

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 59  
der Stadt Bergkamen  
gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

Bergkamen-Rünthe  
Fürstenhof

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59

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

## 1. Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschuß

Am 26.3.1975 beschloß der Rat der Stadt Bergkamen die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Klöckner 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 den Bereich nördlich des Westenhellweges (Fürstenhof) wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes am 26.3.1975 vom Rat der Stadt Bergkamen beschlossen. Der Plan erhielt die Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Bergkamen". Das Institut für Bodenordnung der Neuen Heimat in Essen wurde mit der Entwurfsbearbeitung beauftragt.

### 1.2 Begrenzung des Planbereiches

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59, der mit dem des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes übereinstimmt, hat eine Größe von rd. 1,61 ha und beinhaltet die Flurstücke 173, 179, 195 bis 199 und 217 bis 223 (ursprünglich 174, 175, 176) des Flures 9 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 oder von 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. 59 vorgesehenen Festsetzungen -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. 59 im Süden und Osten ebenfalls von Wohnbauflächen umgeben. Nördlich und westlich des Planbereiches grenzt eine Verbandsgrünfläche des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (VGF Nr. 27) mit land- bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung an den Planbereich.

Die im Westen des Plangebietes vorhandene Fläche zur Beseitigung von festen Abfallstoffen benötigte zwar gem. Abstandserlaß einen Abstand von 800 m zu dem geplanten Wohngebiet, das Gewerbeaufsichtsamt stellt jedoch seine Bedenken wegen des mangelnden Abstandes aufgrund der Tatsache zurück, daß die Mülldeponie 1983/84 geschlossen werden soll.

Im Bereich des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 59 haben ältere Bebauungspläne bisher nicht bestanden, eine Aufhebung rechtskräftiger Planungen ist deshalb nicht erforderlich.

## 2. Bestandsdarstellung

### Beschreibung des Plangebietes

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

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 umfaßt die 3 Gebäude des sogenannten "Fürstenhofes". Es handelt sich hierbei um 1 1/2 geschossige Gebäude mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Die Gebäude wurden im Jahre 1908 als Reitställe errichtet und zwischen 1915 und 1948 zu Wohngebäuden umgebaut.

Da es außer Wohnen keine anderen Nutzungsformen gibt, ist der Bestand als reines Wohngebiet zu betrachten. Nach der bestehenden Bebauung ergeben sich Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ), die 0,2 nicht überschreiten.

Sanierungserfordernisse ergaben sich durch fehlenden Straßen- ausbau, mangelhafte bzw. nicht vorhandene Brauchwasser-, Abwasser-, Stromversorgungs- und Telefonleitungen; teilweise waren die Wohnungen nicht mit ausreichenden sanitären Einrichtungen versehen, und 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 ausreichend vorhanden. Öffentliche Nahverkehrsmittel (Busse), die den Westenhellweg in Richtung Lünen, Werne und die Werner Straße in Richtung Bergkamen-Mitte befahren, schaffen die notwendigen Verbindungen mit der Stadtmitte und den benachbarten Gemeinden.

### 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 der Zechensiedlung beseitigt werden und die vorhandenen Gebäudestrukturen erhalten bleiben. Gleichzeitig müssen für die Bewohner dieser Siedlung Wohnverhältnisse geschaffen werden, die neuzeitlichen Wohnbedürfnissen weitgehend entsprechen. Somit kann dann insgesamt ein Siedlungsbild erhalten bleiben, daß seinen städtebaulich geschlossen wirkenden Charakter bis heute beibehalten konnte.

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 gestattet werden sollen, in geeigneter architektonischer Harmonie an die vorhandenen Gebäude anzupassen, ohne daß diese verunstaltet wirken. Darum sind textliche Festsetzungen zusätzlich zur zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sowie umfangreiche gestalterische Vorschriften, die als Ortssatzung erlassen werden, erarbeitet worden.

#### 3.2 Vorgesehene Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet grenzt im Süden unmittelbar an die neuausgebauete Landstraße 736 (Westenhellweg). Dadurch ist eine direkte Verbindung mit dem Ortsteil Rünthe, mit dem Stadtzentrum Bergkamens und mit der Bundesautobahn Köln - Bremen und Oberhausen - Hannover gewährleistet.

Eine im Rahmen der Sanierungsdurchführung bereits seit 1975 fertig ausgebaute Stichstraße mit Wendemöglichkeit und Parkplätzen erschließt das Gebiet entsprechend den Anforderungen der RAST-E, Anliegerstraßen in Wohngebieten. Zusätzlich wird ein 3.00 m breiter Wohnweg zur Erschließung zweier neu zu parzellierender Grundstücke im Westen vorgesehen, der dann als 2.00 m breiter Fußweg zu dem im Südwesten geplanten Spielplatz und dann von dort zurück auf die vorhandene Stichstraße führen soll.

Ein weiterer kurzer Erschließungsstich (Wohnweg) soll die im Norden vorgeschlagenen neuen Grundstücke, vor allem deren Einstellplätze, an die vorhandene Straße anbinden. Der im Westen vorgesehene private Weg dient als Zufahrt zu dem außerhalb des Planungsgebietes liegenden Trafogebäudes der VEW. Im Einvernehmen mit dem Eigentümer dieser Parzelle sollte privatrechtlich sichergestellt werden, daß die Benutzer der südlich des Privatweges angeordneten Sammelgaragen diesen als Zufahrt mit benutzen dürfen.

Parallel zum Straßenausbau wurden alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert bzw. erstmals hergestellt (Entwässerung, Wasser- und Stromversorgung und Telefonkabel mit den jeweiligen Hausanschlüssen).

### 3.3 Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Um die vorhandene, ausschließlich dem Wohnen dienende Nutzung der Gebäude zu sichern und gewerbliche Ansiedlungen soweit wie möglich zu unterbinden, wurde für den Planbereich "Allgemeines Wohngebiet" als Art der Nutzung festgesetzt. Entsprechend dem Bestand und dessen Erhalt in seiner jetzigen Form wurde ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Satteldächern in Form von Einzel- und Doppelhäusern und in offener Bauweise vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den entsprechenden Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Im Rahmen der Erörterungen gemäß § 9 StBauFG wurden den Sanierungsbetroffenen vier Planungsalternativen vorgestellt. Diskutiert wurde a) eine Bestandserhaltung in der derzeitigen Form, b) eine maßvolle Ergänzung mit Einfamilienhäusern, c) die optimale Ausnutzung des Planungsgebietes mit ergänzender Einzel- oder Doppelhausbebauung und d) der Abbruch des Bestandes und der Ersatz durch Neubaumaßnahmen. Die Bewohner befürworteten die Erhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes und eine maßvolle Ergänzung mit Einfamilienhäusern. Dieses Planungskonzept wurde deshalb weiterverfolgt.

Auf den zur Verfügung stehenden Freiflächen wurde eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen, wodurch die vorhandenen 15 Wohneinheiten auf etwa die doppelte Menge erhöht werden kann. Die notwendigen Einstellplätze bzw. Garagen im Verhältnis von etwa 1 : 1 (WE/EP) wurden zum Teil den Grundstücken direkt zugeordnet und tlw. in Form von Gemeinschaftsgaragen vorgesehen, die den Wohnungen direkt zugeteilt werden.

Zur besseren Ausnutzung des Planungsgebietes wird es dabei erforderlich, daß zwischen den beiden nördlichen Wohngebäuden bestehende Garagenbauten an anderer Stelle neu errichtet werden. Diese Maßnahme sollte mit Sanierungsmitteln durchgeführt werden. Auch einige Stallgebäude oder Schuppen, die der neuen Bebauung im Wege stehen, müssen beseitigt werden, um das Planungsziel erreichen zu können.

Eine im Westen des Planungsgebietes vorgesehene Spielfläche von rd. 800 qm kann Einrichtungen, wie sie im Runderlaß des Innenministers NW vom 31.4.74 (Hinweise für die Planung von Spielflächen) für die Spielbereiche B und C (schulpflichtige Kinder und Kleinkinder) gefordert sind, aufnehmen.

Die für die Einmündung der Stichstraße in die L 736 erforderlichen Sichtfelder für die Annäherungssicht werden nach NO mit 20 x 135 m und nach SW mit 20 x 200 m entsprechend den Forderungen des Landesstraßenbauamtes vorgesehen. Für diese gilt eine Nutzungsbeschränkung ab 0.70 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau.

Da die Flächen dieser Sichtfelder überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, wurde hier der Anregung des Landesstraßenbauamtes, die gesamten Sichtfelder in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen, nicht gefolgt; die jetzige Abgrenzung des Planes deckt sich mit derjenigen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Nach den Planungsrichtlinien der DIN 18005 wurden im Bebauungsplan nachrichtlich diejenigen Grundstücke gekennzeichnet, die von Verkehrsimmissionen durch die L 736 betroffen sind und wo demnach passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Doppelfenstern o.ä.) erforderlich werden. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden ohnehin von den Eigentümern durchgeführt, bei der Neubebauung sind diese Vorschriften aber ebenfalls zu berücksichtigen.

Gemäß Erlaß des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes NW vom 20.11.1978 sind Schallschutzmaßnahmen durch den Baulastträger einer Straße nur dann vorzunehmen, wenn die nach der vorliegenden Richtlinie für den Schallschutz an Straßen bestimmten Mittelpegel 75 dB (A) am Tage und 65 dB (A) bei Nacht überschreiten. Da die L 736 laut Prognoseermittlung für den GVP des Kreises nur 68 dB (A) am Tage aufweist, sind Schallschutzmaßnahmen durch den zuständigen Baulastträger nicht vorzunehmen.

Aufgrund des neuen Planungskonzeptes wird selbstverständlich auch eine Bodenordnung zum Zwecke der Parzellierung der Neubaugrundstücke erforderlich. Dadurch werden dann zwar diejenigen Flächen, die den derzeitigen Bewohnern bisher zur Verfügung standen, eingeschränkt, dieser Punkt ist bei der Erörterungsveranstaltung jedoch angesprochen und akzeptiert worden. Lediglich der Mieter des Hauses 92 r regte an, die Grundstücksgrenze hinter dem von ihm momentan bewohnten Gebäudeteil bis an die Planungsgrenze im Westen zu verschieben. Da durch die einzelne Ausweisung eines dann ca. 57 m tiefen Grundstücksstreifens (im Gegensatz zu ca. 36 m der anderen) jedoch wiederum eine unzweckmäßige Parzellierung entstehen würde, konnte diesem Wunsch nicht entsprochen werden.

Eines der angestrebten Ziele der Sanierungsmaßnahme ist der Verkauf der Häuser und der neu parzellierten 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 Rünthe neu errichtete Altenwohnungen zu beziehen. Während der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Häuser besteht für die Bewohner die Möglichkeit einer vorübergehenden Umsetzung in eine andere Wohnung. Gebäudeabbrüche sind hier ansonsten nicht vorgesehen. Die Aufstellung eines besonderen Sozialplanes erübrigt sich somit.

# ZAHLENTAFEL : FLÄCHENDATEN

BAUGEBIET: Fürstenhof - Bebauungsplan Nr. 59

	ha	%	%
1 FLÄCHE DES PLANUNGSGEBIETES	1,61	100	
2 FLÄCHEN, DIE NICHT ZUR BRUTTOBAUFLÄCHE GEHÖREN			
3 BRUTTOBAUFLÄCHE (1.-2.)	1,61	100	100
4 VERKEHRSFLÄCHEN			
4.1 VERKEHRSFLÄCHEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH	0,30	18,6	
4.1.1. Fahrbahnen der Straßen			
4.1.2. Straßenbegleitende Geh- und Radwege			
4.1.3. Befahrbare Wohnwege			
4.1.4. Nichtbefahrbare Wohnwege			
4.1.5. Selbständige Gehwege, Radwege und Plätze			
4.1.6. Erschließungsparkflächen (Anzahl der Parkstände)			
4.2 VERKEHRSFLÄCHEN IM PRIVATEN BEREICH	0,03	1,9	
4.2.1. Fahrbahnen und begleitende Gehwege			
4.2.2. Befahrbare Wohnwege			
4.2.3. Nichtbefahrbare Wohnwege			
4.2.4. Selbständige Gehwege und Plätze			
5. GRÜNFLÄCHEN			
5.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,08		
5.1.1. Kinderspielplätze			
5.1.2. Erholungsgrün (Erschließungsgrün)		5,0	
5.1.3. Lärmschutz- und Trenngrün			
5.1.4. Straßen- und Wegebegleitgrün			
5.1.5. Sportanlagen			
5.1.6. Friedhöfe			
5.1.7. Größere Parkanlagen			
5.2. NICHTÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN			
5.2.1. Parkartige Grünanlagen			
5.2.2. Dauerkleingärten			
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN			
7 NETTOBAULAND (3.-4.-5.-6., einschließlich 8.)	1,20	74,5	
8. BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF			
8.1. ALTENWOHN- u. PFLEGESTÄTTE			
8.2. KINDERGÄRTEN			
8.3. KIRCHEN			
8.4. VERWALTUNG			
9. NETTOBAULÄND (WR, V/A, MI)	1,20		
10. Einwohnerdichte (Einwohner je ha)			ca. 56 Ew/ha

### 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 haben vier Bebauungsplanvorentwürfe als Alternativen bei einem Erörterungstermin am 27. April 1978 für die Sanierungsbetroffenen vorgelegen. Der Bebauungsplanentwurf für die Anhörung gem. § 2 a BBauG war vom 10.7.78 bis 24.7.78 im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Bergkamen nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung für jedermann einsehbar. 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- und Grünflächen sollen die Grundstücke privatisiert werden. 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. 59 0,2 Mio. DM, für Grün- und Spielflächen sind 0,03 Mio. DM und für Abbruchkosten 0,02 Mio. DM veranschlagt. Hinzu kommen die Kosten der sonstigen Ordnungsmaßnahmen (Baureifmachung der Grundstücke z.B. Umzugs-, Vermessungskosten, Sonderfachleute), in Höhe von 0,17 Mio. DM.

Insgesamt sind die unrentierlichen Kosten auf 0,4 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. 40.000,- DM ausmacht.

Als unrentierliche Kosten der Modernisierungsmaßnahmen (Kostenerstattungsbeträge gem. § 43 Städtebauförderungsgesetz) ergeben sich je Wohneinheit rd. 10.000,- DM, was in diesem Fall eine Summe von 0,15 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 150.000,- DM veranschlagt wird.

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

Kostenübersicht in Millionen	(geschätzte Werte)
=====	
Erschließungskosten	0,20
Erwerb von Grün- u. Spielflächen	0,03
Abbruchkosten	0,02
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	0,15
<hr/>	
Unrentierliche Kosten insgesamt	0,40
davon Stadt Bergkamen - 10 %	0,04
<hr/>	
Kostenerstattungsbeträge insgesamt	0,15
davon Stadt Bergkamen - 10 %	0,015
<hr/>	
auf die Stadt entfallende Kosten insgesamt	0,055

#### 4.2 Realisierung der Planungsmaßnahmen

Im Rahmen der Sanierungsdurchführung ist der Straßenausbau zum Teil bereits durchgeführt, 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 Sanierungstreuhänders (Institut für Bodenordnung der Neuen Heimat) ausgeführt. Bodenordnung und entsprechende Vermessungsarbeiten sowie die Privatisierung der bebauten und unbebauten Grundstücke sind noch durchzuführen, eine vertraglich abgesicherte Modernisierungsverpflichtung mit gestalterischen Auflagen muß von den Käufern berücksichtigt werden. Die frei bebaubaren Grundstücke werden mit einer auf 2 Jahre befristeten Bauverpflichtung verkauft. Die Durchführung aller geplanten Maßnahmen soll bis 1980 abgeschlossen sein.

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:

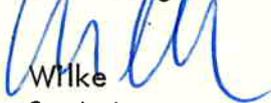


Wilke  
Stadtobervermessungsrat



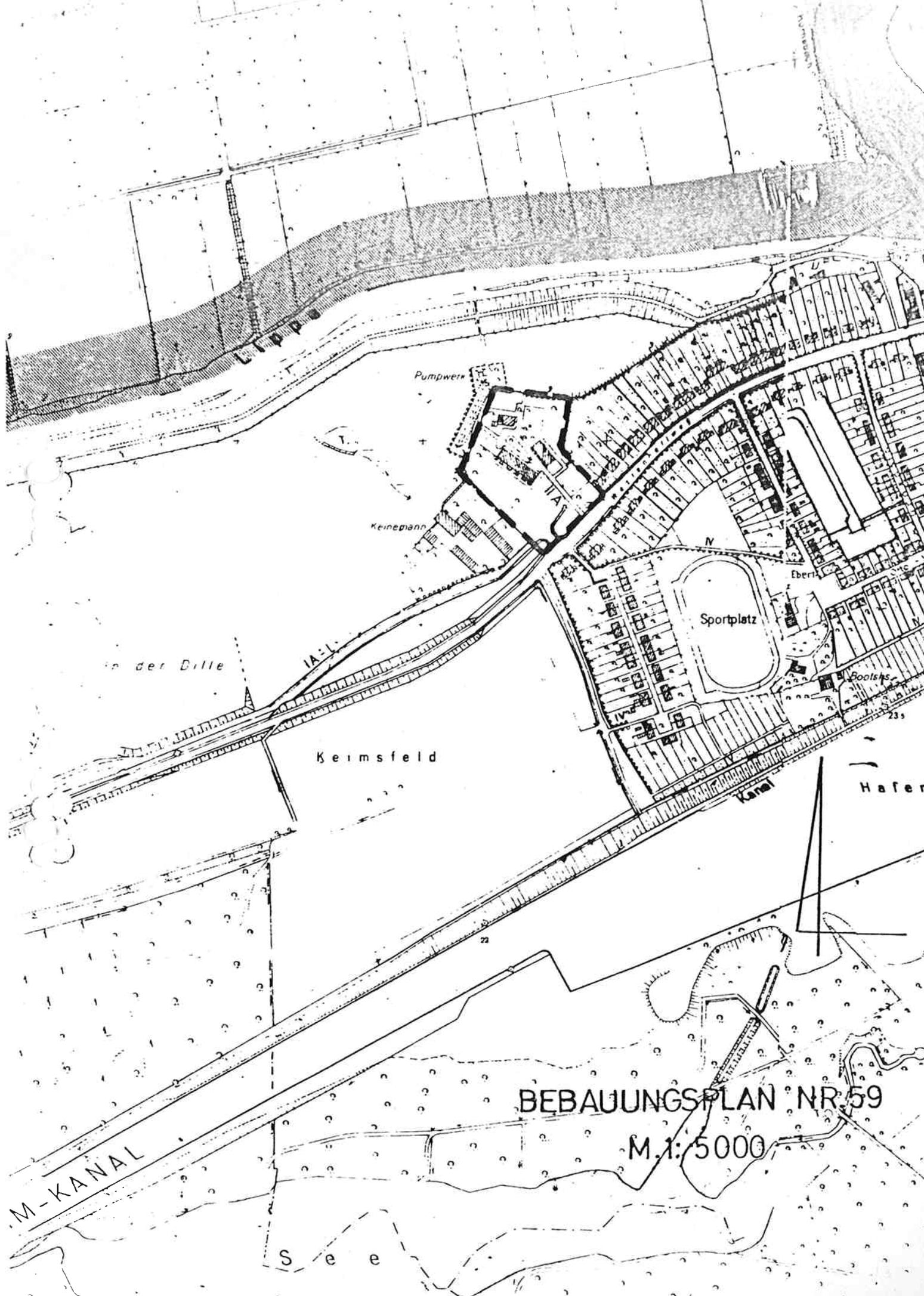
Diese Begründung, die dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BBauG beigelegt ist, wurde gleichzeitig mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 20. 8. 1979 bis 21. 9. 1979 öffentlich ausgelegt und in Verbindung mit dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes am 24. 4. 1980 vom Rat der Stadt Bergkamen beschlossen.

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:



Wilke  
Stadtobervermessungsrat





Lippe

Pumpwerk

Keinegann

Sportplatz

Hafen

Keimsfeld

M-KANAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 59

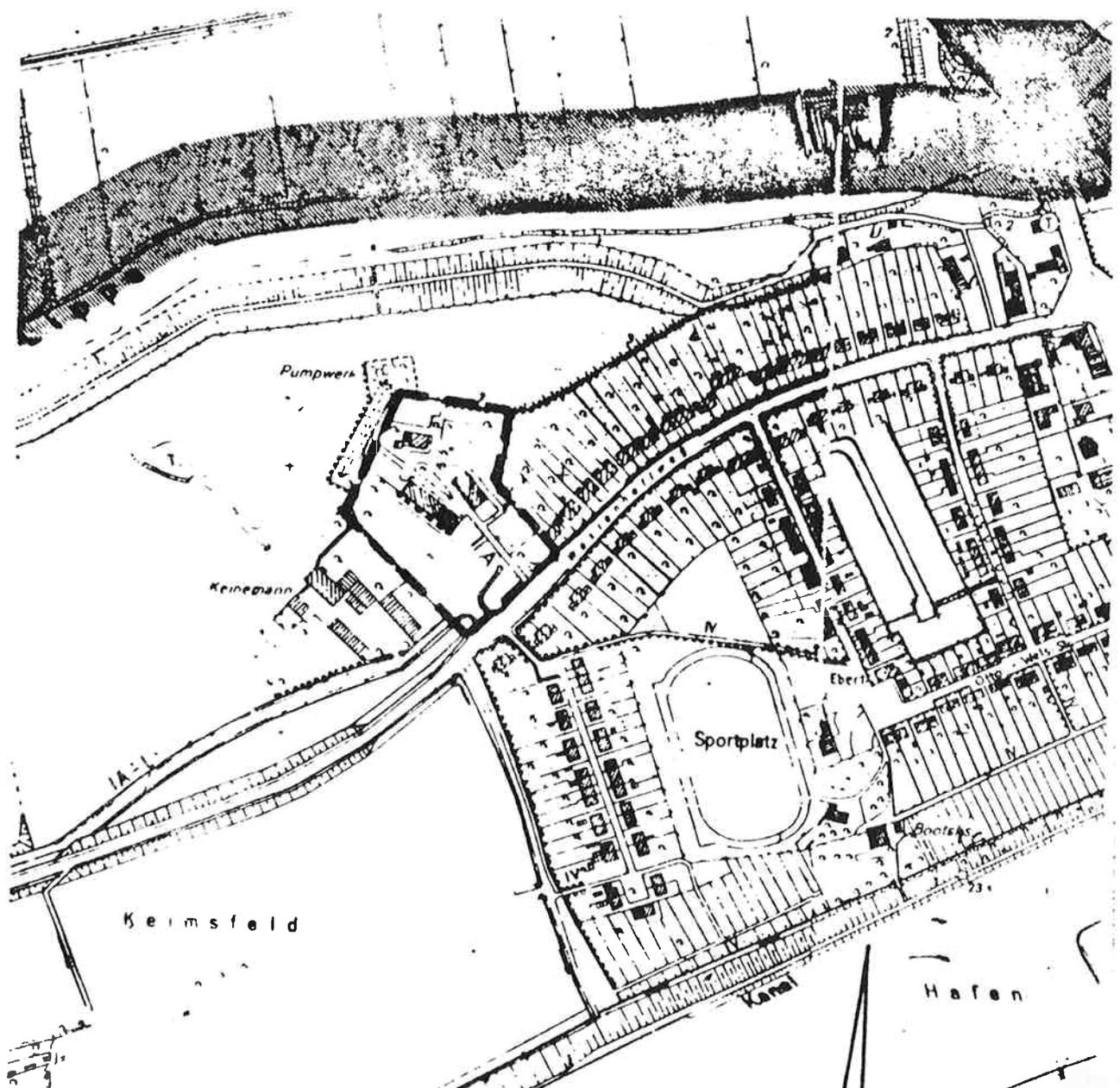
M.1: 5000

Seee

## Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der §§ 4 und 28 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juli 1978 (GV NW S. 290), sowie des § 103 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27. Januar 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 nachstehende gestalterische Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 59 "Fürstenhof" 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. 59  
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. Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht übersteigen. Einfriedigungen durch Mauern aus transparentem Material, Kunststoff und Maschendraht sind unzulässig.
- 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 Nutzungsbeschränkung ab 0,70 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau, 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.

### 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.

#### 3.3 DrempeI bei Neubauten

DrempeI 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 DrempeIs wird in der Flucht der Außenwand zwischen Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses und der Dachhaut gemessen.

#### 3.3 Antennenanlagen dürfen nur auf der der Straße abgewandten Dachfläche angebracht werden.

#### 4. Fassadengestaltung

- 4.1 Die Fassaden der vorhandenen Wohngebäude sind farb- und materialmäßig einheitlich - in hellen Grundtönen - zu gestalten. Bei einer Erneuerung der Putzflächen ist nur Spritz-, Kratz-, Reibe- oder Münchener Rauputz zulässig.
- 4.2 Neubauten haben sich farblich an die benachbarte Bebauung anzupassen.
- 4.3 Rolläden sind zulässig. Die Rollädenkästen dürfen von außen nicht sichtbar sein.

## 5. Anbauten und Nutzung der Freiflächen

- 5.1 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.
- 5.2 Mülltonnenstandplätze sind soweit wie möglich innerhalb von baulichen Anlagen vorzusehen. Außerhalb von baulichen Anlagen müssen sie abgepflanzt werden.
- 5.3 Einfriedigungen zwischen den Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Unzulässig sind Einfriedigungen aus transparentem Material, sonstigen Kunststoffen, Maschendraht oder Mauern.
- 5.4 Ortsfeste Eehälteranlagen sind oberirdisch unzulässig.
- 5.5 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, Eternit o.ä. Materialien zu versehen. Außer den Gemeinschaftsgaragen sind die an die Wohngebäude angebauten Garagenbauten farblich den Hauptgebäuden anzugleichen. Garagen aus Profilblech sind unzulässig.
- 5.6 Werbeanlagen sind nur im Rahmen des § 15 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen zulässig. Das Anbringen von genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Warenautomaten an Gebäuden und in Vorgärten ist nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 59

1. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen dürfen nur auf den dafür besonders festgesetzten Flächen bzw. auf den überbaubaren Flächen errichtet werden.

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

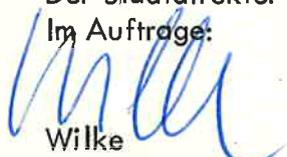
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich unzulässig. Ställe oder Anlagen für die Kleintierhaltung können auf den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Erhaltung des Baumbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

Der auf öffentlichen Flächen vorhandene Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten.

Diese gestalterischen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW wurden gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 59 "Fürstenhof" vom Rat der Stadt Bergkamen am 24. 4. 1980 als Satzung beschlossen.

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:

  
Wilke

Stadtobervermessungsrat

