

Rechtlicher Hinweis:

Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!
Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale 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.

S T A D T B O C H U M

B e g r ü n d u n g

(§ 2 a Abs. 6 BBauG)

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 482 - Bergarbeiter-
siedlung Dahlhauser Heide - in Bochum-Hordel

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die zu folgenden Straßen
gehörenden Grundstücke:

Sechs-Brüder-Straße, Berthastraße bis zum Hüllerbach (einschließ-
lich Haus Dahlhausen und Gelände), Sarnsbankstraße, Heidacker-
straße, Wasserbankstraße und Sechs-Schwestern-Straße.

Die Parkanlage, die von der Sonnenschein-, Finefrau- und Barbara-
straße umgrenzt wird, ist Gegenstand des gesonderten Bebauungs-
planes Nr. 426.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 482 ist
durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Das räumliche Ordnungskonzept der Stadt Bochum stellt die beab-
sichtigte Zielentwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung
landes- und regionalplanerischer Vorgaben dar und ist Grundlage
für die räumliche Gliederung des Stadtgebietes.

Dieses Konzept weist 13 Standortbereiche vier verschiedener Größenordnungen aus, die Schwerpunkte künftiger Entwicklungen werden sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 482 bezieht sich dabei auf ein im nordwestlichen Teil des erweiterten Standortbereiches Hamme - Hordel (Stufe D) gelegene Gebiet, mit einer für 1985 prognostizierten Einwohnerzahl von fünfzehntausend.

Ziel der Entwicklungsplanung allgemein ist die Verbesserung der baulichen Entwicklung durch intensive und geordnetere Nutzung der vorhandenen Bau- und Freiflächen. Ebenso darf aber dabei die Anhebung des Wohnstandards durch Sanierung und Modernisierung vorhandener erhaltenswerter Bausubstanz gegenüber der Beplanung von Neubauf lächen nicht im Hintergrund stehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum schreibt im Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 482 Wohnbebauung vor. Eine Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden; durch neue Planung ist eine weitere Anbindung beabsichtigt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 482 soll nun die Grundlage zur Erhaltung der seit dem 6. Mai 1975 unter Denkmalschutz stehenden Bergarbeiter-siedlung "Dahlhauser Heide" gegeben werden.

Anlaß, Erfordernis und Absicht der Planung

Die in den Jahren 1906 bis 1915 erbaute Kolonie Dahlhauser Heide ist Eigentum der Friedrich Krupp Hüttenwerke AG, Essen. Seit 1969 wird sie jedoch von der Ruhrkohle AG bewirtschaftet.

Durch geringe Investitionen der Eigentümerin drohte der allmähliche Verfall dieser, als beispielhaft für die Gartenstadtidee der Jahrhundertwende geltenden Siedlung zu führen.

Der Erhalt der Siedlung, mit ihrem sozialen Gefüge und die Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes erfordern die

Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie einer Gestaltungssatzung mit entsprechenden Festsetzungen. Für die gleichzeitig stattfindende Privatisierung der Siedlung soll der äußere Rahmen gesetzt werden.

Um diese "Individualisierung" mit den Zielen der Stadt (Erhaltung des Siedlungsbildes, Erhaltung der Sozialstruktur) in Einklang bringen und notwendige Objektanierungsmaßnahmen durchführen zu können, wurde ferner vom Rat der Stadt Bochum am 10. Juli 1975 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG beschlossen. Bei Anwendung des Instrumentariums des BBauG und des StBauFG kann dabei auch den denkmalpflegerischen Aspekten zu genüge Rechnung getragen werden.

Am 15. September 1976 wurde das Sanierungsgebiet vom Rat der Stadt förmlich festgelegt (§ 5 StBauFG).

Absicht der Planung ist mithin die Erhaltung der Bergarbeitersiedlung "Dahlhauser Heide" in ihrem dörflich-idyllischen Charakter inmitten eines Großstadtgefüges bei gleichzeitiger Verbesserung des Wohnstandards im weitesten Sinne, ohne jedoch vorhandene Sozialstrukturen zu zerstören und ohne der Siedlung den Charakter eines "Museum-Dorfes" zu geben.

Bisheriges Planverfahren

Der Rat hat am 26.09.74 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 482 beschlossen. Die Erörterung der Planung gemäß § 2 a und § 9 StBauFG hat in der Zeit vom 17.03.77 bis 24.03.77 stattgefunden. Als Ergebnis der Erörterung ist festzustellen, daß die Erhaltung und Modernisierung der Siedlung begrüßt wird. Die Gestaltungssatzung ist jedoch ein großer Diskussionspunkt gewesen. Sie wird deshalb als unverbindlicher Entwurf in der Anlage dieser Begründung mit ausgelegt. Ein weiterer Problemkreis waren die Stellplätze und Garagen. Im Bebauungsplan sind deshalb hierfür genaue Standorte festgelegt worden, die im wesentlichen Ergebnis weiterer Erörterungen waren.

Die Auslegung des Bebauungsplanes ist vom Rat am 08.09.77 beschlossen worden.

Planinhalt

1. Baugebiete

a) reine Wohngebiete (WR)

Die vorhandene Wohnbebauung wird durch den Bebauungsplan festgeschrieben. Aus diesem Grunde sind auch die nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen worden. Mit Ausnahme einer Fläche östlich der Bänksgenstraße, welche für den Neubau von dringend benötigten Altenwohnungen vorgesehen ist, werden Neubauf Flächen nicht ausgewiesen. In vielen Fällen ist jedoch die Erweiterung vorhandener Wohngebäude innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang mit den Zielen der Planung möglich.

b) allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Flurstücke um den Innenhofbereich an der Heidestraße (Hausnummern 160 - 174) werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um dort Einrichtungen zur Hebung der Infrastruktur (Läden, Kommunikationszentrum, Altenwohnungen mit zentraler Versorgung u. a.) ansiedeln zu können. Desgleichen soll das Eckgrundstück Schoppenkampstraße/Heidestraße entsprechend seiner heutigen Nutzung als WA-Gebiet ausgewiesen werden. Die in § 2 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen Anlagen sind im WA-Gebiet bisher nicht vorhanden. Um den Siedlungscharakter zu erhalten, sollen sie auch künftig ausgeschlossen werden.

c) sonstige Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können in den Hausgärten errichtet werden. Aus Gründen der einheitlichen Gestaltung des Straßenraumes sind sonstige Nebenanlagen innerhalb der Vorgärten sowie innerhalb eines 5 m breiten Streifens zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

d) Stellplätze und Garagen

Ebenfalls aus Gründen der einheitlichen Gestaltung des Straßen-

raumes sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

e) Ausschluß von Heizstoffen

Die gesamte Siedlung umfaßt über 700 Haushalte. Im Zuge der Sanierung sollte auch gleichzeitig auf umweltfreundliche Energien umgestellt werden und somit eine Vielzahl Emissionsquellen beseitigt werden.

f) Erhaltung baulicher Anlagen

Die Siedlung Dahlhauser Heide besitzt aufgrund des großen Variantenreichtums der Häusergruppierungen und der geschickten Eingrünung von Straßen und Plätzen einen einmaligen dörflichen Charakter. Es gilt jetzt, diese Gesamtanlage, die bis auf wenige Ausnahmen im wesentlichen noch heute im ursprünglichen Zustand erhalten ist, wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung, durch geeignete Maßnahmen für die Zukunft zu schützen.

2. Flächen für den Gemeinbedarf

a) Kindergärten

Im Plangebiet sind zwei Kindergärten an der Barbarastraße vorhanden, deren Kapazität auch zur Abdeckung des Bedarfs an Kindergartenplätzen der angrenzenden Stadtteile genutzt wird.

b) Schulen

ausdr.
In den Schulgebäuden Heidestraße 169 a und Schragmüllerstraße 1 befindet sich eine Hauptschule. Zugeordnet ist eine Turnhalle. Nach dem "Schulentwicklungsplan der Bochum-Planung" soll aus dieser Hauptschule eine Grundschule werden. Die Flächen der Grundschule sind für künftige Entwicklungen ausreichend.

3. Grünflächen

Durch die Gesamtkonzeption der Siedlung ist der Eindruck einer im Grünen gelegenen Gartenstadt dominierend. Die vorhandenen Grünflächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Zusätzlich zu den beiden vorhandenen Kinderspielplätzen in der Parkanlage zwischen Sonnenschein-, Finefrau- und BarbarasträÙe (Kategorie B) (Bebauungsplan Nr. 426) und an der Ecke Heide-/ Sechs-Schwestern-StraÙe werden zur Abdeckung des weiteren Bedarfs neue Spielplätze auf einer Fläche im Hofbereich zwischen Schoppenkamp- und HeidackerstraÙe und Schragmüller-/SarnsbankstraÙe eingerichtet.

3 a Forstflächen und Baumbestand

Als Forstflächen werden die vorhandenen Waldgebiete an der HeidestraÙe (südlich der Schule) und an der SonnenscheinstraÙe festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Wahrung des dörflichen Charakters der vorhandene Baumbestand im Straßenraum durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan geschützt. Innerhalb der Forstfläche befinden sich schützenswerte Grabstätten.

4. Versorgungsanlagen

Im Bereich der BerthastraÙe werden zwei Versorgungsanlagen der VEW und der Stadtwerke Bochum planungsrechtlich gesichert. Desweiteren sind im Siedlungsbereich einige Standorte für kleinere Umformeranlagen vorgesehen. Ferner sollen Leitungen im Bebauungsplan planerisch gesichert werden.

5. Verkehr

a) äußere Erschließung

Die Anbindung an die Dorstener StraÙe (Richtung Stadtzentrum und Ruhrschnellweg/B 1) erfolgt über die HeidestraÙe und DinnendahlstraÙe. Durch eine Ausbauplanung soll diese Anbindung verbessert werden.

Die Verbindung nach Norden (Wanne-Eickel) erfolgt über die Heide- und BerthastraÙe.

b) innere Erschließung

Die gesetzte Prämisse der Erhaltung bzw. der Wiederherstellung des ursprünglichen Siedlungscharakters beschränkt den Ausbau des inneren Erschließungssystems auf die Erneuerung vorhandener

Straßen. Dabei werden Profilerweiterungen und Eingriffe in die Grundstücke auf ein Minimum beschränkt. Den privaten Belangen der Eigentümer und den gestalterischen Belangen wird der Vorrang vor der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs eingeräumt. Die Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen / Teil Erschließung (RAST-E) können insoweit nur sehr bedingt angewandt werden, da sonst dem denkmalpflegerischen Konzept nicht zu genügender Rechnung getragen werden kann. Ausgangspunkt für die Straßenplanung bilden die heute vorhandenen Straßenprofile. Insgesamt sollen verkehrsberuhigte Zonen den Vorrang genießen. Diese Zonen sollen deutlich (z. B. überfahrbarer Bordstein) von den Durchgangsstraßen abgesetzt werden.

c) ruhender Verkehr

- Öffentliche Stellplätze

Aus den unter 5 b genannten Gründen können öffentliche Stellplätze nur im Bereich vorhandener Straßenprofilerweiterungen in Form von Längs- und Schrägparkstreifen angelegt werden.

- private Stellplätze

siehe Abschnitt Planinhalt, Abschnitt 1 d

6. Zu entfernende Gebäude

Die zu beseitigenden Gebäude (Garagen, Anbauten) sind gemäß § 10 Abs. 1 StBauFG im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Grundsätze der Sozialplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 StBauFG wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (§ 4 StBauFG) nach Erörterung mit den Beteiligten Grundsätze für die Sozialplanung aufgestellt. Hierbei werden folgende Gruppen von Betroffenen berücksichtigt:

a) kaufwillige Wohnungsmieter

- Beratung und Unterstützung in technischen und finanziellen Belangen
- Vorgaben für die Instandsetzung und Modernisierung, fachmännische Anregungen und Hilfen
- Finanzierungsvorschläge

- b) kinderreiche Familien
 - wie a)
 - besondere Förderungsmöglichkeiten zur Finanzierung von Kauf und Modernisierung
- c) ältere Ehepaare und alleinstehende ältere Leute
 - Verbleib in der vertrauten Umgebung
 - Schaffung von Altenwohnungen in geeigneten Häusern der Siedlung
- d) umzugswillige Mieter
 - Beschaffung vergleichbarer Wohnungen in der Nachbarschaft des Sanierungsgebietes
- e) nicht kauffähige und nicht kaufwillige Mieter
 - Verkauf der Häuser an Dritte (z. B. Stadt o. a.)
 - Sicherung eines Dauerwohnrechts
 - Zuschüsse wegen sanierungsbedingter Mieterhöhungen

Kosten

Die unrentierlichen Kosten der Sanierungsmaßnahme werden sich voraussichtlich auf ca. 33 Mio. DM belaufen. Darin sind enthalten die Kosten für:

- Erwerb von Grundstücken (für Altenwohnungen, Spielplätze, öffentliche Grünflächen und zusätzliche Straßenflächen)
- Ordnungsmaßnahmen (Umzug von Bewohnern, Straßenbau, Kanalisation, Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Anlage von Spielplätzen)

Die Finanzierung erfolgt aus Sanierungsförderungsmitteln des Bundes und des Landes sowie aus dem Haushalt der Stadt Bochum.

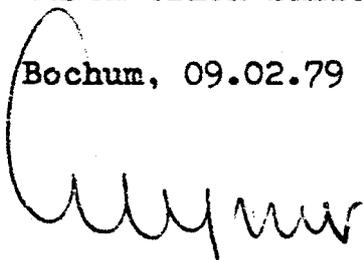
Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes

Zur Durchführung des Bebauungsplanes und der Sanierungsmaßnahmen sind bodenordnende Maßnahmen der Umlegung nicht erforderlich. Der

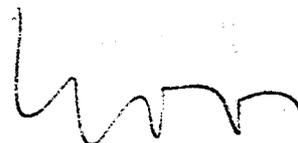
Eigentumsübergang soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Mit den neuen Eigentümern werden Modernisierungsvereinbarungen getroffen.

Zur Sicherung des Siedlungscharakters und zur einheitlichen Gestaltung wird gemäß § 103 BauO NW eine Ortssatzung (Gestaltungssatzung) erlassen, in der die wesentlichen Aspekte der Neugestaltung festgelegt werden. Ein Entwurf der Gestaltungssatzung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Betreuung des Sanierungsverfahrens erfolgt durch einen Sanierungsträger.

Bochum, 09.02.79



Baudezernent



Leiter des Planungsamtes

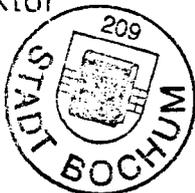
Der Planentwurf und diese Begründung haben gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit

vom 15. FEB. 1979 bis einschließlich 15. MRZ. 1979 öffentlich ausgelegt.

Bochum, den 16. MRZ. 1979

Der Oberstadtdirektor
i. A.

Kellerer



Stadt Bochum

Siedlung
Dahlhauser Heide
Satzung über
örtliche Bauvorschriften

Planungsamt
1980

Nachdruck 1996



Satzung
über örtliche Bauvorschriften
für die Siedlung "Dahlhauser Heide"
in Bochum-Hordel

Rechtsverbindlich seit dem 20. 12. 80

VORWORT

Die Bergarbeitersiedlung Dahlhauser Heide in Bochum-Hordel, erbaut zwischen den Jahren 1906 und 1915, ist eines der bedeutendsten Beispiele einer Arbeitersiedlung im Sinne der Gartenstadtbewegung in Deutschland um die Jahrhundertwende und steht seit 1975 unter Denkmalschutz. Zur Erhaltung des zusammenhängenden maßstäblichen Siedlungsgefüges, dessen Einheitlichkeit durch die Privatisierung der Häuser gefährdet ist, werden an die baulichen Anlagen und Freiflächen besondere Anforderungen gestellt.

Die Gefahr besteht, daß dieses historisch und sozio-kulturell wertvolle Stadtbild durch viele unbedachte Einzelmaßnahmen bei den erforderlichen Verbesserungen, Erneuerungen, Um- und Ausbauten im Laufe der Jahre zerstört wird. Die bauliche Entwicklung der Siedlung soll jedoch nicht deswegen erschwert werden. Vielmehr sollen notwendige bauliche Veränderungen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes nach bestimmten Richtlinien im Sinne des charakteristischen Siedlungsbildes ermöglicht werden. Frühere bauliche Veränderungen, die sich negativ auf das Gesamtbild auswirken, sollen im Zuge der laufenden Unterhaltung und Erneuerung wieder rückgängig gemacht werden.

Als wesentlichstes Element der Siedlungsstruktur ist das einzelne Haus in Ensemblewirkung anzusehen. Die Haustypen sind als Anlage in der Gestaltungssatzung in der ursprünglichen Grundform festgehalten. Im Sinne eines einheitlichen Siedlungsbildes, entsprechend dem Originalkonzept, muß die Erhaltung dieser äußeren Bauform einschließlich Proportionen, Gliederung und Details der Fassade (Fenster, Fensterläden, Putzbänder etc.), die den Siedlungshäusern einen unverwechselbaren Charakter verleihen, gewahrt bleiben. So ist zum Beispiel die Beibehaltung der Fensterläden vorgeschrieben, da bei einem einfachen Weglassen im Zuge der Renovierungen oder Ersatz durch Rolläden die Fensteröffnungen zu klein erscheinen und die Fassade insgesamt ausdruckslos und nackt wird. Zur Ermöglichung eines zeitgerechten Wohnstandards bzgl. Raumbedarf, Belichtung, Besonnung usw. ist jedoch im hinteren Bereich der Maßstab nicht so streng anzulegen.

Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung
"Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel vom

Der Rat der Stadt Bochum hat am 18.06.80 aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen¹⁾ und des § 103 (Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5, Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen²⁾ - BauONW - folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die im Ortsteil Hordel liegende Bergarbeiter-siedlung "Dahlhauser Heide", mit Ausnahme der Grundstücke Neu-flözstraße 16 - 28 (gerade Hausnummern/Gemarkung Hordel, Flur 5, Flurstück 316) und Schoppenkampstraße 17 (Gemarkung Hordel, Flur 6, Flurstück 177).
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der "Dahlhauser Heide" ist durch Um-randung im Gestaltungsplan (Anlage 1) im Maßstab 1 : 2 000 dargestellt. Der Gestaltungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.74 (GV NW 1975 S. 91)
in der jetzt geltenden Fassung (SGV NW 2023)

2) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.70 (GV NW S. 96) in der
jetzt geltenden Fassung (SGV NW 232)

Aus gestalterischen Gründen sollen Anbauten an der Straßenfassade nur im Stil des vorhandenen Baukörpers gestattet werden. Ebenfalls aus ästhetischen Überlegungen werden Werbeanlagen und Warenautomaten als störende Elemente in ihrer Form und Größe eingeschränkt.

Genauso wesentlich für die äußere Erscheinung der Siedlungshäuser ist ihre Farbgebung. Ihr wurde bislang wenig Beachtung geschenkt. Bei einer willkürlichen Farbgebung, in der jeder individuelle Geschmack Niederschlag findet, besteht die Gefahr, daß die Einheitlichkeit und Harmonie der Siedlung radikal zerstört wird. Hierzu gehört der Fassadenanstrich ebenso wie die Farbe der Dacheindeckung und der anderen Materialien. Daher wurde ein Farbkonzept für die gesamte Siedlung entwickelt, das den Spielraum zwischen Einheitlichkeit und Individualität der Farbgebung festhält.

Bei der Auswahl der zu diesem Farbkonzept gehörenden Grundfarben wurde der offene und grüne Charakter der Siedlung sowie die Kleinmaßstäblichkeit der Häuser berücksichtigt, so daß vorzugsweise naturgebundene und sich gegenseitig nicht störende Farben verwendet werden.

Wesentlich für das gesamte Siedlungsbild ist auch die Gestaltung der Freiräume, die von öffentlichen Verkehrswegen einzusehen sind. Die Gestaltungssatzung soll sicherstellen, daß die Zwischenräume entsprechend dem dörflichen Charakter der Siedlung -d.h. mit Pflanzen und natürlichen Materialien- angelegt werden. Dazu gehören Vorgärten und dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandte Seiten der Garagen und Stellplatzanlagen einschließlich Zufahrten.

Die Gestaltungssatzung soll dem Bauherrn sowie der Stadt klare Richtlinien und Hilfen für die Gestaltung geben, gleichzeitig aber dem Einzelnen ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten belassen. Eventuell daraus resultierende Erschwernisse sind auf ein im Interesse der Allgemeinheit erforderliches Maß zu beschränken.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung regelt:

- a) die äußere Gestaltung von
 - baulichen Anlagen
 - Werbeanlagen und Warenautomaten;
- b) die bauliche Gestaltung der
 - Gemeinschaftsanlagen
 - Stellplätze für Kraftfahrzeuge
 - Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter;
- c) die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen und
- d) die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 3

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung
baulicher Anlagen

Bei Reparaturen , Änderungen und Erweiterungen an baulichen Anlagen ist hinsichtlich der

- Werkstoffwahl
- Farbgebung
- Konstruktion
- Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung

auf die Erhaltung des geschützten Erscheinungsbildes Rücksicht zu nehmen.

§ 4

Bauformen

- (1) Die in dem Gestaltungsplan (Anlagen 2 - 15) dargestellten ursprünglichen Bauformen (Grundtypen) sind zu erhalten. Die vorgenannte Anlage ist Bestandteil dieser Satzung. Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sind die ursprünglichen Bauformen einzuhalten.
- (2) Zu errichtende oder zu ändernde Anbauten, die von der Straße aus sichtbar sind, sind dem Stil des Baukörpers anzupassen, an den sie angebaut werden sollen.
- (3) Bei neu zu errichtenden Anbauten, die von der Straße aus nicht sichtbar sind, kann eine abweichende Bauform zugelassen werden.
- (4) Bei zwei oder mehr nebeneinanderstehenden Garagen ist nur eine einheitliche Bauform zulässig.

§ 5

Sonderbauten

Sonderbauten (Schule, Kindergärten, Haus Dahlhausen) sind im Einklang mit ihrem ursprünglichen Stil zu erhalten. Erweiterungen bzw. Änderungen dieser Bauten sind dem Stil anzupassen.

§ 6

Fassadengestaltung

- (1) Alle Fassaden, die im Gestaltungsplan (Anlage 1) durch eine rote Linie gekennzeichnet sind, müssen entsprechend dem ursprünglichen Siedlungsbild gestaltet werden, soweit die Satzung nichts anderes bestimmt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die Außenverkleidung in Form von Kratz- oder Spritzputz oder holzverschalten Wänden sowie gestalterische Architekturdetails (Fachwerk, Putzbänder, -gesimse, -faschen oder ähnliches) sind zu erhalten.
- (3) Bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern ist der gesamte Baukörper einheitlich zu gestalten.

§ 7

Mauerwerksöffnungen, Klappläden,
Vordächer

- (1) Mauerwerksöffnungen für Haustüren und Fenster in Fassaden i. S. von § 6 Abs. 1 dieser Satzung dürfen in ihrer Größe nicht verändert werden. Kellerfenster in diesen Fassaden dürfen auf das nächstgrößere Normmaß vergrößert werden. Stallfenster in diesen Fassaden und Mauerwerksöffnungen an der Rückfront eines Hauses sind so zu dimensionieren, daß Maßstab und Gliederung der ursprünglichen Fassade dadurch nicht wesentlich verändert werden.

- (2) Die Mauerwerksöffnungen in den nach § 4 Absatz 2 zulässigen Anbauten sind in ihrer Form und Größe den vorhandenen Öffnungen anzupassen.
- (3) Als Haustüren sind nur farblich gestaltete Rahmentüren zulässig. Lichtöffnungen in diesen Türen sind nur im oberen Drittel der Türblattfläche zulässig. Diese Bestimmungen gelten auch für Nebentüren in Fassaden i. S. § 6 Abs. 1 dieser Satzung.
- (4) In Fassaden i. S. von § 6 Abs. 1 dieser Satzung sind nur zweiflügelige oder zweiteilige Fensterrahmen aus Holz oder Kunststoff mit einem mindestens 8 cm breiten Mittelsteg zulässig. Im übrigen gilt § 6 Abs. 3 entsprechend.

Schaufenster sind nur bei Geschäften im Erdgeschoß mit einer Maximalgröße von 150 x 200 cm (Höhe x Breite) zulässig.
- (5) Soweit in dem Gestaltungsplan (Anlagen 2 bis 15) Klappläden dargestellt sind, müssen diese erhalten bzw. erneuert werden. Rolläden an Fenstern in Fassaden i. S. von § 6 Abs. 1 dieser Satzung sind unzulässig. An den übrigen Fenstern sind Rolläden zulässig. Eine Vergitterung der Fenster bzw. die Verwendung von Glasbausteinen ist nur an der Rückfront zulässig. Eine unauffällige Vergitterung der Fenster im Stallanbau und der Kellerfenster in Fassaden i. S. von § 6 Abs. 1 dieser Satzung ist zulässig.
- (6) Geschlossene Anbauten im Eingangsbereich sind unzulässig. Vordächer sind zulässig. Zusätzlich sind seitliche Blenden aus klarem Glas zulässig. Die Maße der in der Anlage 16 dieser Satzung dargestellten Form dürfen nicht überschritten werden.

- (7) Soweit Garagen in die Stallanbauten eingebaut werden, sind maximal 2,50 m breite Tore aus Holz oder Stahl zulässig, die in der Gestaltung den Fensterläden und Türen anzupassen sind.

§ 8

Dächer, Antennen

- (1) Die vorhandenen Dachformen, -neigungen und -flächen dürfen nicht verändert werden. Dachgaupen, die bei Grundrißänderungen zur Schaffung ausreichender Belichtungsverhältnisse benötigt werden, sind ausnahmsweise bis zu dem in der Anlage 17 dargestellten Maß zulässig. Mehr als zwei Dachgaupen pro Dachseite sind unzulässig. Die Form der Dachgaupe muß sich an bereits in der Siedlung vorhandenen Dachgaupen orientieren.
- (2) Dacheindeckungen sind nur mit braunen Pfannen zulässig.
- (3) Je Dachfläche dürfen maximal zwei Dachfenster mit den Höchstmaßen von 2 x 3 Dachpfannen der jeweiligen Dacheindeckung eingebaut werden. Zusätzlich ist der Einbau von maximal drei Einfluglöchern für Tauben möglich. Die Formate sind innerhalb der Dachfläche einheitlich zu wählen.

- (4) Schornsteine und Schornsteinköpfe über Dach sind in Ziegelbauweise mit Fugenglattstrich oder Putz auszuführen.
- (5) Bei Erweiterungen und Anbauten gem. § 4 Abs. 2 ist die vorhandene Dachform zu übernehmen. Bei Erweiterungen und Anbauten gem. § 4 Abs. 3 ist die Dachform zu übernehmen oder das Dach als Flachdach auszubilden.
- (6) Antennen sind grundsätzlich auf dem Dachboden unterzubringen. Antennenanschlüsse bzw. -kabel dürfen nicht sichtbar auf der Fassade verlegt werden.

§ 9

Farbgestaltung

- (1) Die Gebäude dürfen nur entsprechend dem anliegenden Farbzonenplan (Anlage 18 a) und den danach zulässigen Farben rundum gestrichen werden. Der Farbzonenplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die zonenweise zulässigen Fassadenfarben:

Gelb)	Generell als Alternative
Braun)	in allen Zonen zulässig:
Grün)	Grau/Weiß

bestimmen sich nach der Farbtafel gem. Anlage 18 b mit den entsprechenden Bezeichnungen, die Bestandteil dieser Satzung ist. Die in der Farbtafel enthaltenen Bezeichnungen der Farben sind RAL ¹⁾ Farben bzw. der Alpina-Color-Karte von Caparol entnommen.

1) Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung e. V.

Es können Farben beliebiger Hersteller verwendet werden.
Die in der Satzung vorgeschriebenen Farbtöne müssen jedoch beibehalten werden. Bei der Wahl einer Farbkombination gelten die in den nachfolgenden Absätzen 2 - 6 enthaltenen Bestimmungen.

- (2) Doppelhäuser erhalten eine einheitliche Farbgebung.

Zu jeder nach der Farbtafel vorgeschriebenen Wandfarbe sind jeweils eine oder zwei Komplementärfarben aus der Anlage 18 b für Türen, Fenster, Fensterläden, Holzwerk, Sockel, Rinnen und sonstige Details zu verwenden. Fensterrahmen sind grundsätzlich in weiß auszuführen; als Ausnahme sind schwarz bzw. dunkelbraun bei den Wandtönen gelb, grau, hellgrün bzw. braun zulässig.

- (3) Fachwerk ist je nach Farbzone dunkelbraun oder schwarz zu streichen.

- (4) An den Tür- und Klappladenflächen darf zusätzlich ein roter Strich (entsprechend Anlage 18 b) von höchstens 1 cm Breite und am Ortgang, an den Türvordächern und an den glatten waagerechten Putzbändern ein roter Streifen von höchstens 5 cm Breite gestrichen werden.

- (5) Für Gitter, Klappladenhaken und sonstiges Eisenwerk am Haus sind entweder die Fassaden- oder aber die jeweiligen Komplementärfarben zu verwenden.

§ 10

Gestaltung der Vorgärten

- (1) Die Vorgärten im Sinne dieser Satzung sind in der Anlage 1 ausgewiesen. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Bäume, Strauch- und Baumgruppen sind zulässig, sofern sie an den Straßenkreuzungen und Einmündungen die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke nicht einschränken. Die Sichtdreiecke sind in der Anlage 19 dargestellt. Die Anlage 19 ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Als Einfriedung des Vorgartens sind nur Hecken mit einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig; in Sichtdreiecken darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschritten werden.
- (3) Eingangs- oder Einfahrtstore, die zu den Einfriedungen gehören, dürfen nur in einer Höhe von maximal 0,90 m aus Holz oder Stahl hergestellt sein.
- (4) Hauszugänge dürfen bis zu einer Breite von 1,20 m befestigt werden. Als Befestigung sind lediglich Verbund-, Pflaster- und Rasensteine bzw. kleinformatische Platten (0,30 x 0,30 m) aus Beton oder Naturwerkstein ohne glänzende Oberfläche zulässig. Eingangsstufen sind ebenfalls nur in Beton bzw. Naturwerkstein ohne glänzende Oberfläche in einer Breite von maximal 1,20 m zulässig.

- (5) Für die Befestigung der Garagenzufahrten hinsichtlich Materialien gilt Absatz 4 entsprechend. Neben Spurstreifen ist jedoch der Einbau von Rasensteinen zulässig. Die Zufahrten zu zwei oder mehreren nebeneinanderstehenden Garagen sind einheitlich zu gestalten.
- (6) Für die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge gilt Absatz 4 entsprechend.
- (7) Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzung zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Einsicht abzuschirmen. Von den Festsetzungen des Absatzes 2 darf abgewichen werden.

§ 11

Gestaltung der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze

- (1) Zufahrten und Flächen der Gemeinschaftseinstellplätze sind in Verbundpflaster herzustellen. Von der Straße aus nicht einsehbare Garagenhofflächen dürfen asphaltiert werden.
- (2) Für Gemeinschaftsanlagen bzw. Garagen sind nur gleiche Garagen zulässig. Hinsichtlich der Farbgebung gilt § 9 entsprechend.
- (3) Gemeinschaftsgaragen sind mit Bäumen und Sträuchern so abzapflanzen, daß sie auf das Siedlungsbild nicht störend wirken.

§ 12

Anzeigepflicht für Werbeanlagen und Waren-
automaten

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird für genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen die Bauanzeigepflicht eingeführt.

§ 13

Gestaltung der Werbeanlagen und Warenauto-
maten

- (1) Im reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur am Gebäude bis in Höhe der Oberkante der Fenster des Erdgeschosses zulässig. Auskragende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Abmessung von 0,50 m x 0,50 m nicht überschreiten und müssen sich in ihrer Gestaltung der übrigen Fassade anpassen.
- (2) Im reinen Wohngebiet sind Warenautomaten in Vorgärten unzulässig. Im übrigen können Warenautomaten nur an den Hauswänden von Geschäften in der Farbe passend zur Hauswand angebracht werden.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

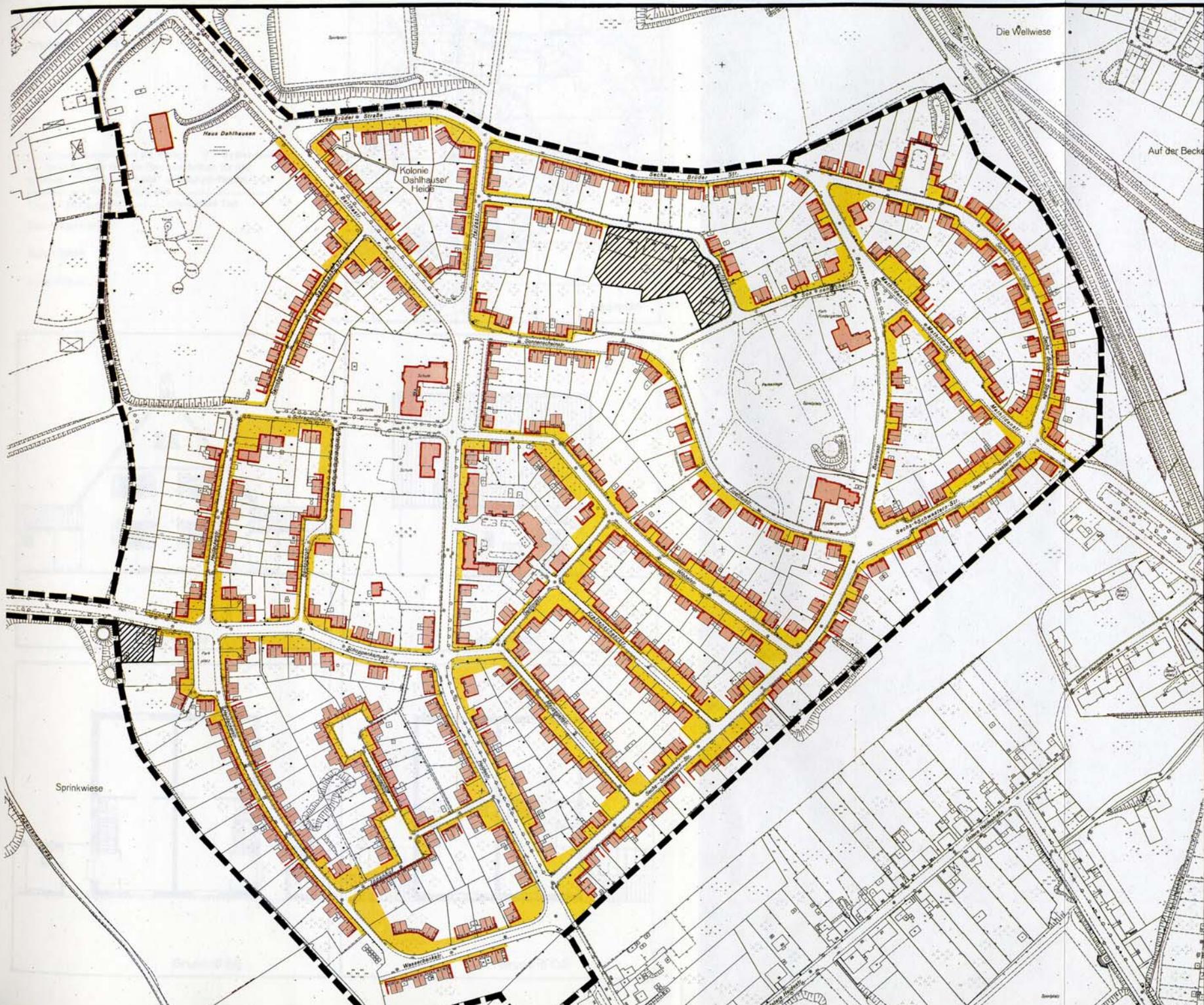
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der §§ 3 - 13 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungs-

widrigkeit kann gem. § 101 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 15

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

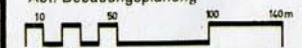


-  Abgrenzung nach § 5 StBauFG
-  Straßenfassaden
-  Vorgartenflächen
-  Grundstücke die von der Satzung nicht betroffen sind

Dieser Gestaltungsplan ist als Anlage 1 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehört zum Ratsbeschluss vom Tagesordnungspunkt öffentlicher Teil.

- Oberbürgermeister
- Ratsmitglied
- Schriftführer

Stadt Bochum
PLANUNGSAMT
Abt. Bebauungsplanung



Anlage 2
HAUSTYP A

Maßstab 1 : 200

Diese Zeichnungen sind als Anlage 2 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer



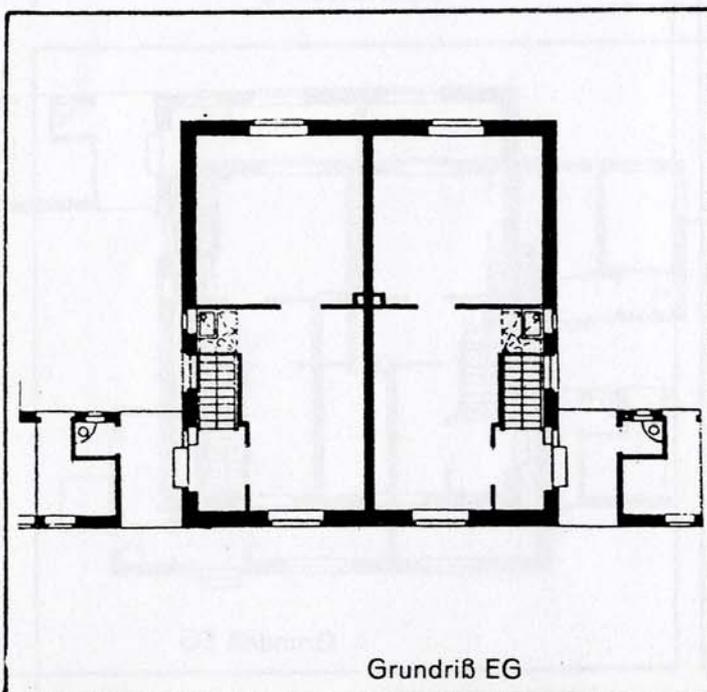
Lageplan



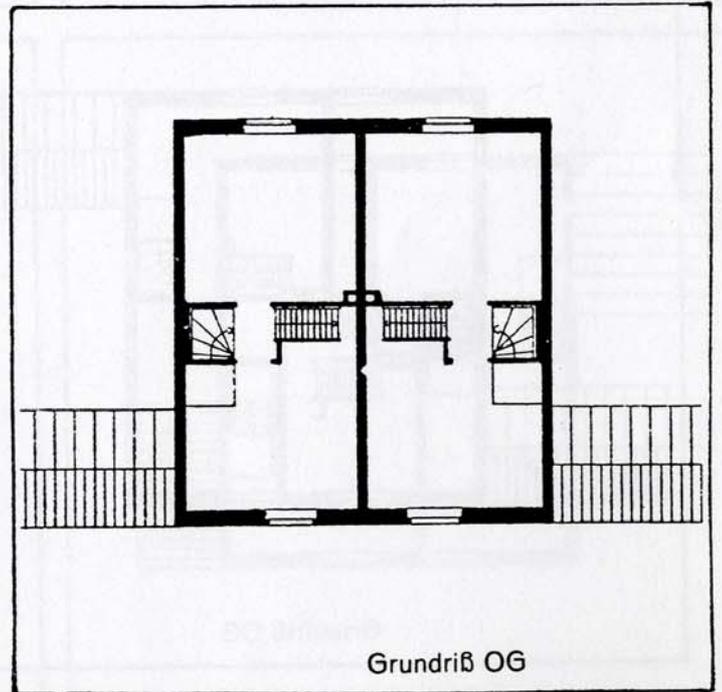
Straßenansicht



Seitenansicht



Grundriß EG

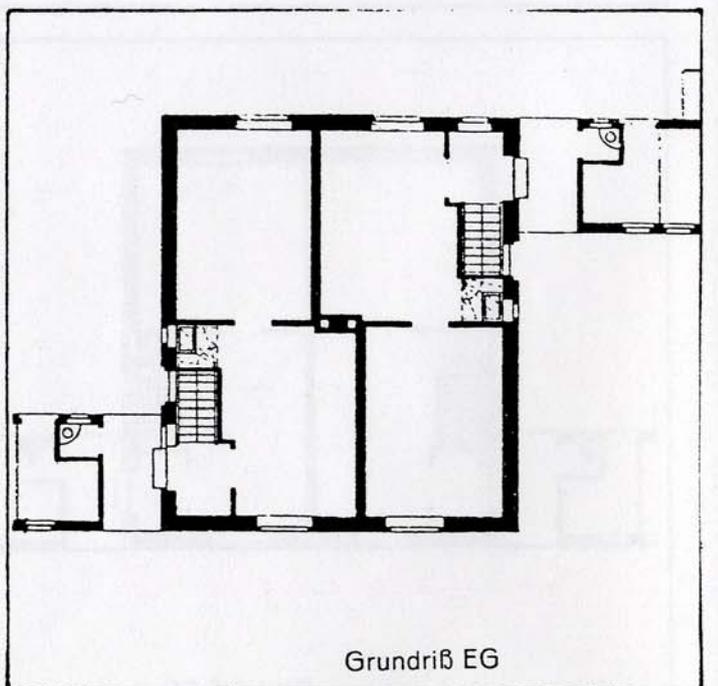
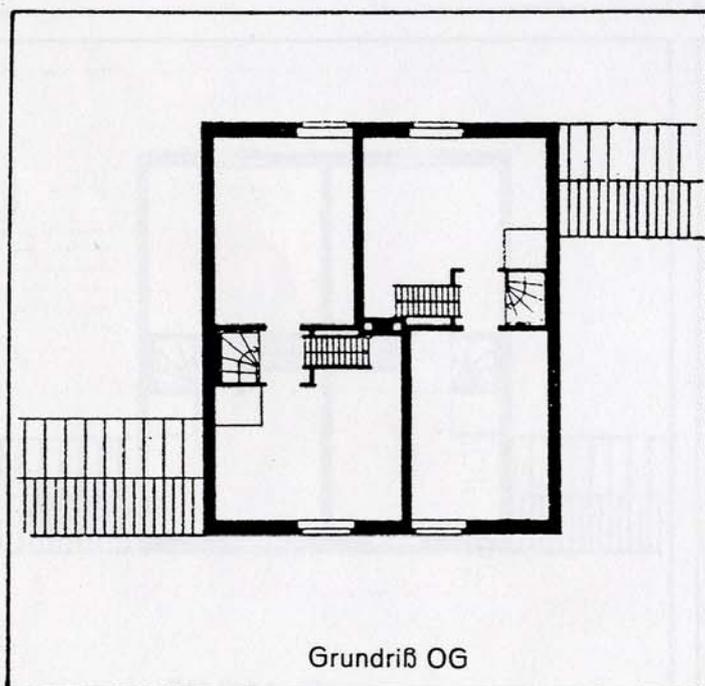
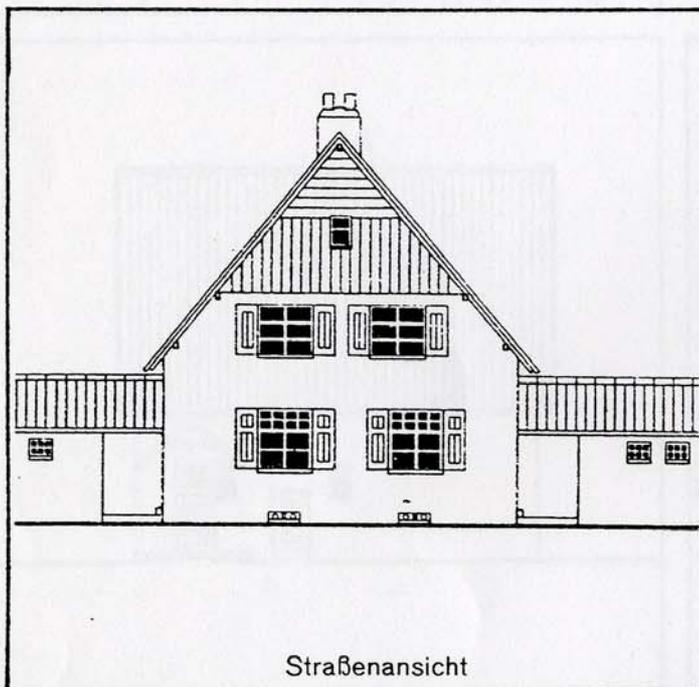


Grundriß OG

Anlage 3
HAUSTYP B1
Maßstab 1 : 200

Diese Zeichnungen sind als Anlage 3 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

- Oberbürgermeister
- Ratsmitglied
- Schriftführer



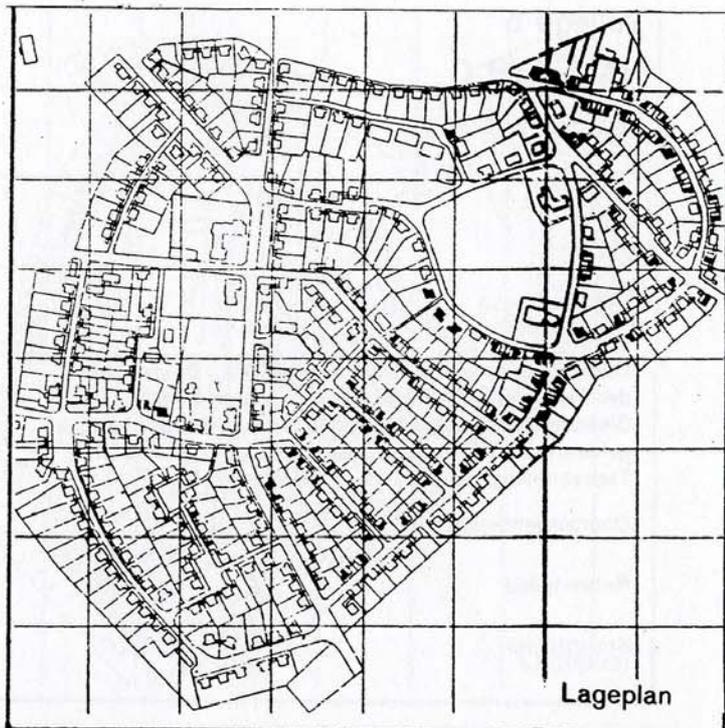
Anlage 4
 HAUSTYP B2
 Maßstab 1 : 200

Diese Zeichnungen sind als Anlage 4 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

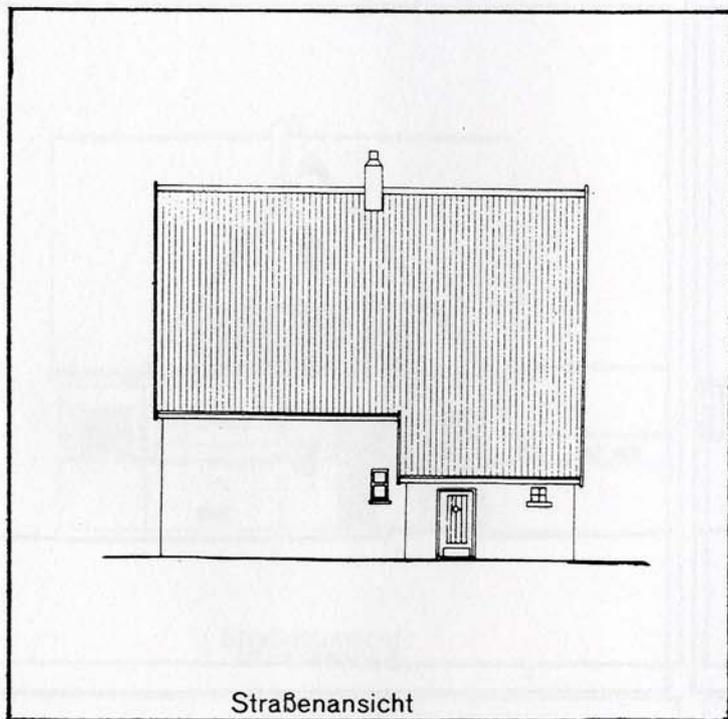
Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer



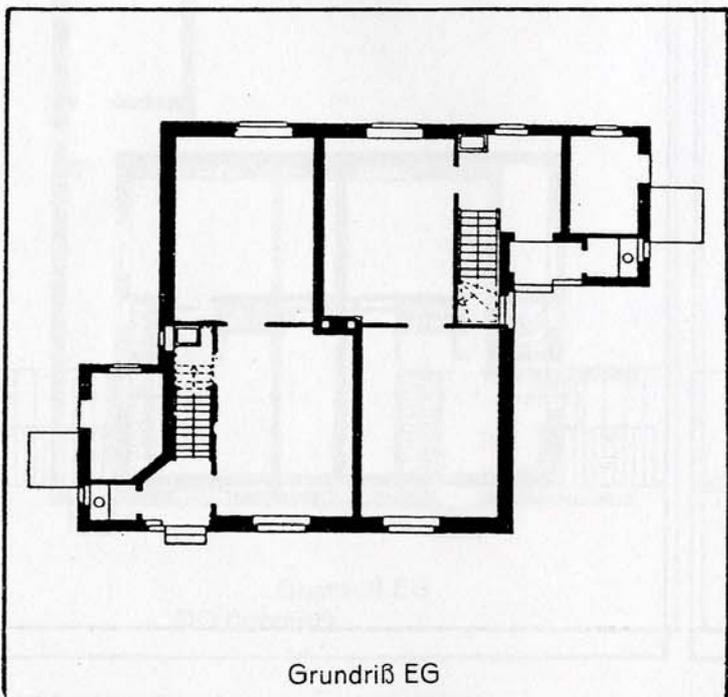
Lageplan



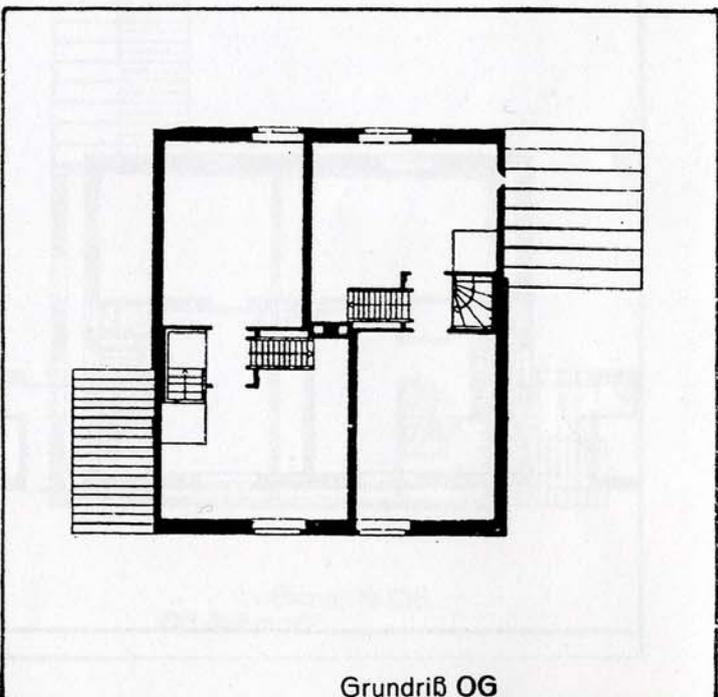
Straßenansicht



Seitenansicht



Grundriß EG



Grundriß OG

Anlage 5
HAUSTYP C
Maßstab 1 : 200

Diese Zeichnungen sind als Anlage 5 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

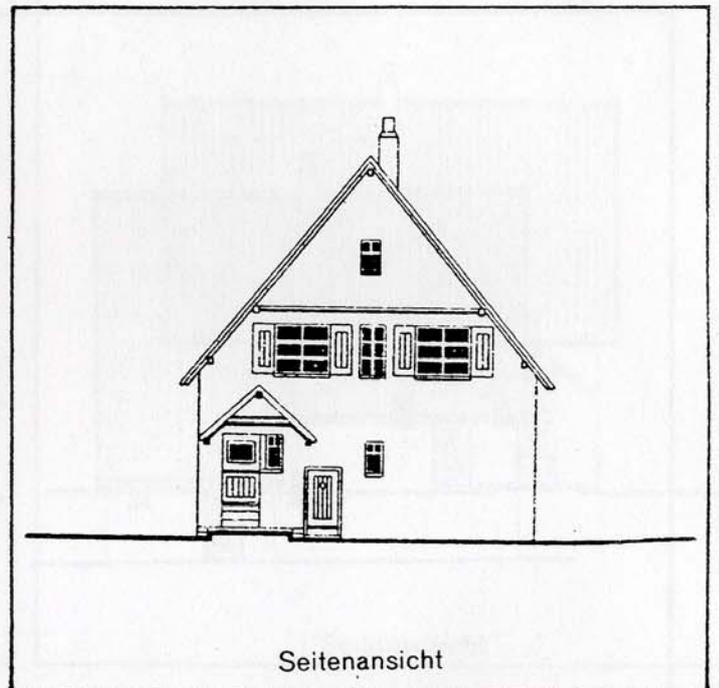
Schriftführer



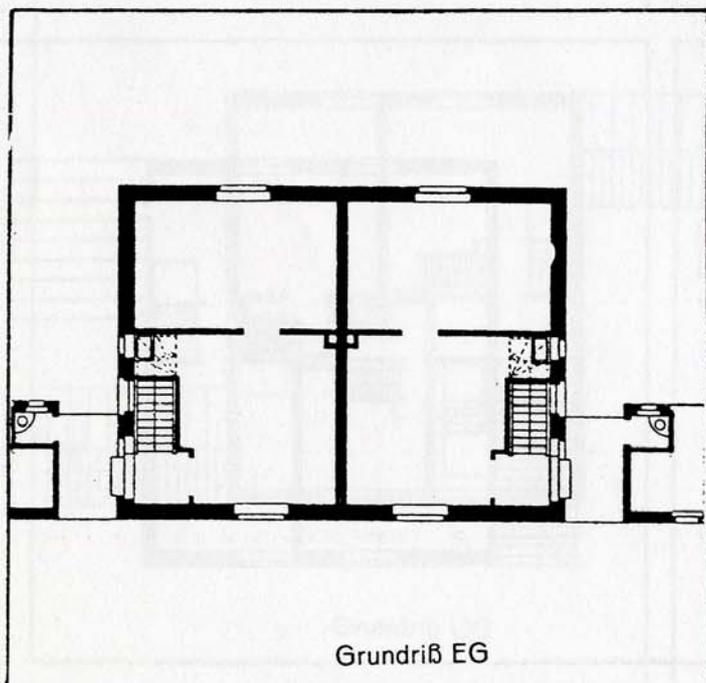
Lageplan



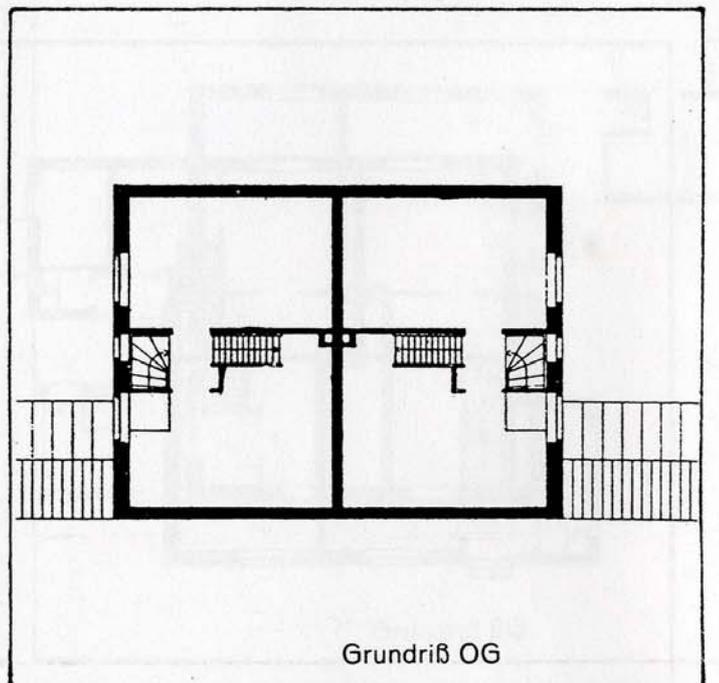
Straßenansicht



Seitenansicht



Grundriß EG



Grundriß OG

Anlage 6

HAUSTYP D

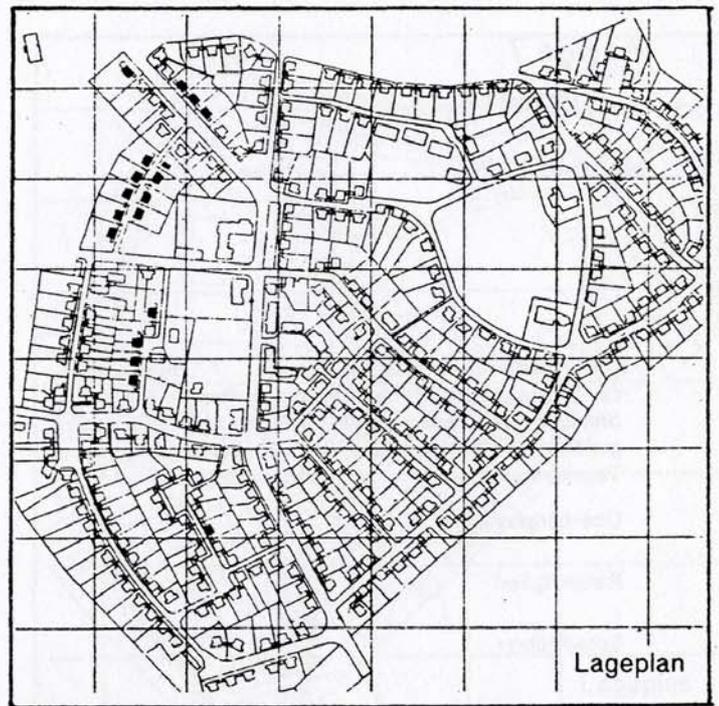
Maßstab 1 : 200

Diese Zeichnungen sind als Anlage 6 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

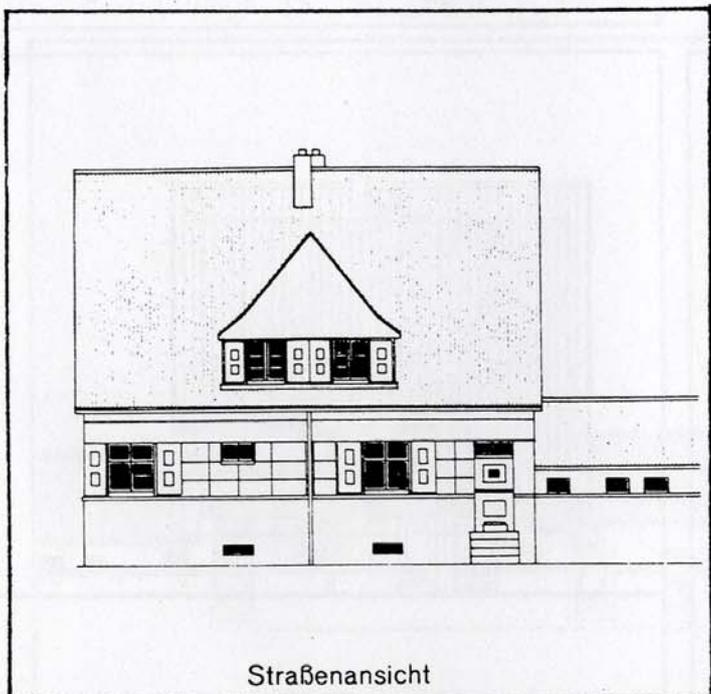
Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer



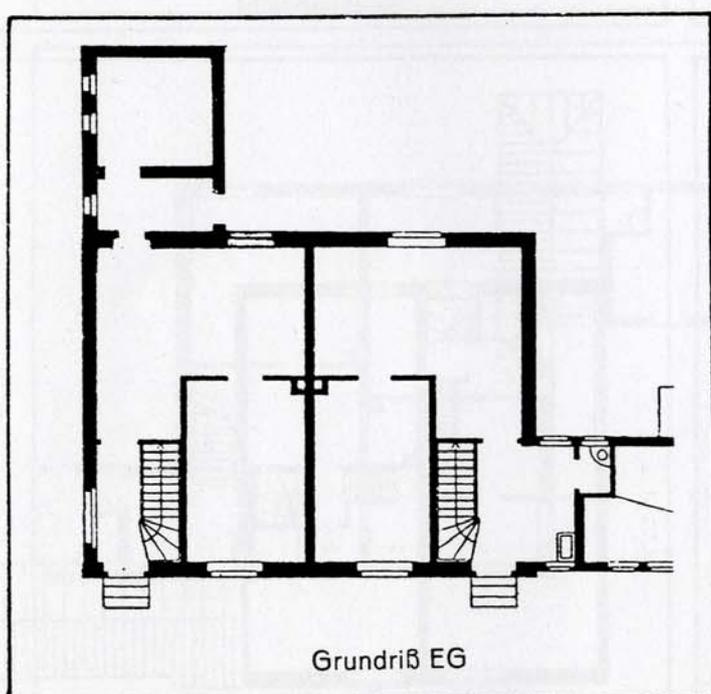
Lageplan



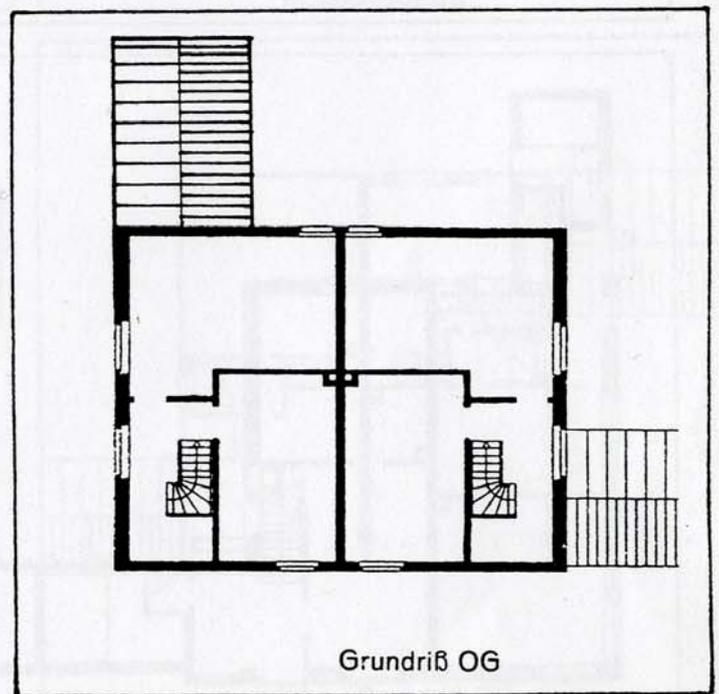
Straßenansicht



Seitenansicht



Grundriß EG



Grundriß OG

Anlage 7
HAUSTYP E

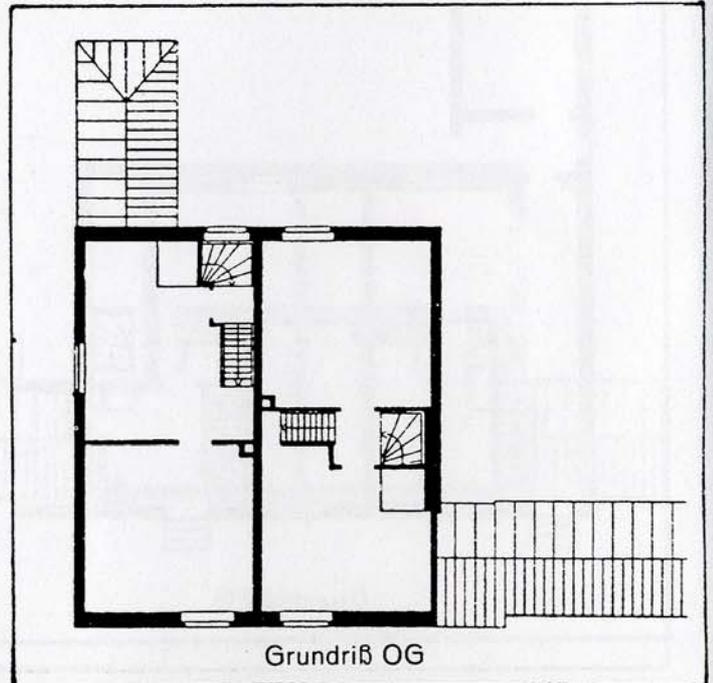
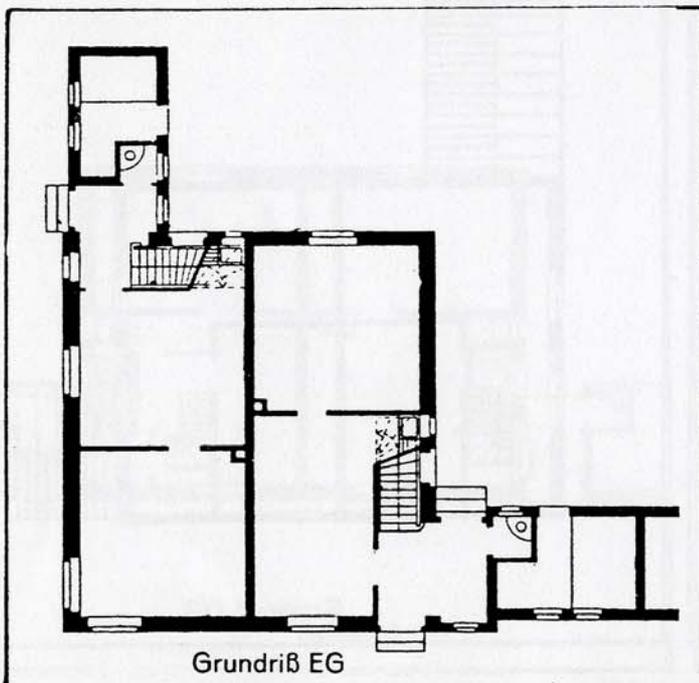
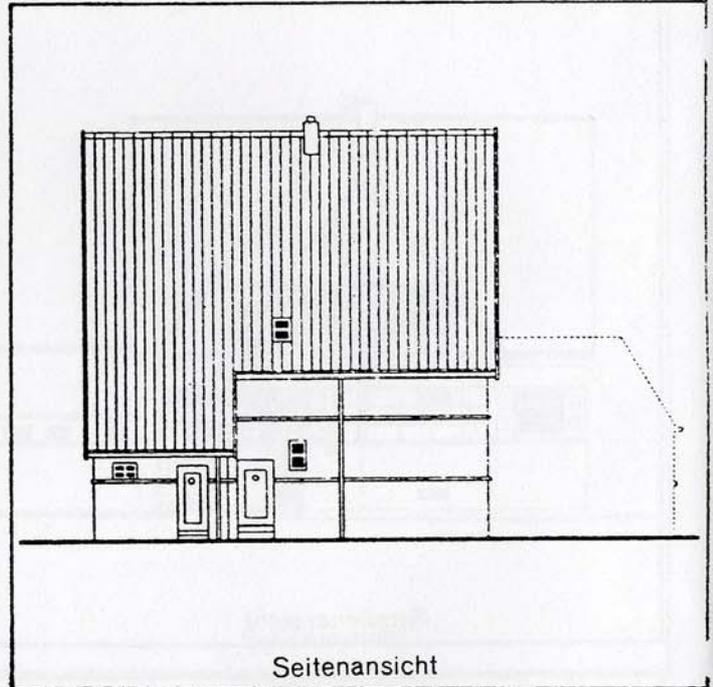
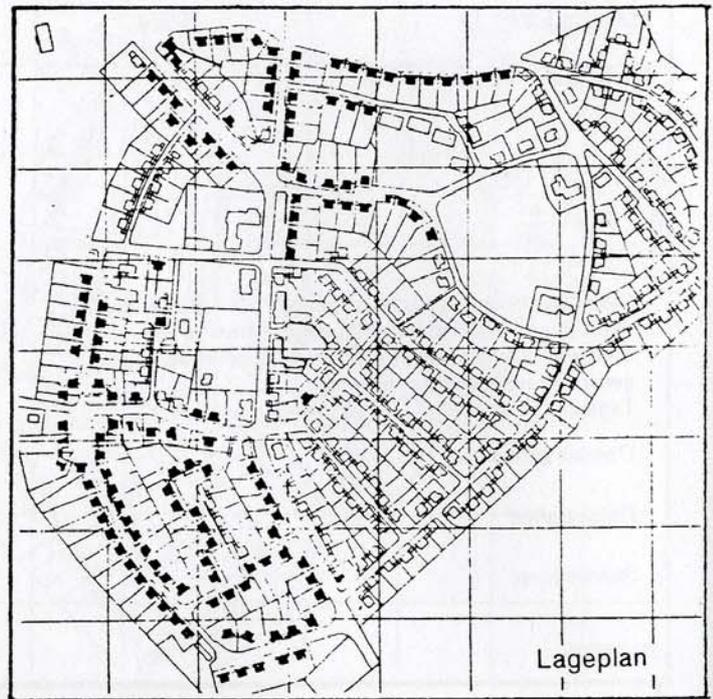
Maßstab 1 : 200

Diese Zeichnungen sind als Anlage 7. Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer



Anlage 8

HAUSTYP F

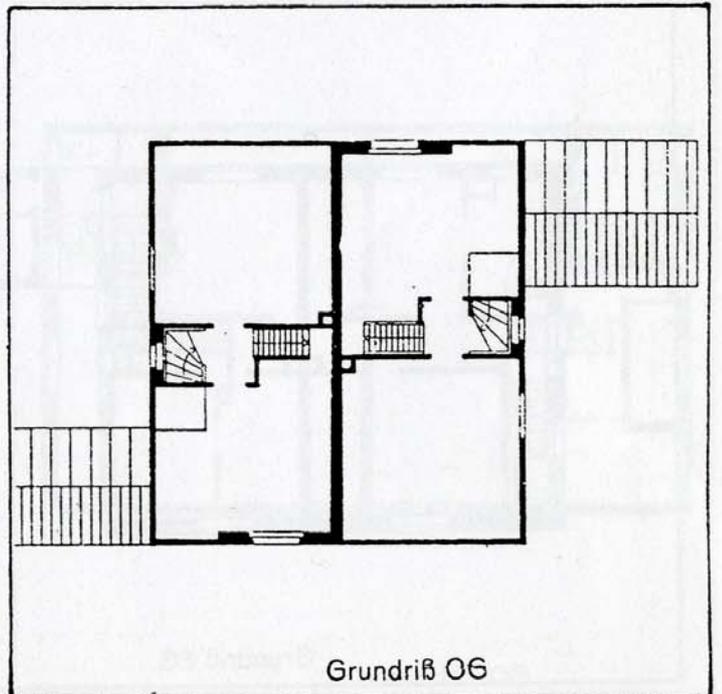
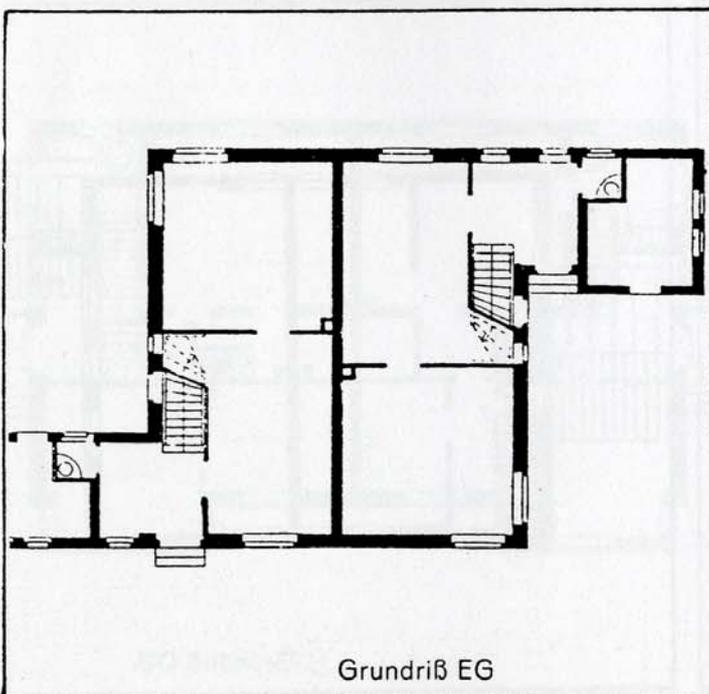
Maßstab 1 : 200

Diese Zeichnungen sind als Anlage 8 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt öffentlicher Teil.

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer



Anlage 9

HAUSTYP G

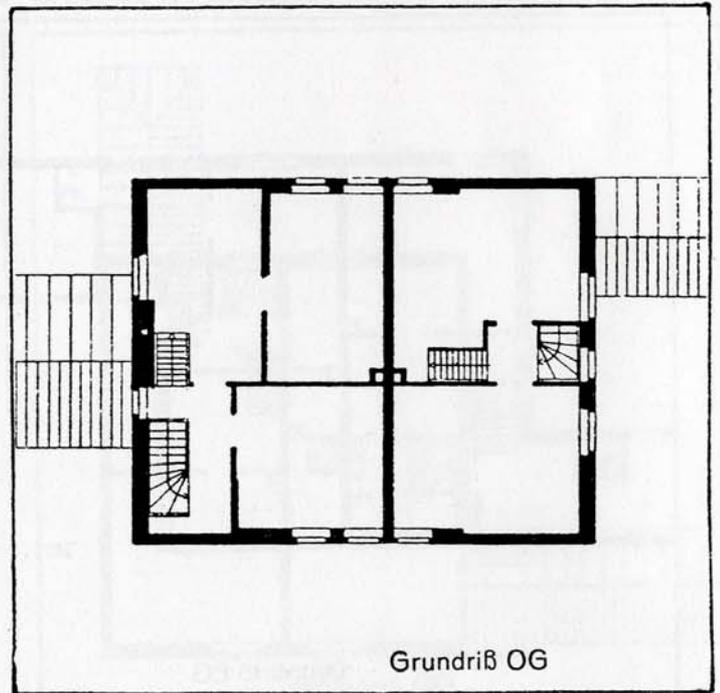
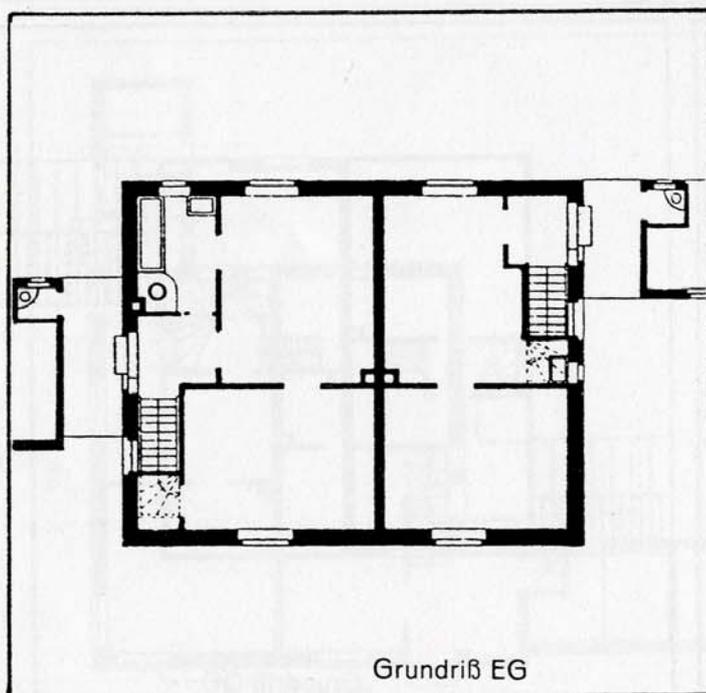
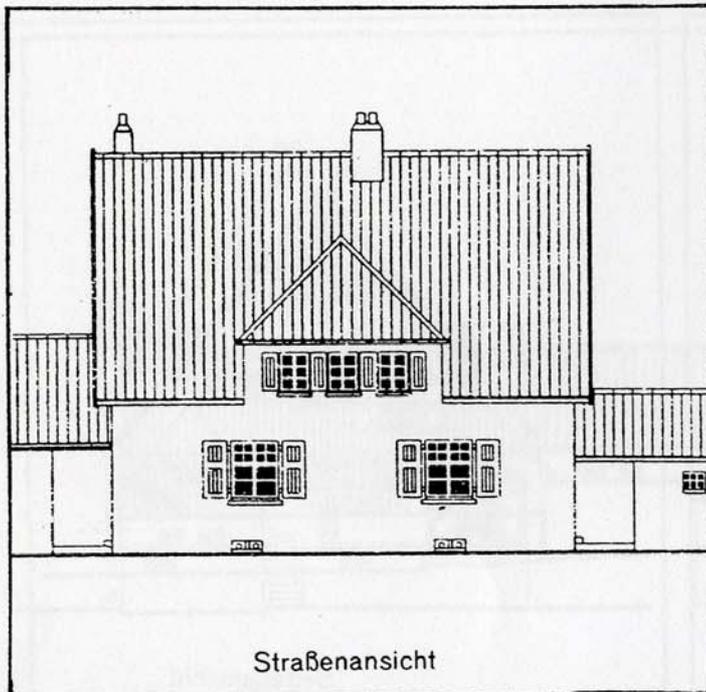
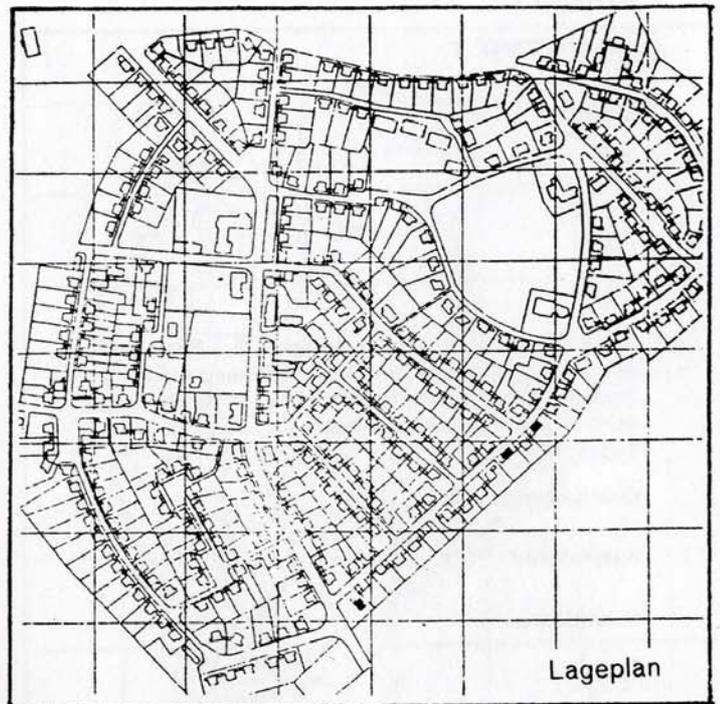
Maßstab 1 : 200

Diese Zeichnungen sind als Anlage 9 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

Oberbürgermeister:

Ratsmitglied

Schriftführer



Anlage 10

HAUSTYP H1

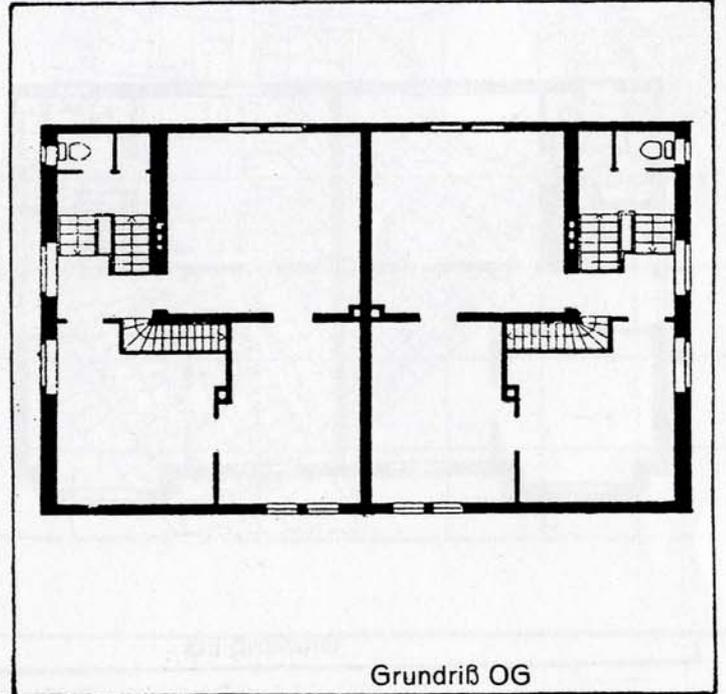
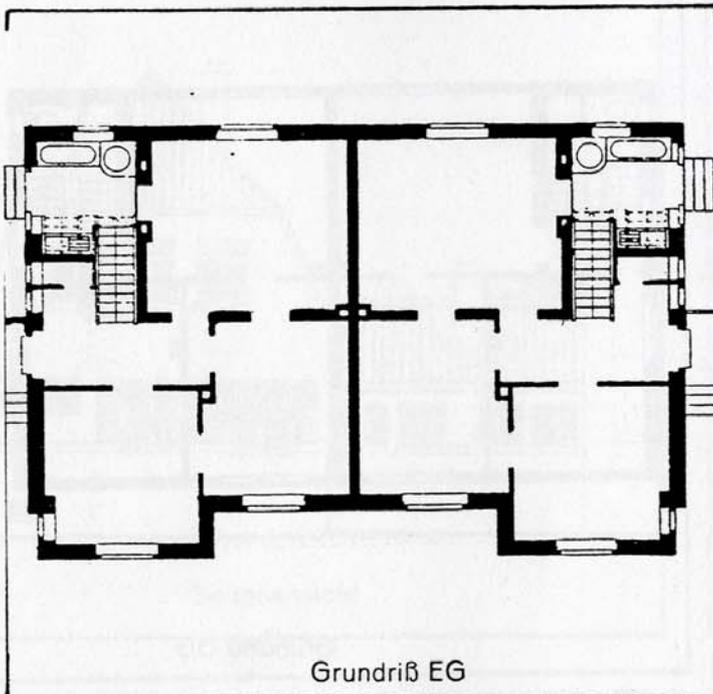
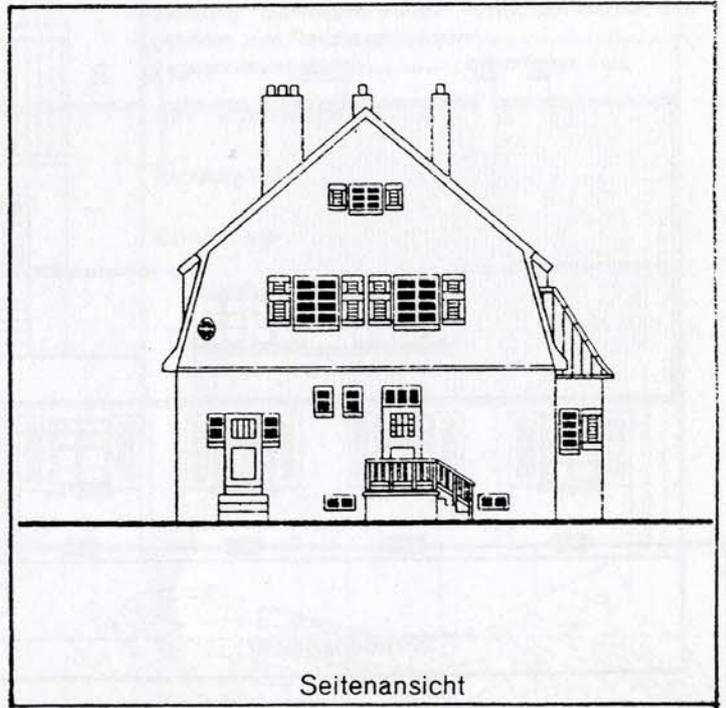
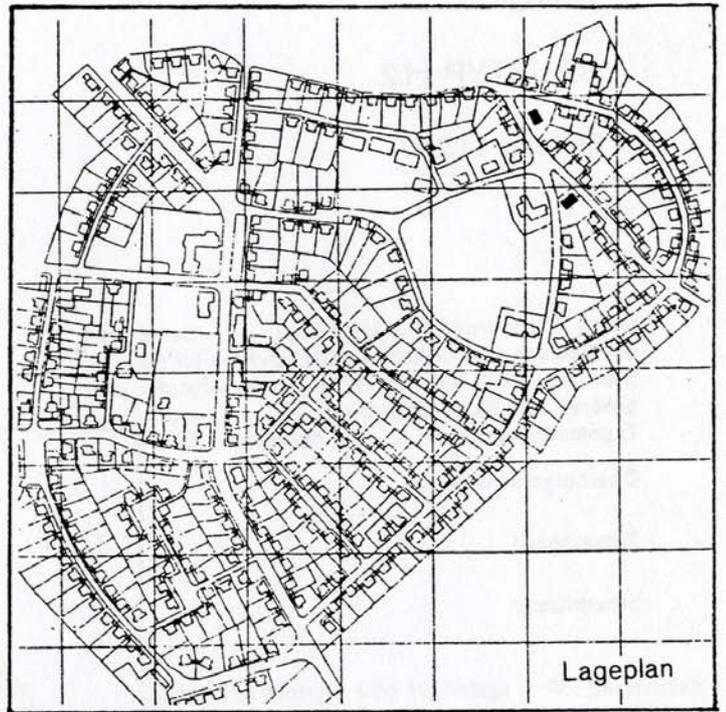
Maßstab 1 : 200

Diese Zeichnungen sind als Anlage 10 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schritfführer



Anlage 11

HAUSTYP H2

Maßstab 1 : 200

Diese Zeichnungen sind als Anlage 11 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer



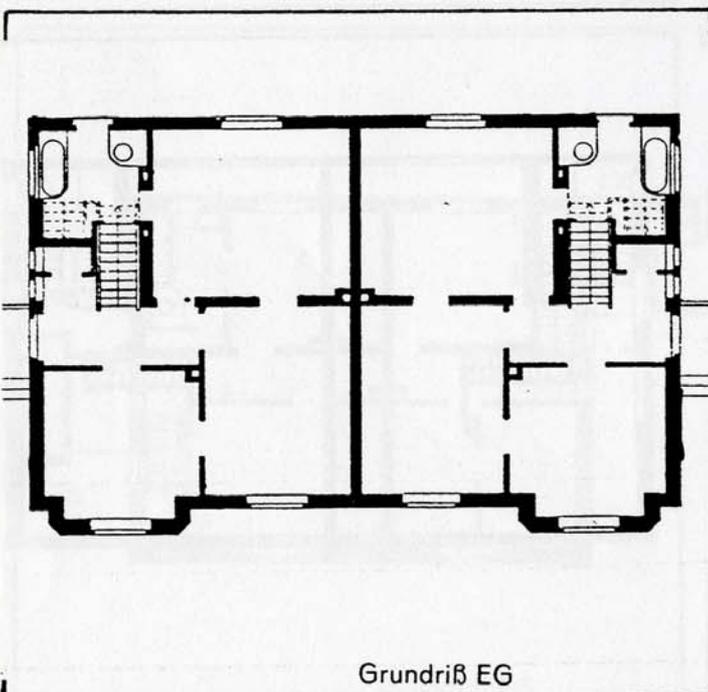
Lageplan



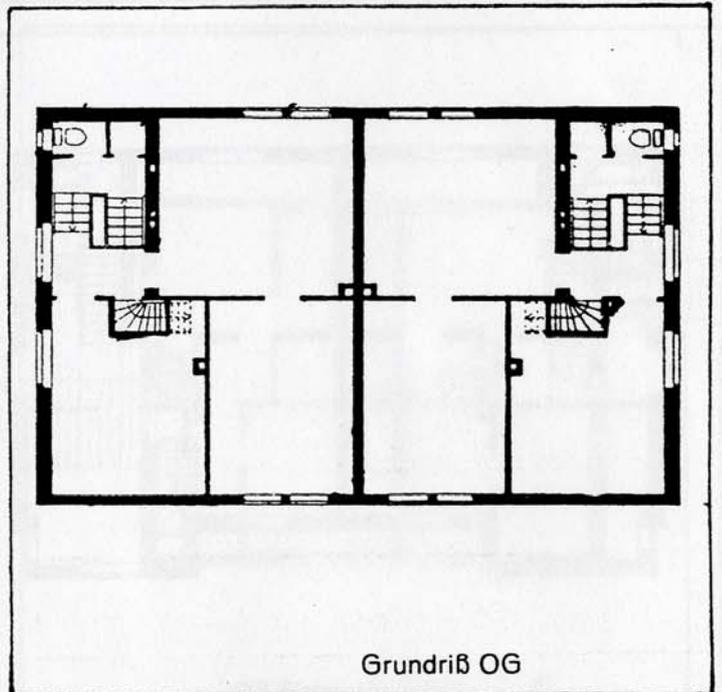
Straßenansicht



Seitenansicht

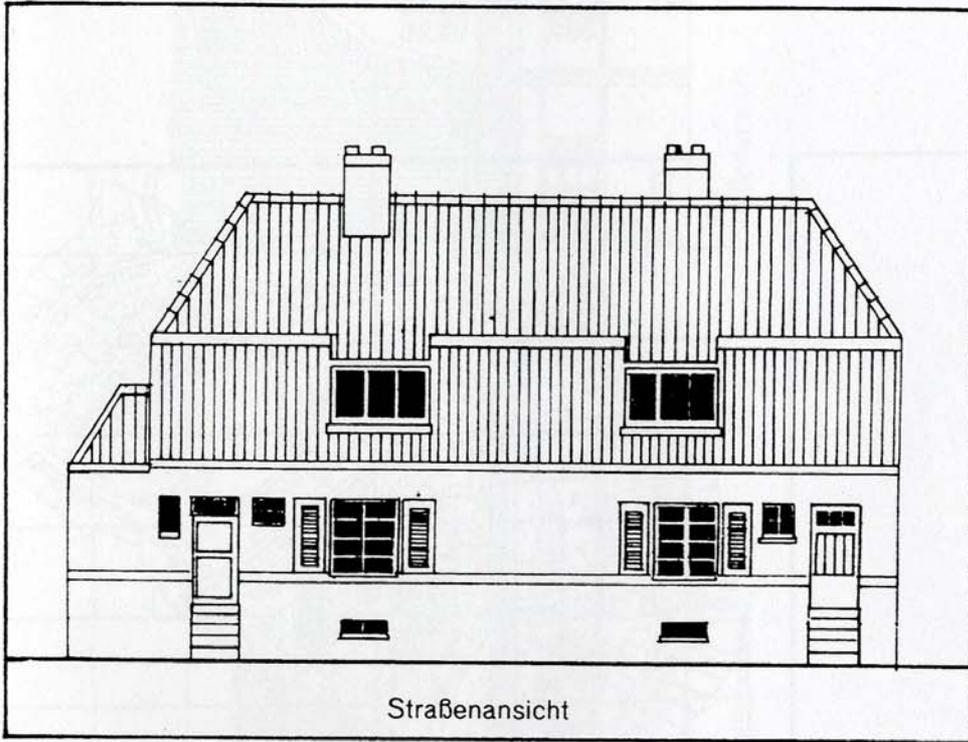


Grundriß EG



Grundriß OG

Anlage 12
HAUSTYP J
Maßstab 1 : 200



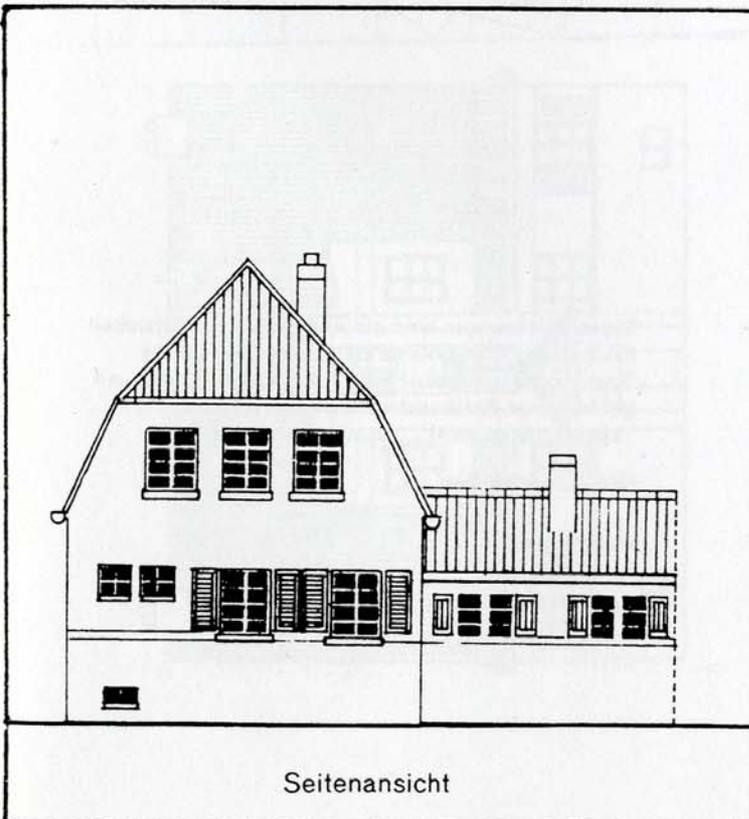
Straßenansicht

Diese Zeichnungen sind als Anlage . . 12. Bestandteil
der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die
Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und
gehören zum Ratsbeschluß vom
Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

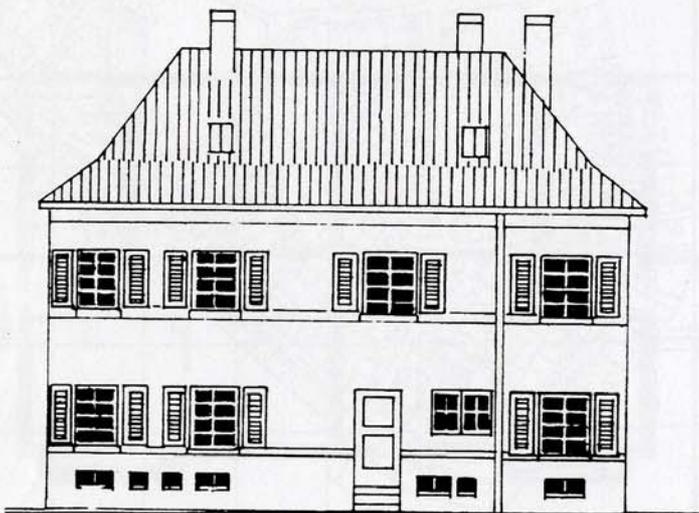
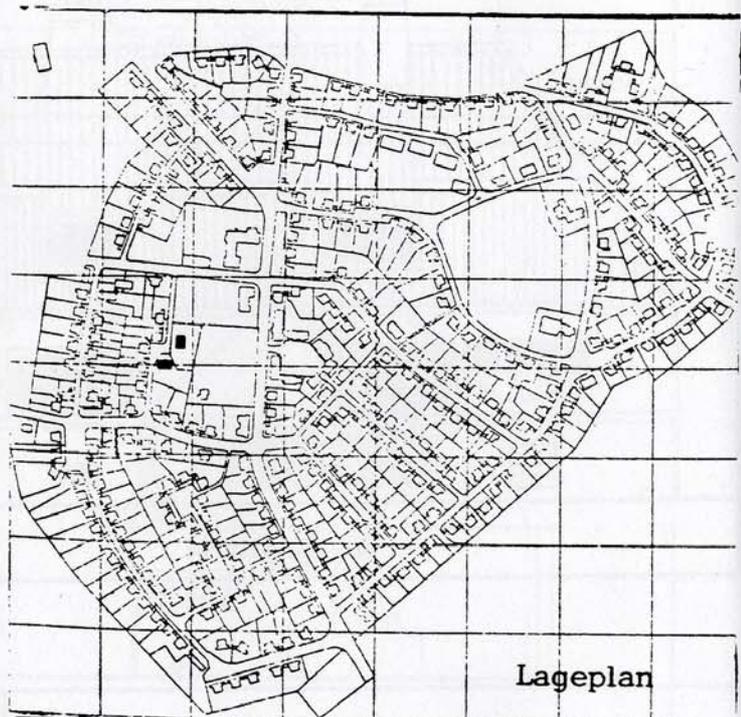
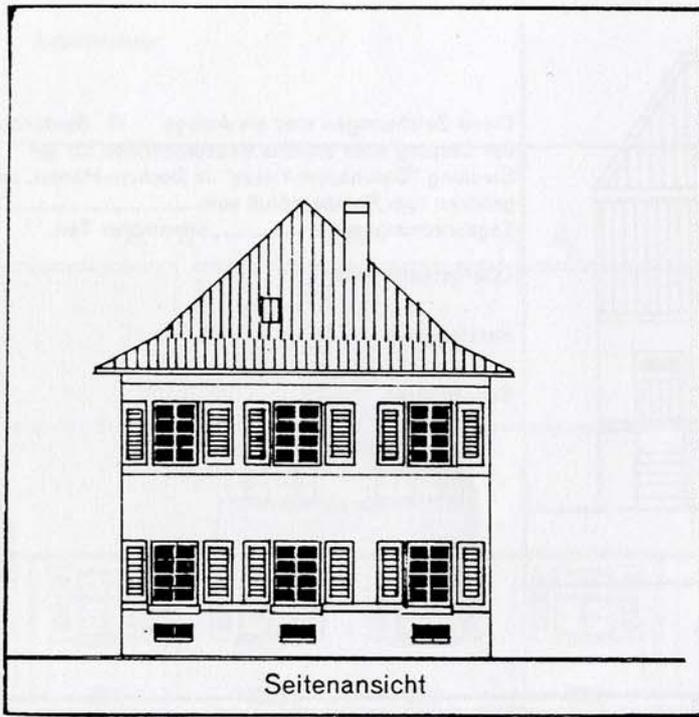


Seitenansicht



Lageplan

Anlage 13
 HAUSTYP K
 Maßstab 1 : 200

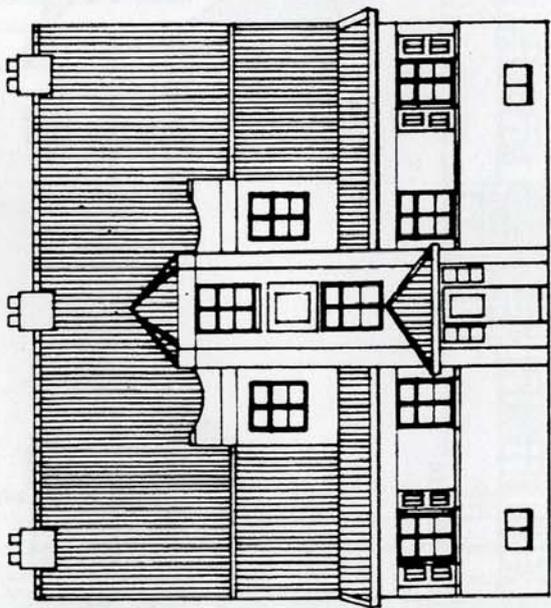


Diese Zeichnungen sind als Anlage 13 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

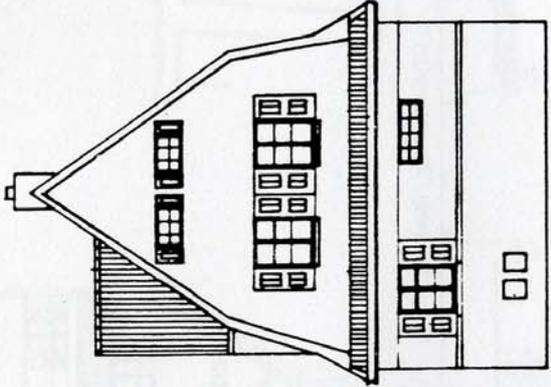
Oberbürgermeister

Ratsmitglied

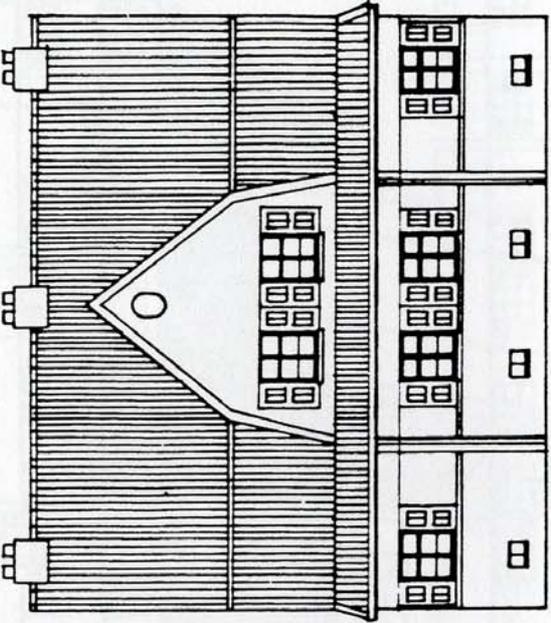
Schrittführer



Seitenansicht



Straßenansicht



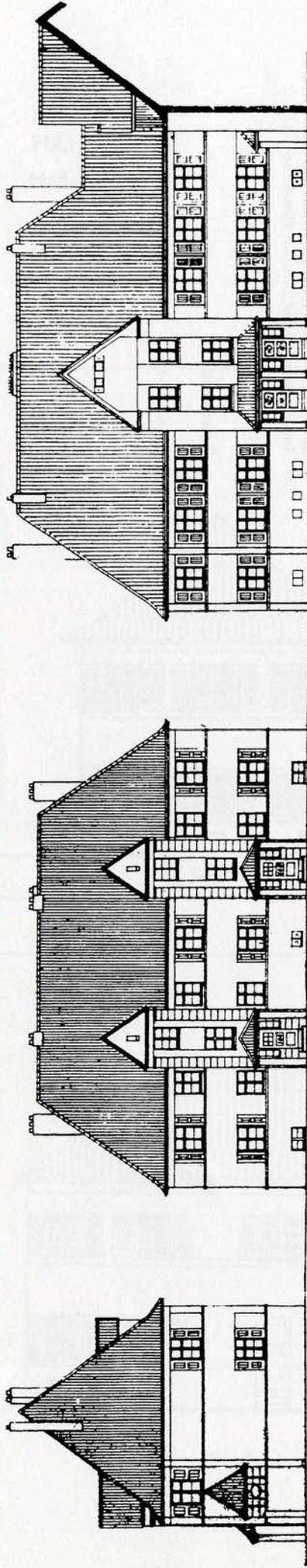
Anlage 14
 HAUSTYP L Muschelbank 5 und 15
 Maßstab 1 : 200

Diese Zeichnungen sind als Anlage 14 Bestandteil
 der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die
 Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und
 gehören zum Ratsbeschuß vom
 Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

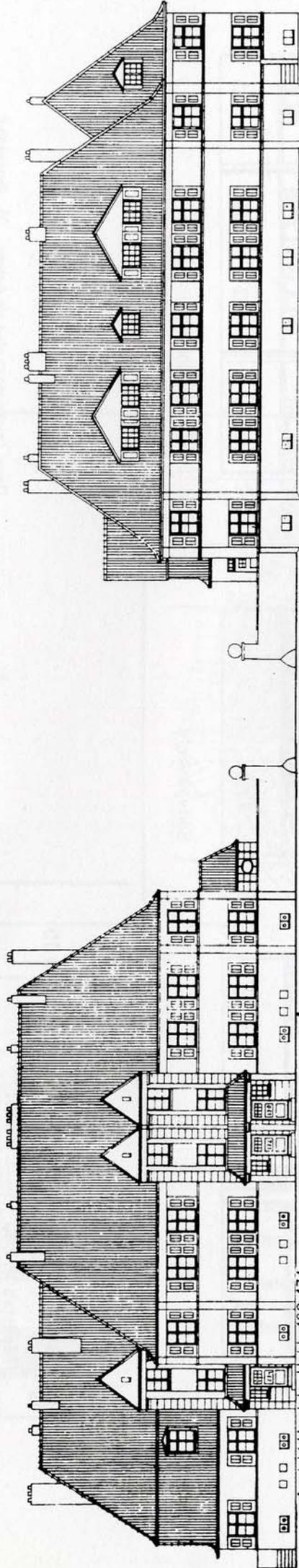
Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schritfführer

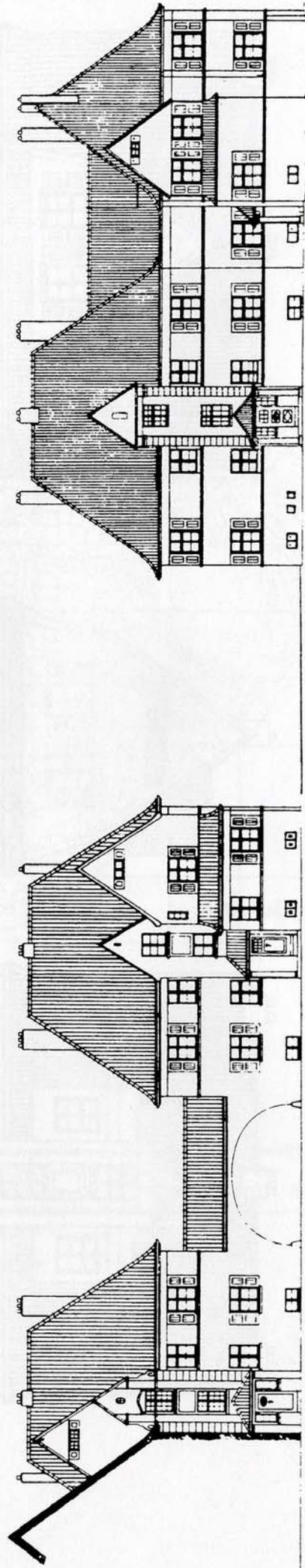


Ansicht "Beamtensplatz" Nordseite



Ansicht Hordeler Heide 160-174

Eingang "Beamtensplatz"



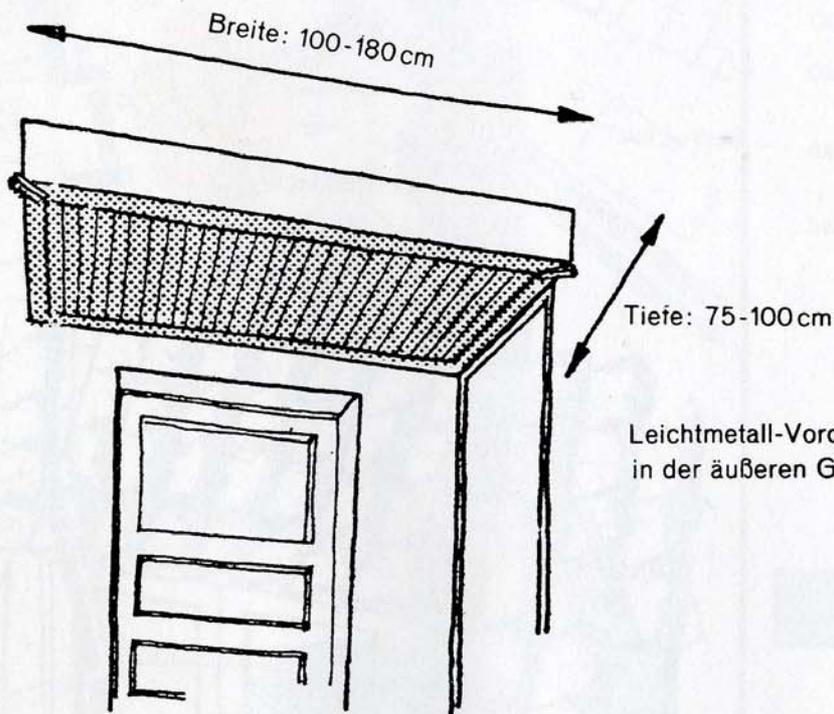
Ansicht "Beamtensplatz" Südseite

Diese Zeichnungen sind als Anlage 15 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhäuser Heide" in R...-Hum-Forde, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt of..... cher Teil.

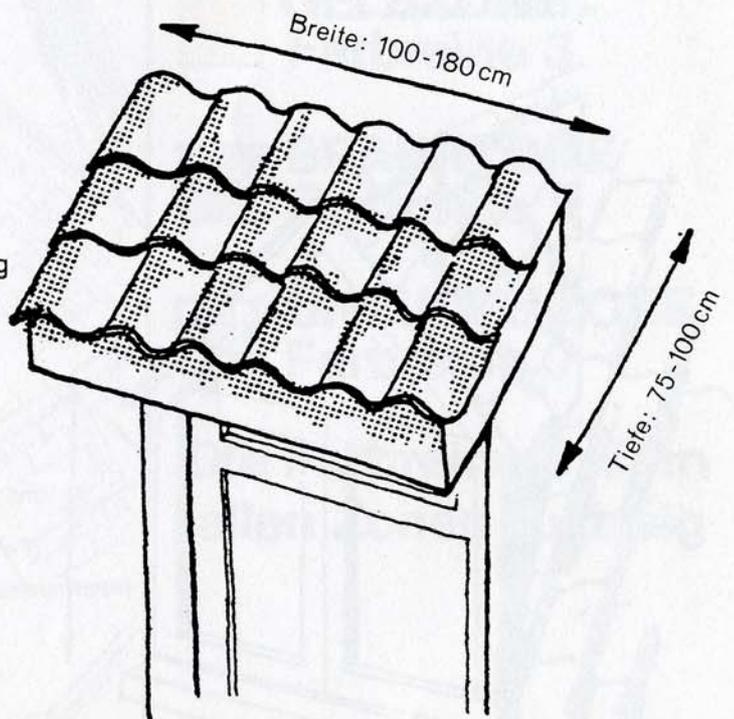
Oberbürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Anlage 15
BEAMTENPLATZ
Maßstab 1 : 200

Anlage 16 VORDÄCHER AN EINGANGSTÜREN



oder Pultdach mit Pfanneneindeckung

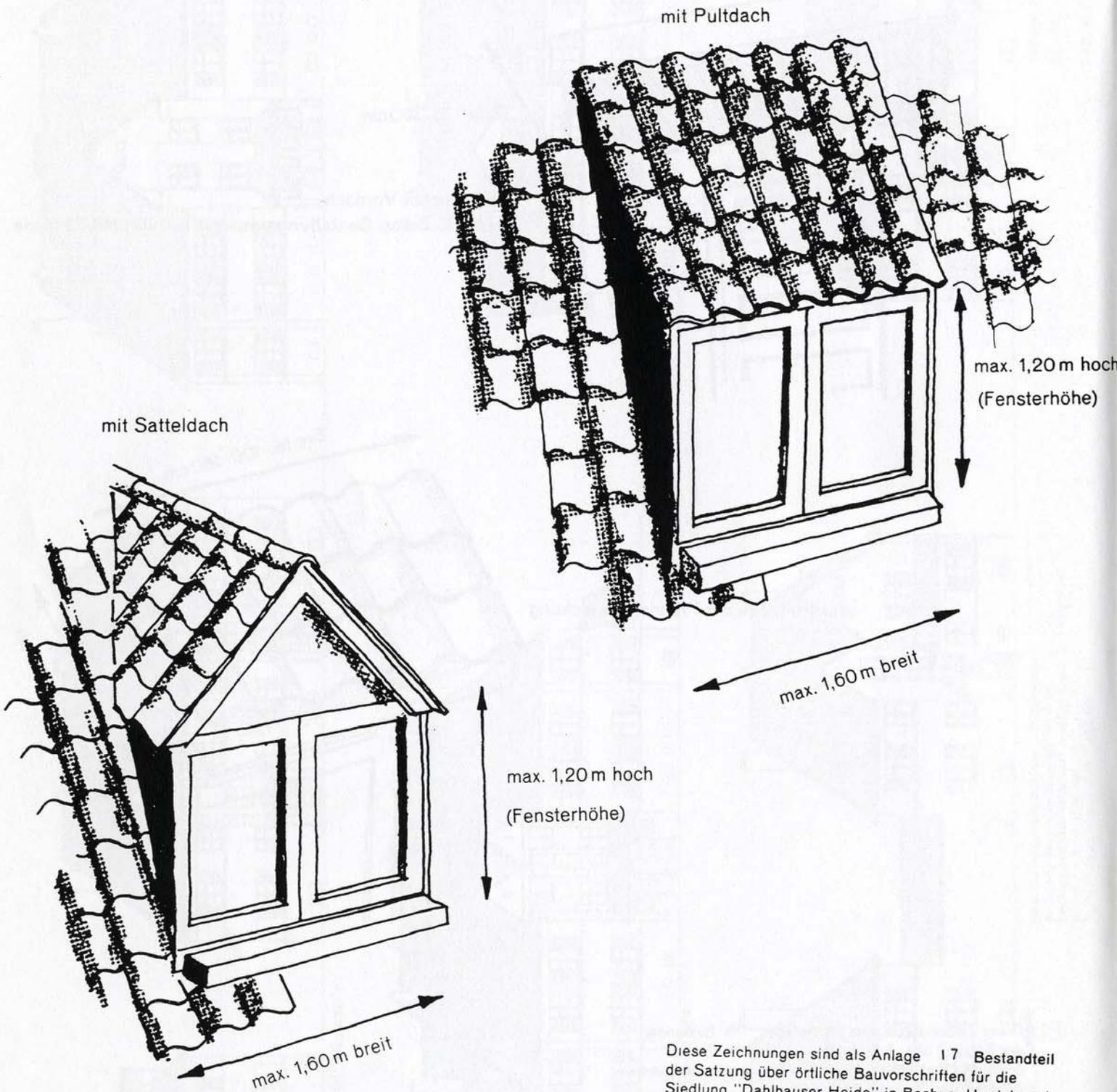


Diese Zeichnungen sind als Anlage 16 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschuß vom Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Anlage 17 DACHGAUPEN



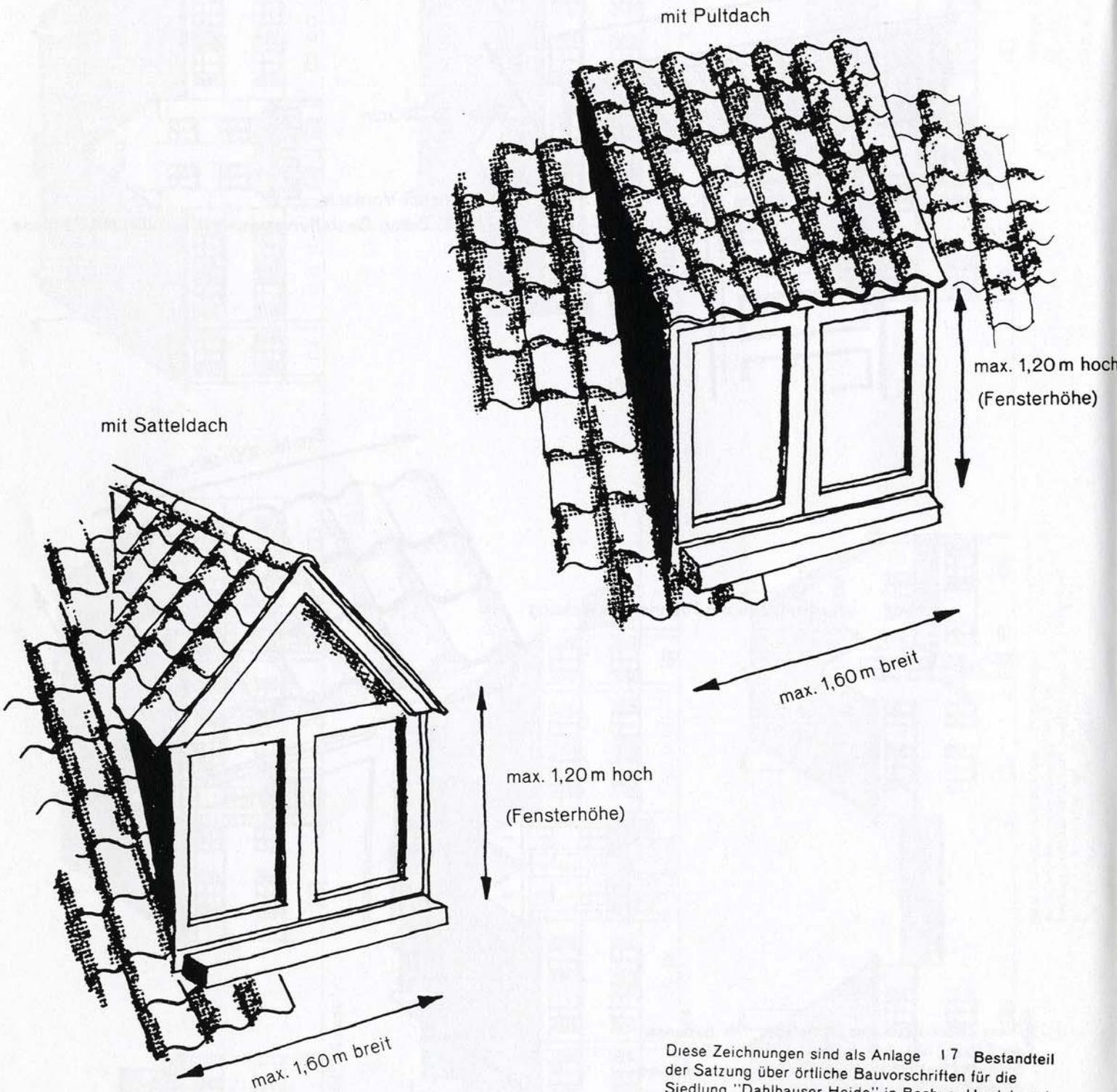
Diese Zeichnungen sind als Anlage 17 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Anlage 17 DACHGAUPEN



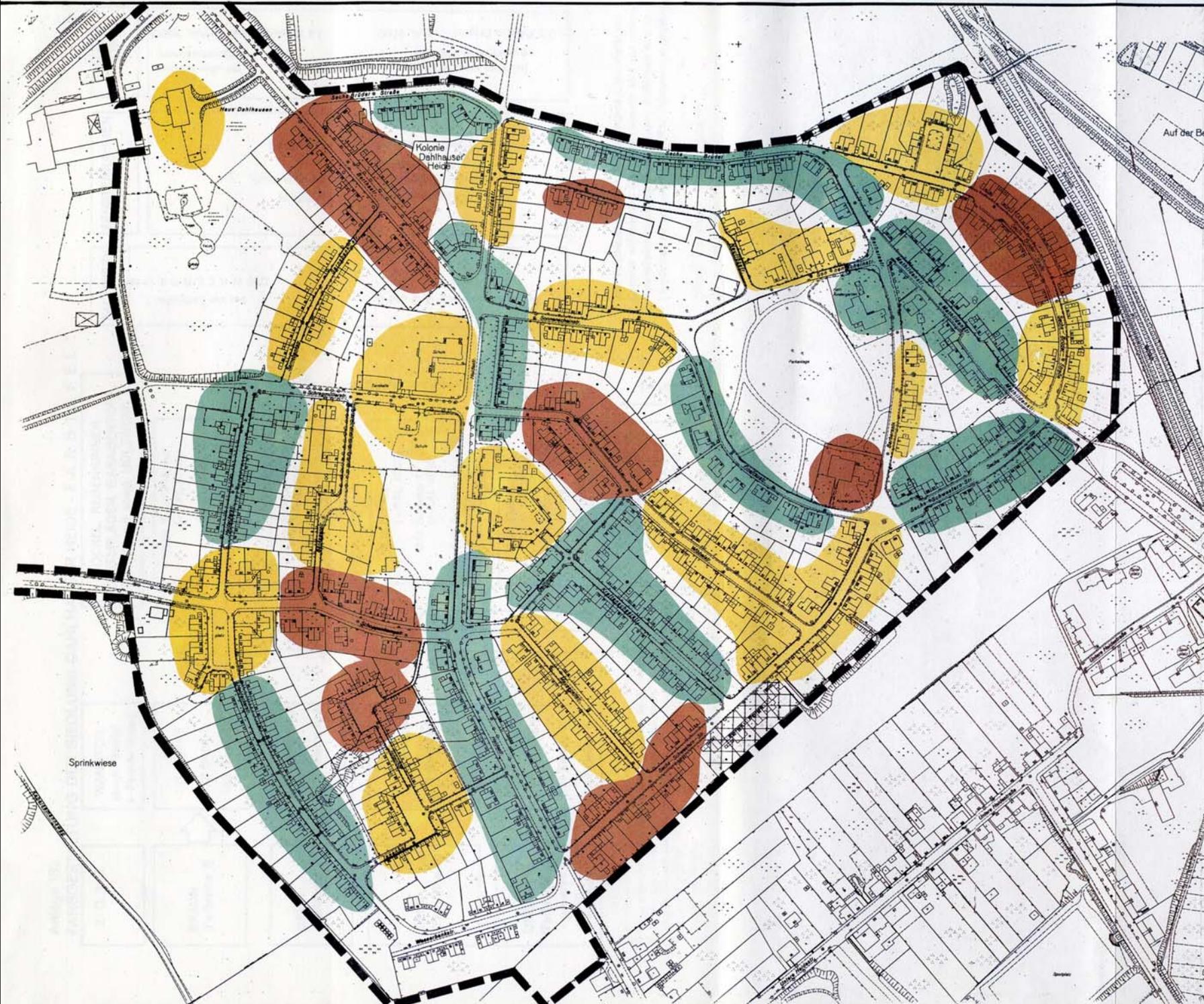
Diese Zeichnungen sind als Anlage 17 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehören zum Ratsbeschluß vom Tagesordnungspunkt, öffentlicher Teil.

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

SIEDLUNG DAHLHAUSER HEIDE FARBGESTALTUNG-FARBZONEN Anlage 18a



Dieser Plan ist als Anlage 18a Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehört zum Ratsbeschluss vom Tagesordnungspunkt öffentlicher Teil.

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

ERLÄUTERUNG

 **GRÜNZONE**
Farbreihe 2

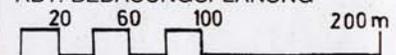
 **GELBZONE**
Farbreihe 3

 **BRAUNZONE**
Farbreihe 1

 **UNBUNTE ZONE**
Farbreihe 0

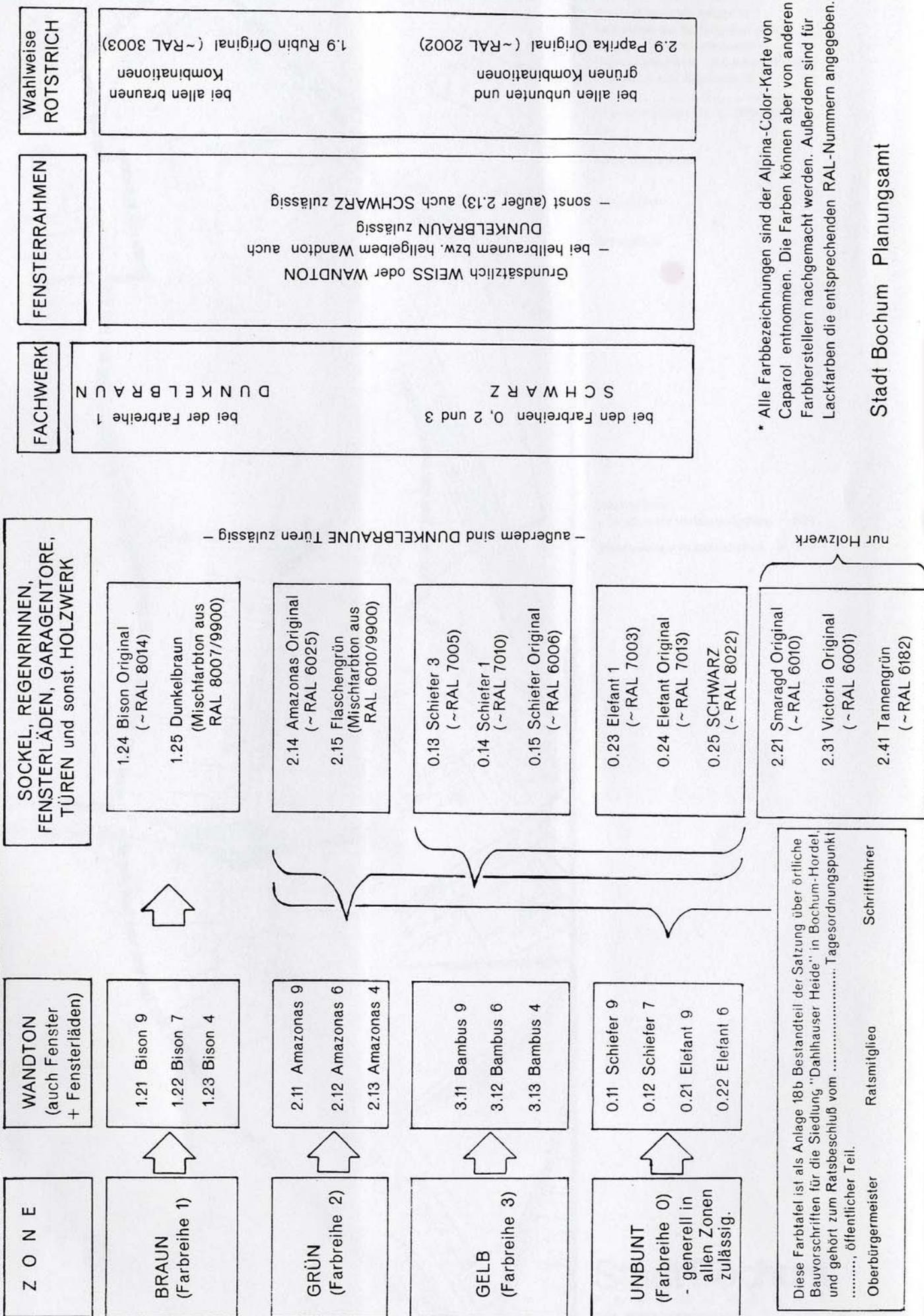
Die Farbreihe 0 ist in allen Zonen zulässig

Stadt Bochum
PLANUNGSAMT
ABT. BEBAUUNGSPLANUNG



M.1: 3000

Anlage 18b
FARBGESTALTUNG DER SIEDLUNG DAHLHAUSER HEIDE - F A R B T A F E L *



* Alle Farbzeichnungen sind der Alpina-Color-Karte von Caparol entnommen. Die Farben können aber von anderen Farbherstellern nachgemacht werden. Außerdem sind für Lackfarben die entsprechenden RAL-Nummern angegeben.



Dieser Plan ist als Anlage 19 Bestandteil der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung "Dahlhauser Heide" in Bochum-Hordel, und gehört zum Ratsbeschuß vom Tagesordnungspunkt öffentlicher Teil.

Oberbürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Schenkellänge
in Straßen mit Vorfahrtsregelung = 20 m
Schenkellänge in Wohnstraßen = 10 m