrünflächen des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk mit land- bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung, im Osten begrenzt der Bebauungsplan Nr. 28 den Planbereich, der für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Zulässig sind hier nur nicht wesentlich störende Betriebe oder Betriebsanlagen.

Belange der Regional- und Landesplanung oder der Raumordnung werden durch diese Planaufstellung nicht unmittelbar betroffen. Im Bereich des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 55 b haben ältere Bebauungspläne bisher nicht bestanden, eine Aufhebung rechtskräftiger Planungen ist deshalb nicht erforderlich.

## 2. Bestandsdarstellung

Das Planungsgebiet besteht aus überwiegend ebenem Gelände; im gesamten Sanierungsgebiet ist durch Abbautätigkeit mit Bergsenkungen zu rechnen.

Die ehemaligen Zechensiedlungsbereiche im Stadtteil Rünthe - früher im Besitz der Klöckner Werke AG - befinden sich zur Zeit im Eigentum des Instituts für Bodenordnung der Neuen Heimat, Essen, das diesen Grundbesitz innerhalb des Sanierungsgebietes als Sanierungstreuhänder verwaltet.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 b umfaßt 64, an der Overberger-, Bever- und Querstr. liegende Gebäude, die ausschließlich in 1 1/2-geschossiger Bauweise errichtet sind. Es handelt sich dabei um Doppelhaustypen mit 1 Wohneinheit je Haushälfte bzw. um Hausgruppen mit 4 Wohneinheiten. Alle Gebäude sind in der Zeit zwischen 1891 und 1914 errichtet worden. Außer dem Haus Overberger Str. 37 werden alle Gebäude nur als Wohngebäude genutzt, der Bestand ist also als "Reines Wohngebiet" zu betrachten. Nach der bestehenden Bebauung ergeben sich Grundflächenzahlen (GRZ), die unter 0,25 und Geschoßflächenzahlen (GFZ), die zwischen 0,2 und 0,4 liegen.

Sanierungserfordernisse ergaben sich durch fehlenden Straßenbau, mangelhafte bzw. nicht vorhandene Brauchwasser-, Abwasser-, Stromversorgungs- und Telefonleitungen; teilweise waren die Wohnungen nicht mit ausreichenden sanitären Einrichtungen versehen, es fehlte an Einstellplätzen, Grünflächen und Spielplätzen. Außerdem sollen durch eine sinnvolle Bodenordnung die vorgesehenen Privatisierungsmaßnahmen (Bildung von Einzelparzellen) vorbereitet und die Voraussetzungen für die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, Spiel- und Grünflächen usw.) geschaffen werden.

Öffentliche Einrichtungen, wie Schulen, Kirchen, Kindergärten, sowie die Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil Rünthe.- in zumutbarer

Entfernung - ausreichend vorhanden. Öffentliche Nahverkehrsmittel (Busse), die den Hellweg, die Overberger Str. und die Rünther Str. tangieren, schaffen bequeme Verbindungen nach Bergkamen-Mitte, Hamm und Werne.

### 3. Planungsziele und -aussagen

#### 3.1 Planungsziele

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne für das gesamte Sanierungsgebiet in Bergkamen-Rünthe herrscht der Grundgedanke der Erhaltung des typischen Siedlungsbildes vor, bei der die Strukturverbesserung, die Modernisierung sowie die Privatisierung als eine geschlossene Erneuerungsmaßnahme zu sehen ist. Mit Unterstützung des Innenministeriums des Landes NRW sollen die städtebaulichen Mißstände in den Zehensiedlungen beseitigt werden und die abwechslungsreichen Gebäudestrukturen mit z.T. erheblichen architektonischen Qualitäten erhalten bleiben. Gleichzeitig müssen für die Bewohner dieser Siedlungen Wohnverhältnisse geschaffen werden, die neuzeitlichen Wohnbedürfnissen weitgehend entsprechen. Somit kann dann ein Siedlungsbild erhalten werden, daß zweifellos einen besonderen kulturhistorischen und durch seine ensemblebildende Wirkung vor allem städtebaugeschichtlichen Wert besitzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen deshalb Fragen der Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen mit einbeziehen, um auf diesem Wege die Erhaltung der charakteristischen baulichen und siedlungsstrukturellen Merkmale zu sichern und die städtebaulichen Ziele zu erreichen. Dabei ist es z.B. besonders problematisch, Anbauten, die zur Vergrößerung der Wohnfläche ermöglicht werden sollen, in geeigneter architektonischer Harmonie an die vorhandenen Gebäude anzupassen, ohne das diese verunstaltet wirken. Darum sind textliche Festsetzungen zusätzlich zur zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sowie umfangreiche gestalterische Vorschriften, die als Ortssatzung erlassen werden sollen, erarbeitet worden.

Durch die textlichen Festsetzungen sollen geordnete Verhältnisse in den Hinterhofbereichen sichergestellt werden, d.h. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie Schuppen, Anbauten o.ä. sind weitgehend zu beseitigen, da sie in vielen Fällen zu geringe Abstände zu den Hauptgebäuden haben und somit Besonnungs-, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse einschränken.

Außerdem soll die Anordnung der Stellplätze bzw. Garagen gesteuert werden; sie sollen möglichst hinter den Gebäuden im Bauwich errichtet werden, damit sie das städtebauliche Gesamtbild im Straßenbereich nicht beeinträchtigen. Weiterhin wird festgesetzt, daß alle Bäume, die nicht irgendwelchen baulichen Maßnahmen im Wege stehen, erhalten werden müssen.

### 3.2 Vorgesehene Erschließung und Versorgung

Das Bebauungsplangebiet wird im Westen von der Overberger Str. begrenzt, deren Ausbauzustand den derzeitigen Anforderungen einer Wohnsammelstraße gemäß RAST-E entspricht. Über diesen Straßenzug ist eine direkte Verbindung mit der L 736, und somit Anbindungen an die Bundesautobahnen Köln-Bremen und Oberhausen-Hannover, sowie mit dem Stadtzentrum Bergkanens gewährleistet. Eine ringförmige Erschließungsstraße (Beverstr.) mit Querverbindungen (Querstr.) ermöglicht die unmittelbare Anbindung aller Siedlungsgebäude an die Overberger Straße. Der Ausbau dieser beiden Straßen als befahrbare Wohnwege ist, dem Siedlungscharakter angepaßt, mit Pflaster ausgeführt worden, wobei eine Trennung zwischen Fahrbahnen und Gehwegen nicht mehr durch Hochborde, sondern nur durch farbliche Unterscheidung mit grauem und rotem Pflaster gewählt wurde. Die Fahrbahnen haben einen Querschnitt von 4,50 m, die Gehwege links und rechts je 1,50 m. Die Kurvenradien entsprechen den Anforderungen der RAST-E.

Ein 2,50 m breiter Fußweg erschließt einen im Nord-Osten des Planbereiches neu anzulegenden Spielplatz, der das bisherige Defizit in dieser Beziehung mindern soll. Ein bereits begrünter Platz vor den Häusern Beverstr. 29 - 35 und einige in den Straßenraum mit einbezogene Grünstreifen sollen den angestrebten, freundlichen Gesamteindruck des Straßenraumes zu erreichen helfen.

Parallel zum Straßenausbau wurden alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert bzw. erstmals hergestellt (Entwässerung, Wasser- und Stromversorgung sowie Telefonkabel mit den jeweiligen Hausanschlüssen). Die anfallenden Abwässer werden in die Kläranlage Werne abgeführt.

### 3.3 Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Um das vorhandene, ausschließlich der Wohnnutzung dienende Siedlungsgefüge in seiner heutigen ensemblebildenden Wirkung auch für die Zukunft zu sichern, gewerbliche Nutzungen soweit wie möglich zu unterbinden und um das ursprüngliche Gesamtbild der Siedlung nicht zu verfälschen, wurde "reines Wohngebiet" ausgewiesen. Entsprechend dem Bestand und dessen Erhalt in seiner jetzigen Form wurde eingeschossige Bauweise mit Satteldach in Form von Einzel- oder Doppelhäusern im Bebauungsplan festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den entsprechenden Höchstwerten der Bau-nutzungsverordnung. Anbaumöglichkeiten, die unter Beachtung der Vorgaben der zum Bebauungsplan gehörenden gestalterischen Vorschriften gegeben sind, erlauben eine Vergrößerung der Wohnflächen auf der der Straße abgewandten Hausseite.

Die Errichtung von Einstellplätzen bzw. Garagen im Verhältnis von mind. 1 : 1,5(WE/EP) soll überwiegend auf den eigenen Grundstücken auf den überbaubaren oder besonders dafür festgesetzten Flächen ermöglicht werden. Diese Flächen wurden so festgelegt, daß Garagen hinter den Wohngebäuden im Bauwich errichtet werden können.

Diejenigen Schuppen in den Hinterhofbereichen, die einer Teilungsgenehmigung im Wege stehen oder zu geringe Abstände zu notwendigen Fenstern der vorhandenen Wohngebäude haben, sowie alle baurechtlich unzulässigen Nebengebäude sind im Bebauungsplan als abzubrechende Gebäude gem. § 10 StBauFG gekennzeichnet.

Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes wurde ein neu zu-schaffender Kinderspielplatz mit einer Fläche von rund 1.700 qm vorgesehen, der den Kindern verschiedener Altersgruppen aus der Umgebung Spielmöglichkeiten schaffen soll. Auf dieser Fläche können Einrichtungen erstellt werden, wie sie im Runderlaß des Innenministers vom 31.7.74 (Hinweis für die Planung von Spielflächen) für die Spielbereiche A (alle Altersstufen) gefordert werden.

Im Süden des Planungsgebietes ist ein weiterer, 10,00 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche vorgesehen, der als Schutzstreifen für den unmittelbar anschließenden, aber bereits außerhalb des Bebauungsplan-gebietes verlaufenden Bever-Bach dient (nachrichtliche Festsetzung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, Lippstadt). In diese Grünfläche sollte ein Fußweg integriert werden und bei entsprechender Bepflanzung könnte sie als natürliche Abgrenzung des Wohngebietes vorgesehen werden. Es ist zu beachten, daß von dieser Grünfläche aus die notwendigen Unterhaltungsarbeiten an dem Wasserlauf durchgeführt werden können.

Bei der Bodenordnung zum Zwecke der Privatisierung wurde darauf geachtet, daß die Einzelparzellen soweit wie möglich des bisherigen Nutzungsgewohnheiten der Bewohner entsprechen.

Eines der angestrebten Ziele dieser Sanierungsmaßnahme ist der Verkauf der Häuser und der neu parzellierter Grundstücke, möglichst an die derzeitigen Bewohner. Soziale Härtefälle sind dabei aber nicht zu erwarten, da die Möglichkeit, auch weiterhin als Mieter wohnen zu bleiben, trotzdem geboten werden soll. Älteren Leuten wird außerdem angeboten, innerhalb des Sanierungsgebietes neu errichtete Altenwohnungen zu beziehen. Gebäudeabbrüche sind hier nicht vorgesehen. Die Aufstellung eines besonderen Sozialplanes erübrigt sich somit.



### 3.5 Bürgerbeteiligung

Die Ziele der Planung sind in Sitzungen der zuständigen Ratsausschüsse diskutiert und akzeptiert worden. Für die Beteiligung der Bürger im Rahmen der Erörterungen gem. § 9 StBauFG hat der Bebauungsplanvorentwurf bei Veranstaltungen am 23., 24. und 25.2.1977 für die Sanierungs betroffenen vorgelegen. Der Bebauungsplanentwurf für die Anhörung gem. § 2a BBauG war vom 9.1.78 bis 20.1.78 im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Bergkamen nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung für jedermann einsehbar. Bei diesen Veranstaltungen wurde ausführlich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die bei den Erörterungen vorgebrachten Anregungen der Bürger wurden dem Sanierungsausschuß vorgetragen und, soweit empfohlen, in die Planung übernommen.

#### 4. Planverwirklichung

##### 4.1 Maßnahmen und Kosten der Sanierung

Für die als Sanierungsgebiet förmlich festgelegten Teile des Bebauungsplanes gelten die Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes, auf dessen Grundlage die Verwirklichung des Bebauungsplanes vollzogen werden muß.

Der Erwerb des ehemaligen Zechenbesitzes ist bereits durchgeführt worden. Nach Abtrennung der Erschließungs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden die Grundstücke privatisiert. Grunderwerbskosten, die zum Erwerb vorgenannter Flächen verwandt werden, gehören zu den unrentierlichen Kosten der Ordnungsmaßnahmen und sind in den nachstehend aufgeführten Einzelkosten enthalten.

Auf Erschließungskosten entfallen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 b 1,1 Mio DM, für Grün- und Spielflächen sind 0,1 Mio DM und für Abbruchkosten 0,05 Mio DM veranschlagt. Hinzu kommen die Kosten der sonstigen Ordnungsmaßnahmen (Baureifmachung der Grundstücke z.B. Umzugs-, Vermessungskosten, Sonderfachleute), in Höhe von 0,45 Mio DM.

Insgesamt sind die unrentierlichen Kosten auf 1,7 Mio DM geschätzt worden. Das Land NW beteiligt sich an diesen Kosten mit 90 v.H., so daß der auf die Stadt Bergkamen entfallende, geschätzte Kostenanteil rd. 170.000,-- DM ausmacht.

Im Zuge der Durchführung der beschlossenen Sanierungsmaßnahmen hat sich die Notwendigkeit ergeben, daß zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit weitere Folgemaßnahmen als zwingende Ergänzungen zur Sanierung erforderlich sind. Hierdurch wird die vorhandene Erschließung durch Herstellung, Erweiterung und Verbesserung der öffentlichen Verkehrsanlagen - Straßen, Wege, Plätze, einschl. der Parkflächen - für den fließenden und ruhenden Verkehr den örtlichen Bedürfnissen und Gegebenheiten angepaßt. Die Durchführung dieser Maßnahmen liegt im öffentlichen Interesse. Im Planbereich ist folgende Maßnahme vorgesehen:

### Ausbau der Overberger Straße

Durch den Ausbau der Zeppelinstraße, Taubenstraße, der Quer- und Beverstraße werden an der Overberger Straße in diesem Bereich Ausbauarbeiten erforderlich, um eine einwandfreie Anbindung des Sanierungsgebietes an die anderen Ortsteile zu gewährleisten. Weiterhin ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung, insbesondere des angrenzenden Sanierungsgebietes und zur Straßenentwässerung, die Verlegung eines neuen Mischwasserkanals in diesem Abschnitt erforderlich.

Die Kosten dafür betragen insgesamt 0,3 Mio. Die Stadt Bergkamen hat sich daran mit einem Kostenanteil von 10 % = 30.000,-- DM zu beteiligen.

Als unrentierliche Kosten der Modernisierungsmaßnahmen (Kostenerstattungsbeträge gem. § 43 Städtebauförderungsgesetz) ergeben sich je Wohneinheit rd. 10.000,-- DM, was in diesem Fall eine Summe von 1,25 Mio DM ergibt. Diese Kosten sind mittelbar in die Planverwirklichungskosten mit einzubeziehen, da der Bebauungsplan von der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz ausgeht. Dies ist aber nur mit erheblichem Modernisierungsaufwand nachhaltig zu sichern. An diesen Kosten beteiligt sich das Land wiederum mit 90 v.H., so daß der Anteil der Stadt an den Kostenerstattungsbeträgen für diesen Bereich mit 125.000,-- DM veranschlagt wird.

Die Kosten der Hochbaumaßnahmen sowie die rentierlichen Anteile der Modernisierungskosten sind in den oben genannten Kosten nicht enthalten.

Kostenübersicht in Millionen (geschätzte Werte)  
=====

Erschließungskosten	1.10
Erwerb von Grün- u. Spielflächen	0.10
Abbruchkosten	0.05
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	0.45
<hr/>	
Unrentierliche Kosten insgesamt	1.70
davon Stadt Bergkamen - 10 %	0.17
<hr/>	
Folgemaßnahmen insgesamt	0.30
davon Stadt Bergkamen - 10 %	0.03
<hr/>	
Kostenerstattungsbeträge insgesamt	1.250
davon Stadt Bergkamen - 10 %	0.125
<hr/>	
auf die Stadt entfallende Kosten insgesamt	0.325

4.2 Realisierung der Planungsmaßnahmen

Im Rahmen der Sanierungsdurchführung ist der Straßenausbau bereits abgeschlossen, wobei auch ein neues Leitungsnetz verlegt wurde. Die Ausstattung der vorhandenen Gebäude mit technischer Infrastruktur und deren Modernisierung wird zur Zeit unter der Regie des Sanierungstreuhanders (Institut für Bodenordnung der Neuen Heimat) durchgeführt. Bodenordnung sowie entsprechende Vermessungsarbeiten sind bereits erfolgt. Die Privatisierung der bebauten Grundstücke ist angelaufen, eine vertraglich abgesicherte Modernisierungsverpflichtung mit gestalterischen Auflagen muß von den Käufern berücksichtigt werden. Die Durchführung aller geplanten Maßnahmen soll bis 1980 abgeschlossen sein.

Bergkamen, 8. November 1978



Der Stadtdirektor  
In Vertretung

*(Handwritten signature)*  
Ackmann  
Technischer Beigeordneter

Diese Begründung, die dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BBauG beigefügt ist, wurde gleichzeitig mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 09.11.78 - 11.12.78 öffentlich ausgelegt und in Verbindung mit dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes am 25.01.1979 vom Rat der Stadt Bergkamen beschlossen.

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage

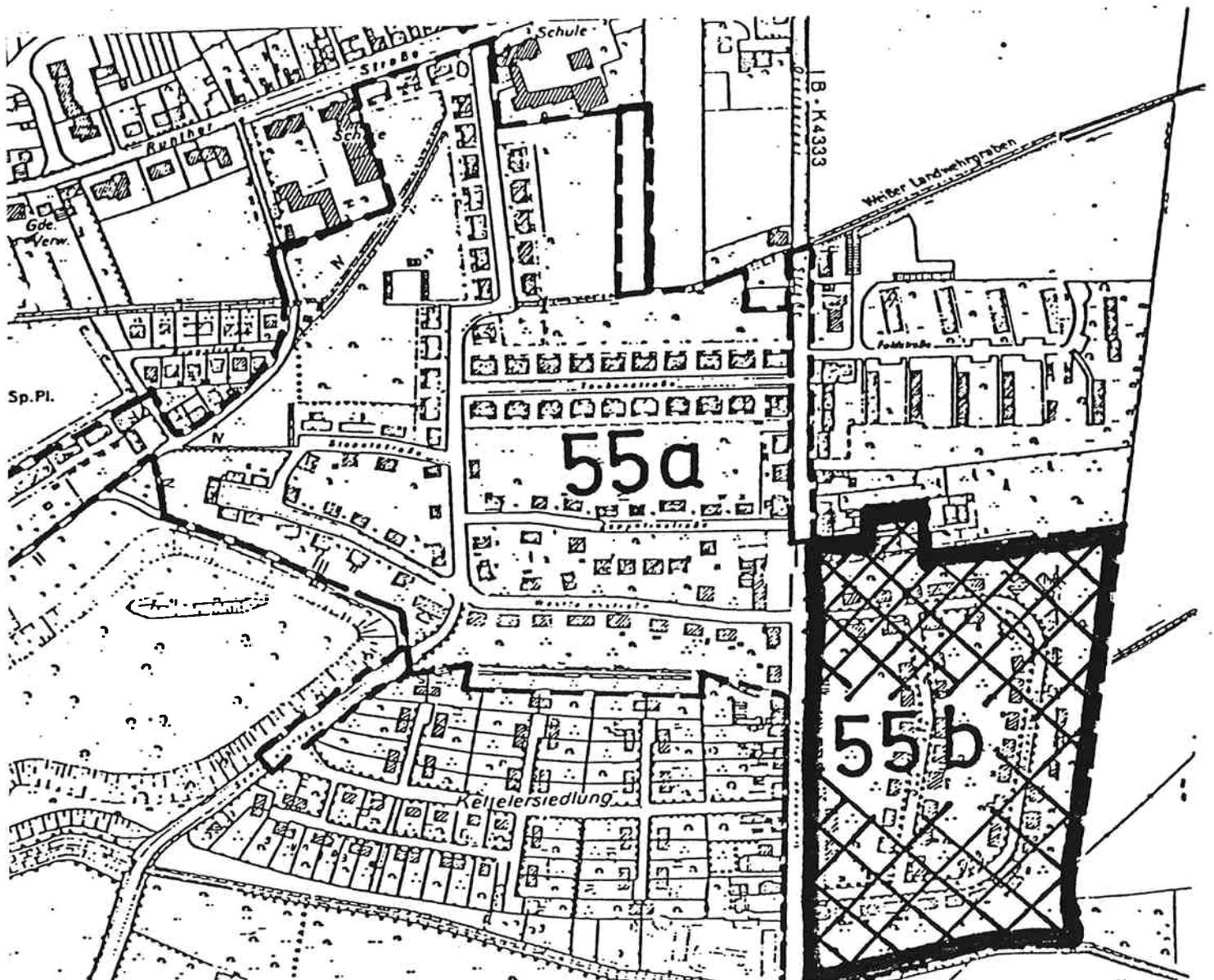


Boden



Aufgrund der §§ 4 und 28 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 1978 (GV NW S. 290) sowie des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.01.1970 (GV NW S. 96/SGV NW 232), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juli 1978 (GV NW S. 290), hat der Rat der Stadt Bergkamen am 25.01.1979 nachstehende gestalterische Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 55 b "Beverstraße" als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich und die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen sind im anliegenden Plan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.



Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 b  
werden die folgenden gestalterischen Vorschriften erlassen:

## 1. Straßenraum

Der Straßenraum gliedert sich in private Flächen (Vorgärten und Einfahrten) und öffentliche Flächen (Verkehrs- und Grünflächen). Der Straßenraum ist ein wichtiges, das charakteristische Siedlungsbild entscheidend beeinflussendes Element. Zu dessen Wahrung wird folgendes bestimmt:

1.1 Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu erhalten. Niedrig wachsende Zierpflanzen sind zulässig. Als Grundstücksbegrenzungen zu öffentlichen Flächen sind vorhandene Hecken zu erhalten. Einfriedigungen durch Mauern, aus transparentem Material, Kunststoff und Maschendraht sind unzulässig. Alle Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht übersteigen.

1.2 Die Zufahrten zu den Garagen dürfen nur in der Breite der dazugehörigen Garagen oder Einstellplätzen befestigt werden. Als Material sind Platten, Pflastersteine oder ähnliche, kleinteilige Baustoffe zu verwenden. Großflächige Abdeckungen (z.B. Asphalt und Beton) sind unzulässig.

1.3 Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke ist eine Pflanzhöhe von max. 0,70 m einzuhalten.

## 2. Dächer

- 2.1 Die Dachformen und -neigungen der vorhandenen Wohngebäude dürfen nicht verändert werden. Bei Neubauten zwischen vorhandenen Gebäuden sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen  $42^{\circ}$  und  $48^{\circ}$  zu errichten.
- 2.2 Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder -pfannen in dunklen Farbtönen zulässig.
- 2.3 Dachflächenfenster sind zulässig, wenn ein Maß von  $1,20 \times 0,80$  m nicht überschritten wird. Größere Formate können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Fenster nicht unmittelbar im Blickfeld liegen.
- 2.4 Nachträgliche Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Gauben dürfen zusammen nicht mehr als  $3/5$  der zugehörigen Dachflächenlänge (Traufenhöhe) einnehmen. Sie sind nur bei einer Dachneigung gleich oder größer als  $38^{\circ}$  zugelassen. Die Neigung der Gaubendächer muß mind.  $30^{\circ}$  betragen. Seitenwände von Dachgauben müssen von den Giebeln mind.  $1,50$  m entfernt bleiben.
- 2.5 Loggienartige Dacheinschnitte sind nur bei Neubauten erlaubt. Sie müssen von freien Giebeln einen Abstand von mind.  $1,50$  m und von Brandgiebeln von mind.  $1,25$  m haben. Die Dachfläche muß unterhalb der Brüstung durchlaufen.

### 3. Baugestaltung

#### 3.1 Sockelhöhen bei Neubauten

Die Sockelhöhe darf 0,60 m, von Oberkante Bordstein oder Fahrbahn bis Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses gemessen, nicht überschreiten.

#### 3.2 Drempel bei Neubauten

Drempel sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß bis zu 0,80 m und bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß bis zu 0,60 m zulässig.

Die Höhe des Drempels wird in der Flucht der Außenwand zwischen Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses und der Dachhaut gemessen.

3.3 Zwischen vorhandener Bebauung haben sich die Sockel- und Drempelhöhen an der benachbarten Bebauung zu orientieren.

3.4 Antennenanlagen dürfen nur auf der der Straße abgewandten Dachfläche angebracht werden.

3.5 Überdachungen von Haustüren sind bei den vorhandenen Gebäuden nur bis zu einer Tiefe von 0,60 m zulässig. Die Konstruktionshöhe der Überdachung darf 0,10 m nicht überschreiten. Außerdem muß sie nach Werkstoff und Farbe der Fassade angepaßt sein.

#### 4. Fassadengestaltung

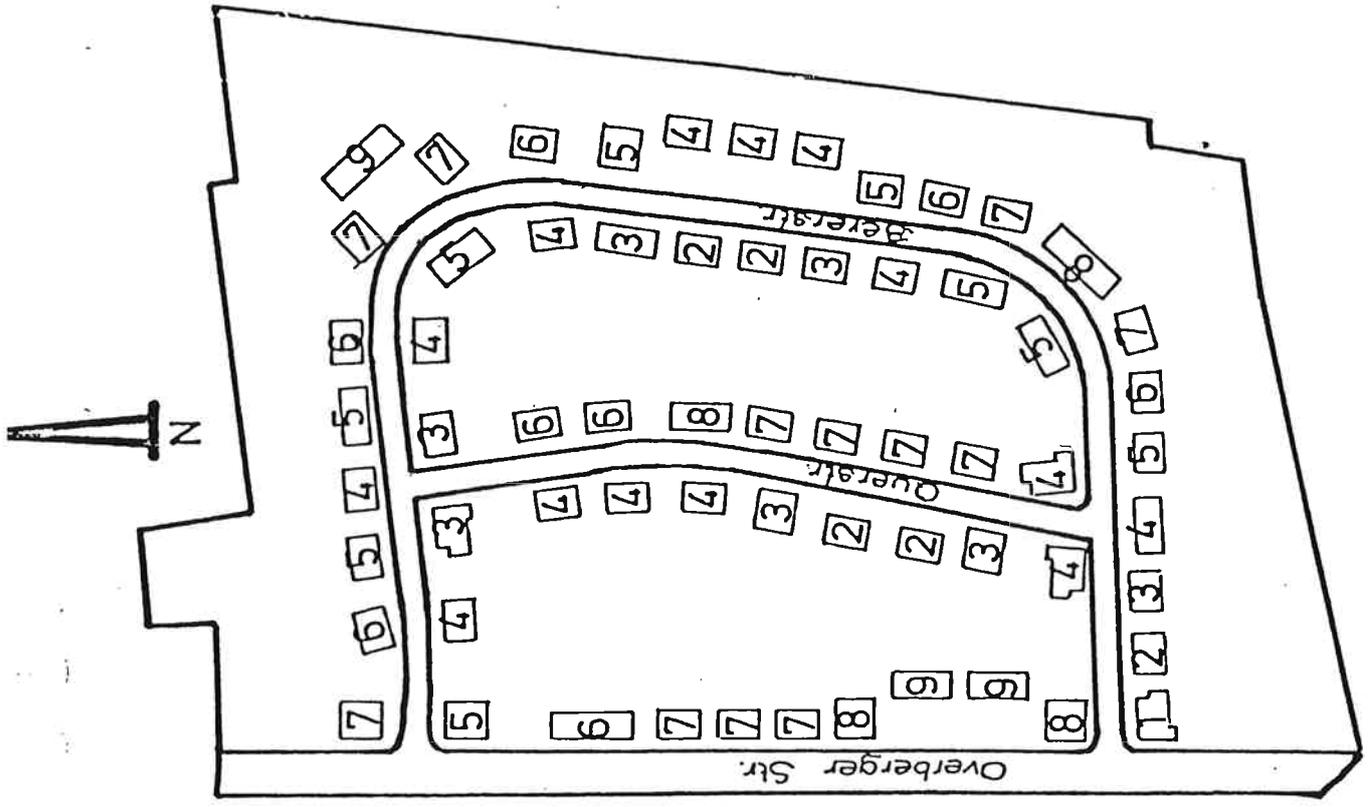
- 4.1 Die Fassaden der vorhandenen Wohngebäude sind in ihrer ursprünglichen Art und Form einschließlich der Architekturdetails (z.B. Bänder, Gesimse, Faschen, Fensterbänke) zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Bei Wiederherstellung sind die zu verwendenden Materialien (z.B. Ziegel) farblich dem Bestand anzupassen.
- 4.2 Bei Gebäuden, deren Außenflächen verputzt sind, ist bei einer Erneuerung der Putzflächen nur ein Spritz-, Kratz-, Reibe- oder Münchener Rauputz zulässig, der einheitlich am gesamten Baukörper anzulegen ist.  
Ziegelmauerwerksflächen bei vorhandenen Gebäuden sind grundsätzlich zu erhalten.
- 4.3 Für die Hauswände der vorhandenen Wohngebäude werden bei Erneuerung oder bei Neuanstrich der Putzflächen als Farben nur diejenigen zugelassen, die dem im Planungsamt einsehbaren Farbplan zu entnehmen sind. Die Farbgebung ist am gesamten Baukörper einheitlich durchzuführen.
- 4.4 Für die Fenster und Außentüren der vorhandenen Wohngebäude soll grundsätzlich als Farbe weiß angewandt werden. Bei Erneuerung der Fenster soll das verwandte Material an einem Gebäude einheitlich sein.
- 4.5 Die ursprünglichen Mauerwerksöffnungen der Vorderfront sowie beider Seiten der Häuser an den vorhandenen Wohngebäuden müssen grundsätzlich unverändert beibehalten bzw. bei Erneuerung der Fenster wiederhergestellt werden. In begründeten Ausnahmefällen kann das Zumauern von Fensteröffnungen gestattet werden; **Das Zumauern mit Glasbausteinen ist, sofern dies vom Straßenraum in Erscheinung tritt, nicht gestattet.**
- 4.6 Rolläden sind zulässig. Die Rollädenkästen dürfen von außen nicht sichtbar sein.

4.7 Neueinbauten von Haustüren können bei den vorhandenen Gebäuden aus Holz, Kunststoff oder beschichtetem Metall sein. Türen aus eloxiertem Material sind unzulässig. An der Hausfront bzw. an einsehbaren Giebelseiten müssen einheitliche Haustüren eingebaut werden.

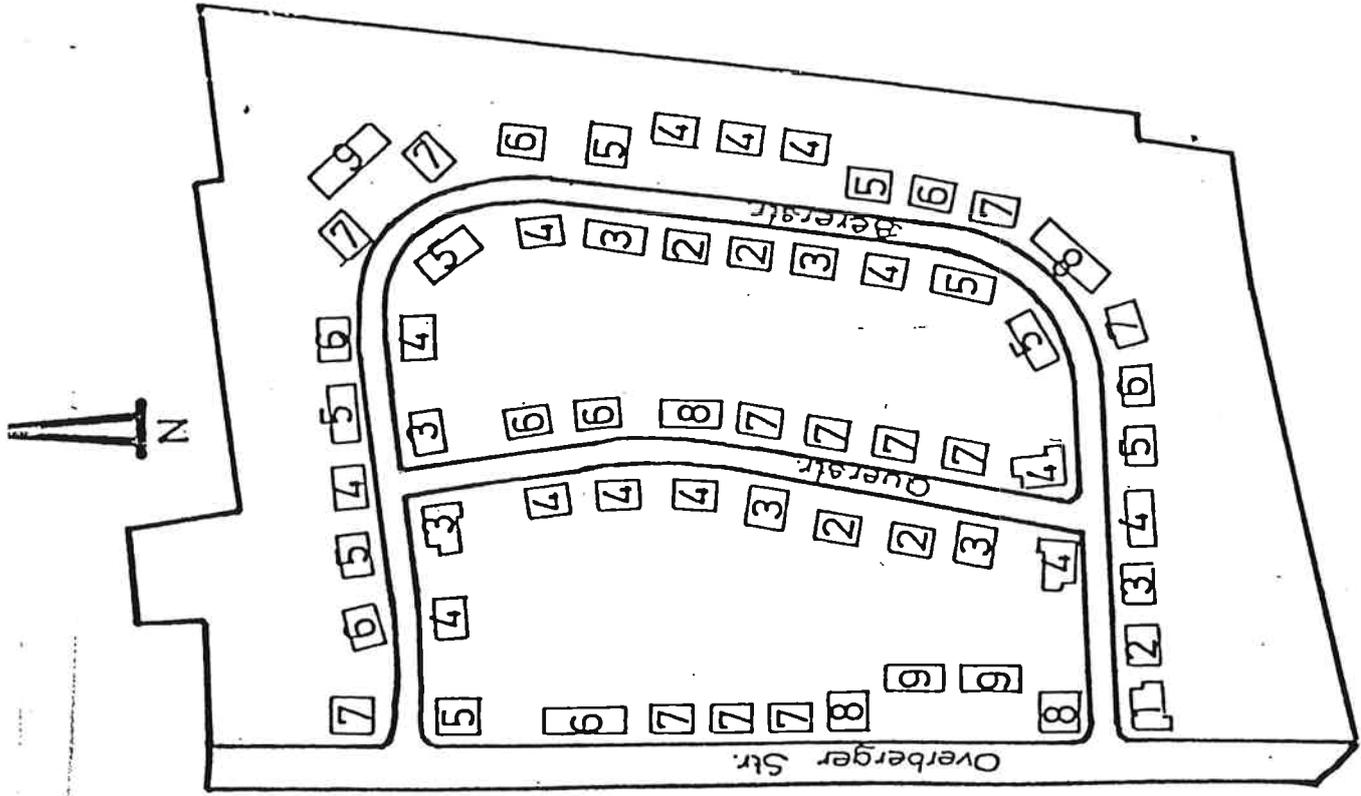
4.8 Neubauten zwischen der vorhandenen Bebauung haben sich mit ihren Materialien und Farben an die benachbarte Bebauung anzupassen.

## 5. Anbauten und Nutzung der Freiflächen

- 5.1 Anbauten an vorhandene Wohngebäude müssen nach Werkstoff und Farbe der Fassade angepaßt werden. Sie sind mit Sattel- oder Walddächern zu versehen, deren Neigung den Dächern der Hauptgebäude soweit wie möglich anzugleichen sind.
- 5.2 Freiflächen auf den Grundstücken sind, soweit sie nicht zum Straßenraum gehören oder als private Verkehrsflächen benötigt werden, als Grünflächen oder Nutzgärten zu gestalten und zu erhalten.
- 5.3 Mülltonnenstandplätze sind soweit wie möglich innerhalb von baulichen Anlagen vorzusehen. Außerhalb von baulichen Anlagen müssen sie abgepflanzt werden.
- 5.4 Einfriedigungen zwischen den Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Unzulässig sind Einfriedigungen aus transparentem Material, sonstigen Kunststoffen, Maschendraht oder Mauern.
- 5.5 Ortsfeste Behälteranlagen sind oberirdisch unzulässig.
- 5.6 Aneinandergebaute Garagen sind in Höhe, Form und Material einander anzupassen. Sie sind mit einer umlaufenden Traufe (Attika) mit einer Höhe von 10 - 30 cm aus Holz, Aluminium, Eisenit o.ä. Materialien zu versehen. Die Garagen sind farblich den Hauptgebäuden anzugleichen. Garagen aus Profilblech sind unzulässig.
- 5.7 Das Anbringen von Warenautomaten, Plakattafeln, Lichtwerbung sowie Schaukästen ist an Wohnhäusern bzw. in Vorgärten nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet.



FARBKOMBINATION  
BEBAUUNGSPLAN NR. 55h



FARBKOMBINATION  
BEBAUUNGSPLAN NR. 55b

1

Farbkombination

A Wandflächen	Anstrich matt, z.B. Nr. U1 Granova-Cryl, oder Nr. U1 Granolan-System, " Nr. U1 Granova-Fassadenfarbe, " Nr. U1 Granova-Universal, "  Nr. 121 Indurin, " Nr. 121 Bravadur, " Nr. 121 Aquadur.
B Wandflächen alternativ	Kunststoffputz, z.B. Nr. U10 Granol-RP.
C Wandflächen alternativ	Kratzputz, z.B. Nr. U100 Terranova.
D Faschen, Gesimsbänder,	Anstrich matt, z. B. Nr. U1D Granova-Cryl, oder Nr. U1D Granolan-System " Nr. U1D Granova-Fassadenfarbe, " Nr. U1D Granova-Universal, "  Nr. 123 Indurin, " Nr. 123 Bravadur, " Nr. 123 Aquadur.
E Läden, Türen, Stürze, Rohre,	Anstrich Seidenmattlack, im Farbton nach RAL 3005.
F Läden, Türen, Stürze, Rohre, alternativ	Anstrich Seidenmattlack, im Farbton nach RAL 6005.
G Sockelflächen	Anstrich matt, im Farbton nach RAL 7013

Hersteller und Lieferer:

Nr. U1, U10, U100, und U1D :  
 Vereinigte Steinwerke GmbH,  
 4300 Essen-Kupferdreh.

Nr. 121, 123 :  
 Unitecta GmbH, 4630 Bochum 4.

Farbkombination

A	Wandflächen	Anstrich matt, z.B.	
		Nr. U2 Granova-Cryl, Nr. U2 Granolan-System, Nr. U2 Granova-Fassadenfarbe, Nr. U2 Granova-Universal,	oder " " "
		Nr. 128 Indurin, Nr. 128 Bravadur, Nr. 128 Aquadur.	" "
B	Wandflächen alternativ	Kunststoffputz, z.B.	
		Nr. U2o Granol-RP.	
C	Wandflächen alternativ	Kratzputz, z.B.	
		Nr. U2oo Terranova.	
D	Faschen, Gesimsbänder,	Anstrich matt, z.B.	
		Nr. U2D Granova-Cryl, Nr. U2D Granolan-System, Nr. U2D Granova-Fassadenfarbe, Nr. U2D Granova-Universal,	oder " " "
		Nr. 13o Indurin, Nr. 13o Bravadur, Nr. 13o Aquadur.	" " "
E	Läden, Türen, Stürze, Rohre,	Anstrich Seidenmattlack,	
		im Farbton nach RAL 3007.	
F	Läden, Türen, Stürze, Rohre, alternativ	Anstrich Seidenmattlack,	
		im Farbton nach RAL 6003.	
G	Sockelflächen	Anstrich matt, im Farbton nach RAL 7013	

Hersteller und Lieferer:

Nr. U2, U2o, U2oo, und U2D :  
 Vbreinigte Steinwerke GmbH,  
 4300 Essen-Kupferdreh.

Nr. 128, 13o :  
 Unitecta GmbH, 4630 Bochum 4.

3

Farbkombination

A	Wandflächen	Anstrich matt, z.B.	Nr. U3 Granova-Cryl, oder Nr. U3 Granolan-System, " Nr. U3 Granova-Fassadenfarbe, " Nr. U3 Granova-Universal, "  Nr. 49 Indurin, " Nr. 49 Bravadur, " Nr. 49 Aquadur. "
B	Wandflächen alternativ	Kunststoffputz, z.B.	Nr. U30 Granol-RP.
C	Wandflächen alternativ	Kratzputz, z.B.	Nr. U300 Terranova.
D	Faschen, Gesimsbänder,	Anstrich matt, z.B.	Nr. U3D Granova-Cryl, oder Nr. U3D Granolan-System, " Nr. U3D Granova-Fassadenfarbe, " Nr. U3D Granova-Universal, "  Nr. 47 Indurin, " Nr. 47 Bravadur, " Nr. 47 Aquadur. "
E	Läden, Türen, Stürze, Rohre,	Anstrich Seidenmattlack, im Farbton wie Muster.	
F	Läden, Türen, Stürze, Rohre, alternativ	Anstrich Seidenmattlack, Im Farbton nach RAL 7008.	
G	Sockelflächen	Anstrich matt, Farbton nach RAL 7013.	

Hersteller und Lieferer:

Nr. U3, U30, U300 und U3D :  
Vereinigte Steinwerke GmbH,  
4300 Essen-Kupferdreh.

Nr. 49, 47 :  
Inducta GmbH, 4630 Bochum 4.

4

Farbkombination

A	Wandflächen	Anstrich matt, z. B.	Nr. U4 Granova-Cryl, oder Nr. U4 Granolan-System, " Nr. U4 Granova-Fassadenfarbe, " Nr. U4 Granova-Universal, "  Nr. 44 Indurin, " Nr. 44 Bravadur, " Nr. 44 Aquadur.
B	Wandflächen alternativ	Kunststoffputz, z.B.	Nr. U40 Granol-RP...
C	Wandflächen alternativ	Kratzputz, z. B1	Nr. U400 Terranova.
D	Faschen, Gesimsbänder,	Anstrich matt, z.B.	Nr. U4D Granova-Cryl, oder Nr. U4D Granolan-System, " Nr. U4D Granova-Fassadenfarbe, " Nr. U4D Granova-Universal, "  Nr. 46 Indurin, " Nr. 46 Bravadur, " Nr. 46 Aquadur.
E	Läden, Türen, Stürze, Rohre,	Anstrich Seidenmattlack, Farbton nach RAL 5013.	
F	Läden, Türen, Stürze, Rohre, alternativ	Anstrich Seidenmattlack, Farbton nach RAL 8000.	
G	Sockelflächen	Anstrich matt, Farbton nach RAL 7013.	

Hersteller und Lieferer:

Nr. U4, U40, U400 und U4D :  
 Vereinigte Steinwerke GmbH,  
 4300 Essen-Kupferdreh.  
  
 Nr. 44, 46 :  
 Unitecta GmbH, 4630 Bochum 4.

# 5

Farbkombination

A Wandflächen

Anstrich matt, z.B.

- Nr. U5 Granova-Cryl, oder
- Nr. U5 Granolan-System, "
- Nr. U5 Granova-Fassadenfarbe, "
- Nr. U5 Granova-Universal, "
  
- Nr. 51 Indurin, "
- Nr. 51 Bravadur, "
- Nr. 51-Aquadur, .....

B Wandflächen

alternativ

Kunststoffputz, z.B.

Nr. U50 Granol-PP.

C Wandflächen

alternativ

Kratzputz, z.B.

Nr. U500 Terranova.

D Faschen, Gesimsbänder,

Anstrich matt, z.B.

- Nr. U5D Granova-Cryl, oder
- Nr. U5D Granolan-System, "
- Nr. U5D Granova-Fassadenfarbe, "
- Nr. U5D Granova-Universal, "
  
- Nr. 53 Indurin, "
- Nr. 53 Bravadur, "
- Nr. 53 Aquadur, .....

E Läden, Türen, Stürze, Rohre,

Anstrich Seidenmattlack,  
Farbton nach RAL 5003.

F Läden, Türen, Stürze, Rohre,  
alternativ

Anstrich Seidenmattlack,  
Farbton nach RAL 8008.

G Sockelflächen

Anstrich matt,  
Farbton nach RAL 7013.

Hersteller und Lieferer:

Nr. U5, U50, U500, und U5D :  
Vereinigte Steinwerke GmbH,  
4300 Essen-Kupferdreh.

Nr. 51, 53 :  
Unitecta GmbH, 4630 Bochum 4.

6

Farbkombination

- |  |   |
|--|---|
| A Wandflächen                                | Anstrich matt, z. B.  |
|  | Nr. U6 Granova-Cryl, oder<br>Nr. U6 Granolan-System, "<br>Nr. U6 Granova-Fassadenfarbe, "<br>Nr. U6 Granova-Universal, "    |
|  | Nr. 58 Indurin, "<br>Nr. 58 Bravadur, "<br>Nr. 58 Aquadur, "  |
| B Wandflächen alternativ                     | Kunststoffputz, z.B.  |
|  | Nr. U60 Granol-RP.  |
| C Wandflächen alternativ                     | Kratzputz, z.B:   |
|  | Nr. U600 Terranova.   |
| D Faschen, Gesimsbänder,                     | Anstrich matt, z. B.  |
|  | Nr. U6D Granova-Cryl, oder<br>Nr. U6D Granolan-System, "<br>Nr. U6D Granova-Fassadenfarbe "<br>Nr. U6D Granova-Universal, " |
|  | Nr. 60 Indurin, "<br>Nr. 60 Bravadur, "<br>Nr. 60 Aquadur. "  |
| E Läden, Türen, Stürze, Rohre,               | Anstrich Seidenmattlack,<br>Farbton nach RAL 5001.....  |
| F Läden, Türen, Stürze, Rohre,<br>alternativ | Anstrich Seidenmattlack,<br>Farbton nach RAL 8003.....  |
| G Sockelflächen                              | Anstrich matt,<br>Farbton nach RAL 7013.  |

Hersteller und Lieferener:

Nr. U6, U60, U600 und U6D :  
Vereinigte Steinwerke GmbH,  
4300 Essen-Kupferdreh.

Nr. 58, 60 :  
Unitecta GmbH, 4630 Bochum 4.

7

Farbkombination

A Wandflächen

Anstrich matt, z.B.

- Nr. U7 Granova-Cryl, oder
- Nr. U7 Granolan-System, "
- Nr. U7 Granova-Fassadenfarbe, "
- Nr. U7 Granova-Universal, "
- Nr. 65 Indurin, "
- Nr. 65 Bravadur, "
- Nr. 65 Aquadur.

B Wandflächen alternativ

Kunststoffputz, z. B.

Nr. U70 Granol-RP.

C Wandflächen alternativ

Kratzputz, z.B.

Nr. U700 Terranova.

D Faschen, Gesimsbänder,

Anstrich matt, z.B.

- Nr. U7D Granova-Cryl, oder
- Nr. U7D Granolan-System, "
- Nr. U7D Granova-Fassadenfarbe, "
- Nr. U7D Granova-Universal, "
- Nr. 67 Indurin, "
- Nr. 67 Bravadur, "
- Nr. Aquadur.

E Läden, Türen, Stürze, Rohre,

Anstrich Seidenmattlack,  
Farbton nach RAL 6004.

F Läden, Türen, Stürze, Rohre,  
alternativ

Anstrich Seidenmattlack,  
Farbton nach RAL 8012.

G Sockelflächen

Anstrich matt,  
Farbton nach RAL 7013.

Hersteller und Lieferer:

Nr. U7, U70, U700 und U7D :  
Vereinigte Steinwerke GmbH,  
4300 Essen-Kupferdreh.

Nr. 65, 67 :  
Unitecta, GmbH, 4630 Bochum 4.

Farbkombination

A Wandflächen Anstrich matt, z.B.  
 Nr. U8 Granova-Cryl, oder  
 Nr. U8 Granolan-System, "  
 Nr. U8 Granova-Fassadenfarbe, "  
 Nr. U8 Granova-Universal, "  
 Nr. 76 Indurin, "  
 Nr. 76 Bravadur, "  
 Nr. 76 Aquadur, .....

B Wandflächen alternativ Kunststoffputz, z.B.  
 Nr. U80 Granol-RP.

C Wandflächen alternativ Kratzputz, z.B.  
 Nr. U800 Terranova.

D Faschen, Gesimsbänder, Anstrich matt, z. B.  
 Nr. U8D Granova-Cryl, oder  
 Nr. U8D Granolan-System, "  
 Nr. U8D Granova-Fassadenfarbe, "  
 Nr. U8D Granova-Universal, "  
 Nr. 75 Indurin, "  
 Nr. 75 Bravadur, "  
 Nr. 75 Aquadur.

E Läden, Türen, Stürze, Rohre, Anstrich Seidenmattlack,  
 Farbton nach RAL 6005.

F Läden, Türen, Stürze, Rohre, Anstrich Seidenmattlack,  
 alternativ Farbton nach RAL 3005.

G Sockelflächen Anstrich matt,  
 Farbton nach RAL 7013.

Hersteller und Lieferer: Nr. U8, U80, U800 und U8D :  
 Vereinigte Steinwerke GmbH,  
 4300 Essen-Kupferdreh.  
 Nr. 76, 75 :  
 Uniteda GmbH, 4630 Bochum 4.

9

Farbkombination

<p>A Wandflächen</p>	<p>Anstrich matt, z. B.</p> <p>Nr. U9 Granova-Cryl, oder                  Nr. U9 Granolan-System, "                  Nr. U9 Granova-Fassadenfarbe, "                  Nr. U9 Granova-Universal, "                    Nr. 83 Indurin, "                  Nr. 83 Bravadur, "                  Nr. 83 Aquadur.</p>
<p>F Wandflächen alternativ</p>	<p>Kunststoffputz, z.B.</p> <p>Nr. U9o Granol-RP.</p>
<p>C Wandflächen alternativ</p>	<p>Kratzputz, z.B.</p> <p>Nr. U9oo Terranova.</p>
<p>D Faschen, Gesimsbänder,</p>	<p>Anstrich matt, z.B.</p> <p>Nr. U9D Granova-Cryl, oder                  Nr. U9D Granolan-System, "                  Nr. U9D Granova-Fassadenfarbe, "                  Nr. U9D Granova-Universal, "                    Nr. 82 Indurin, "                  Nr. 82 Bravadur, "                  Nr. 82 Aquadur.</p>
<p>E Läden, Türen, Stürze, Rohre,</p>	<p>Anstrich Seidenmattlack,                  Farbton nach RAL 6003...</p>
<p>F Läden, Türen, Stürze, Rohre,                  alternativ</p>	<p>Anstrich Seidenmattlack,                  Farbton nach RAL 3007.</p>
<p>G Sockelflächen</p>	<p>Anstrich matt,                  Farbton nach RAL 7013.</p>

Hersteller und Lieferer:

Nr. U9, U9o, U9oo und U9D :  
 Vereinigte Steinwerke GmbH  
 4300 Essen-Kupferdreh.

Nr. 83, 82 :  
 Unitecta GmbH, 4630 Bochum 4.

Diese gestalterischen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW wurden gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 55 b vom Rat der Stadt Bergkamen am 25. 1. 1979 als Satzung beschlossen.

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:

  
Boden



Die gestalterischen Festsetzungen gem. § 103 Abs. 1 Nr. 1,2,4 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und Artikel 1 § 4 der 3. VO zur Änderung der 1. DVO des BBauG vom 21.4.1970 sind mit Verfügung vom 6.7.1979 genehmigt worden.

Az. 63 65 00 / Be 2

Unna, den 06. JULI 1979



Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrage



