

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 Amt für Stadtplanung und Wohnen mitgeteilt werden.

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

Gestaltungssatzung Nr. 482 GN - Siedlung Dahlhauser Heide -

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Diese Satzung gilt für die im Ortsteil Hordel liegende Siedlung Dahlhauser Heide, mit Ausnahme der Grundstücke Neufközstraße 16-28 (gerade Hausnummern / Gemarkung Hordel, Flur 5, Flurstück 1037; Stand 01.10.2015). Der räumliche Geltungsbereich ist in der Anlage 1 der Satzung dargestellt.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung „Dahlhauser Heide“ in Bochum-Hordel ist seit dem 20.12.1980 rechtsverbindlich. Ziel der Satzung war der Gestalterhalt der in den Jahren 1906 bis 1915 erbauten Bergarbeitersiedlung, die als eines der bedeutendsten Beispiele einer Arbeitersiedlung der Gartenstadtbewegung in Deutschland gilt.

Die Gebäude in der Dahlhauser Heide weisen trotz ihrer Vielgestaltigkeit ein zusammenhängendes Erscheinungsbild auf. Dominierendes Gestaltungsmotiv der Putzbauten ist das vorindustrielle westfälische Bauernhaus mit weit heruntergezogenen Dachflächen. Die Doppelhäuser sind häufig giebelständig orientiert und weisen vielfältige Gestaltungsdetails wie Putz- und Fachwerkelemente sowie Holzverschalungen in Giebelbereichen auf.

Die wesentlichen Elemente, die die Siedlungsstruktur prägen, sollten erhalten bleiben. Daher beziehen sich die gestalterischen Festsetzungen insbesondere auf die den Verkehrsflächen zugewandten Seiten, während bei rein gartenzugewandten Seiten größere gestalterische Freiheiten eingeräumt werden sollen. Damit sollen insbesondere auch zeitgemäße Wohnstandarts ermöglicht werden.

Auf Grundlage des Kenntnisstands bei Aufstellung der Gestaltungssatzung im Jahr 1980 im Hinblick auf technische und architektonische Anlagen wurden Festsetzungen getroffen, damit diese Anlagen keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungsbild bedingen können.

Mit der ersten Änderungssatzung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Siedlung Dahlhauser Heide in Bochum-Hordel Nr. 482 Ga im Jahr 2012 / 2013 wurde eine Konkretisierung der Festsetzungen im Hinblick auf Solaranlagen, Parabolantennen und sonstige technische Dachaufbauten getroffen, damit das baukulturell bedeutsame Siedlungsbild der Dahlhauser Heide erhalten bleibt.

Die bestehende Gestaltungssatzung soll nunmehr insgesamt auf einen aktuellen Stand gebracht werden. Klarstellungen, Vereinfachungen und Konkretisierungen sind verwaltungsintern fachbereichsübergreifend erarbeitet worden. Der aktuelle Entwurf der Gestaltungssatzung ist hierdurch in seiner Anwendung sowohl für die Eigentümer innerhalb des Siedlungsgefüges als auch in der genehmigungstechnischen Abwicklung wesentlich leichter handhabbar.

3. Verfahren

Die Erarbeitung des ersten Entwurfes der Gestaltungssatzung Nr. 482 GN fand in den Jahren 2015 / 2016 statt. Der erste Auslegungsbeschluss des Satzungsentwurfes wurde am 06.09.2016 vom Ausschuss für Planung und Grundstücke am 06.09.2017 gefasst. Am 23.11.2016 wurde in der Epiphaniaskirche eine Bürgerinformationsveranstaltung abgehalten. Die erste Auslegung fand vom 14.11.2016 bis zum 16.12.2016 statt. Während der Auslegungszeit gingen verschiedene Stellungnahmen zum Satzungsentwurf ein, denen inhaltlich teilweise gefolgt werden wurde. Dadurch sind in der Satzung Überarbeitungen, Klarstellungen,

Anpassungen und eine geringfügige Modifizierungen des Farbtonkonzepts vorgenommen worden. Diese wurden in einer zweiten Auslegung vorgestellt. Der zweite Entwurf der Gestaltungssatzung wurde vom 19.06.2017 bis 19.07.2017 (einschließlich) ausgelegt. Stellungnahmen zum geänderten Entwurf der Gestaltungssatzung waren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen zulässig. Es sind keine Stellungnahmen während der zweiten Auslegung eingegangen, so dass die Vorlage zum Satzungsbeschluss erstellt wurde.

4. Bestandsanalyse

Siedlung

Die Dahlhauser Heide stellt sich als homogene Siedlung innerhalb des Stadtteils Hordel dar.

Eingebettet in landwirtschaftliche Nutzflächen und Landschaftsräume befindet sie sich in einer „Insellage“ und weist aufgrund ihres kleinteiligen Baubestandes und ihres städtebaulichen Zusammenhangs einen nahezu dörflichen Charakter auf. Der Siedlungsgrundriss charakterisiert die Dahlhauser Heide als gartenstädtischen Siedlungstyp. Dabei wird der Grundriss im Wesentlichen durch die Straßenführungen und Platzräume, die Gebäudetypologien und dem grünen Charakter geprägt.

Gebäude

Die Wohngebäude sind überwiegend mit ihren Fronten straßenbegleitend errichtet. In Teilbereichen erinnern die städtebaulichen Figuren an gewachsene Dorfstrukturen und daneben wird auch das Motiv der Reihung verwendet, mit dem das Einzelhaus in einen Gesamtzusammenhang gestellt wird. Innerhalb einzelner Straßenzüge springen Hausgruppen (vier bis sechs Häuser) deutlich aus der axialen Struktur zurück und bilden so platz- bzw. angerartige Aufweitungen des öffentlichen Raums aus. Insgesamt wurden mit den differenzierten Gebäudestellungen in Hausgruppen vielgestaltige Räume geschaffen, die den besonderen Charakter der Dahlhauser Heide unterstreichen.

Der Charakter des gartenstädtischen Siedlungstyps lässt sich auch im baulichen Bestand ablesen. Wesentliches Element der Siedlungsstruktur ist die Wirkung des einzelnen Hauses im baulichen Ensemble. Trotz der Vielzahl an unterschiedlichen Haustypen besitzt die Siedlung einen städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhang aufgrund wiederkehrender baulicher und gestalterischer Elemente. Eine besondere Bedeutung kommt der Bebauung am Beamtenplatz zu. Sie bildet aufgrund ihrer Geschossigkeit und der Dichte des baulichen Zusammenhangs eine prägende Situation innerhalb der Siedlung.

Im Zusammenhang mit den prägenden Grünflächen wurden die öffentlichen Einrichtungen platziert. Diese Sonderbauten (Schule und Kindergärten) sind in die parkartige Landschaft eingefügt und korrespondieren sowohl räumlich als auch gestalterisch mit den Wohngebäuden.

Erschließung

Die Hauptachse innerhalb der Siedlung wird durch die Straßen Hordeler Heide und Berthastraße gebildet, die die Siedlung von Süden bis zum Nordwesten durchziehen. Sie weisen im Vergleich zu den anderen Straßen einen breiteren Querschnitt auf und im Gabelungsbereich der beiden Straßen befindet sich eine kleine öffentliche

Grünfläche, die heute als Busschleife umfahren wird. Platz, Haltestelle und einige öffentliche Einrichtungen markieren diesen zentralen Bereich der Siedlung.

In die Siedlung führen vier städtebaulich definierte Eingänge. Zwei davon, von Norden und von Süden, liegen an der Hauptachse. Der Eingang von Südosten wird markiert vom Kreuzungsbereich Mathilden- und Sechs-Schwestern-Straße.

Er bildet aufgrund der Verkehrsbeziehungen in Richtung Bochumer Innenstadt und dem überörtlichen Verkehrsnetz einen der Hauptzugänge in die Siedlung. Historisch bedingt wurde die Schoppenkampstraße als Verbindung zum nicht realisierten zweiten Bauabschnitt in ihrem Querschnitt breiter ausgeführt. Sie markiert heute einen untergeordneten Eingang in die Siedlung von Westen.

Der Zusammenhang innerhalb der Siedlung wird durch eine ringartige Erschließung betont. Von der Hauptachse und der Ringerschließung aus erfolgt die Verteilung der Verkehre in die Wohnstraßen. Sie sind mit ihren Querschnitten deutlich untergeordnet und dienen ausschließlich der Erschließung der Wohngebäude.

Insgesamt unterstreicht das Erschließungssystem aufgrund seiner vielfach geschwungenen Straßenführungen den gartenstädtischen Charakter des Siedlungsbereichs. Weitere Besonderheiten sind die Aufweitung der Straßenräume zu kleinen Platzsituationen sowie vorhandene Wege, die als Fußwege oder rückwärtige Erschließungswege dienen.

Freiflächen

Das gartenstädtische Erscheinungsbild der Dahlhauser Heide wird durch die Lage der Siedlung im Grünen und durch den hohen Anteil an öffentlichen und privaten Freiflächen geprägt. Daneben tragen auch die baumgesäumte Hauptachse sowie die rückwärtigen Erschließungswege zum grünen Siedlungscharakter bei.

Innerhalb der Siedlung befinden sich zwei öffentlich nutzbare Grünflächen: der Park, der von der Sonnenschein-, der Barbara- und der Finefraustraße begrenzt wird, sowie der ehemalige Friedhof westlich der Hordeler Heide, der heute als kleiner Park dient. Aufgrund des prägenden und alten Baumbestands besitzen diese Freiflächen eine hohe Aufenthaltsqualität und ermöglichen in Teilen eine fußläufige Erschließung durch die Siedlung. Daneben existieren eine kleine Grünfläche nördlich der Sonnenscheinstraße und mehrere Spielplätze im Siedlungsbereich. Innerhalb der großen Freiflächen mit parkähnlichem Charakter liegen öffentliche Gebäude, wodurch ihr Stellenwert im Siedlungsgefüge betont wird. Neben den großen öffentlichen Grünflächen existieren innerhalb der Siedlung kleinere Grünflächen, die an markanten Kreuzungen bzw. Einmündungen liegen und zum Teil platzartigen Charakter besitzen. Sie sind wiederkehrende gestalterische Elemente der Siedlung und tragen zum grünen Charakter der Siedlung bei. In Teilen besitzen diese kleinen Grünflächen ein oder zwei Baumpflanzungen, wodurch die Räume betont werden.

Die kleinen Einmündungen bzw. Kreuzungen betonenden Grünflächen sowie Grünflächen mit platzartigem Charakter sind zu erhalten. Sind keine Bäume auf diesen Flächen vorhanden, sind Pflanzungen für den Gesamtzusammenhang innerhalb der Siedlung wünschenswert.

Raumstrukturen

Aus den typischen und prägenden Elementen der Erschließung, der Gestaltung und Stellung von Gebäuden sowie den öffentlichen und privaten Freiflächen ergeben sich Raumstrukturen, die die Dahlhauser Heide städtebaulich kennzeichnen. Durch geschlossene Fassadenbänder bzw. die Stellung der Gebäude zum öffentlichen Raum werden entlang des Rings sowie innerhalb der Siedlung besondere städtebauliche

Achsen betont. Zusammenhängende Gebäudeensembles bilden in besonderen Siedlungsbereichen platzartige Aufweitungen. Diese befinden sich an Kreuzungspunkten oder im Siedlungsinernen mit besonderen städtebaulichen Abfolgen.

Maßgeblich für die Erscheinung des Siedlungszusammenhangs ist die Gestalt der öffentlichen und privaten Freiflächen, die aus den Park- und Grünflächen sowie den Vorgärten der Bebauung gebildet wird.

Die Satzung setzt für markante Kreuzungs- und Einmündungsbereiche so genannte „Sichtdreiecke“ fest, die die Verkehrssicherheit sicherstellen sowie die Eckbereiche betonen sollen. Diese Sichtdreiecke sind von hoher Bepflanzung freizuhalten.

Die vorhandene bauliche Substanz sowie der räumlich-gestalterische Zusammenhang der Gebäude sind bei baulichen Maßnahmen zu respektieren. Ebenso ist der grüne Charakter durch eine qualitätsvolle Weiterentwicklung, Pflege und Gestaltung der öffentlichen Räume und privaten Freiflächen zu erhalten.

Bebauungspläne

Parallel zur ersten Gestaltungssatzung wurde im Jahr 1980 der Bebauungsplan Nr. 482 - Bergarbeitersiedlung Dahlhauser Heide - verabschiedet, um die Gesamtstruktur der Siedlung, die Sichtachsen und die baulichen Bestände zu sichern sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen zu regeln. Der Bebauungsplan setzt für den Siedlungsbereich ein reines Wohngebiet (WR), mit Ausnahme eines allgemeinen Wohngebiets (WA) für den Bereich des Beamtenplatzes, fest. Entscheidend für die Erweiterung des Wohnraums auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ist die Festsetzung von Baugrenzen. Des Weiteren sind Standorte für Garagen und Stellplatzsammelanlagen sowie Standorte von Einzelbäumen festgesetzt.

Historische Entwicklung

Die Bezeichnung der Siedlung Dahlhauser Heide resultiert aus der Geschichte des Ortes und leitet sich von dem Haus Dahlhausen ab, das den nördlichen Abschluss der Siedlung bildet. Das Haus Dahlhausen wurde Ende des 18. Jahrhunderts als zweigeschossiges Herrenhaus mit umgebendem Wassergraben errichtet. Es gehörte zu den Ländereien der Familie Schragmüller, in deren Besitz das Gut Dahlhausen rund hundert Jahre war. Zu diesen Ländereien gehörte auch das Areal, auf dem sich heute die Siedlung Dahlhauser Heide befindet. Nachdem die Firma Krupp 1872 die Zeche Hannover gekauft und sukzessive erweitert hatte, erwarb sie 1891 das Gut Dahlhausen mit über 120 ha Fläche von der Familie Schragmüller. In einem bewaldeten Grundstück an der Hordeler Heide liegt noch heute ein Erbbegräbnisplatz mit Aufseherhaus der früheren Gutsbesitzer. Auch die Schragmüllerstraße erinnert an die ehemaligen Besitzer.

Für die Bergleute der Zechen Hannover und Hannibal wurde ab 1906 mit der Errichtung der Siedlung Dahlhauser Heide begonnen, die umgangssprachlich auch Kappskolonie genannt wird. Die Flächen des Guts wurden gerodet und bis 1915 entstanden hier in zwei Bauabschnitten rund 700 Wohneinheiten. Entgegen der Planung, die eine Erweiterung in westlicher Richtung vorgesehen hatte, wurden die Arbeiten nach dem Ende des 1. Weltkrieges nicht wieder aufgenommen.

Den Siedlungsentwurf für die Dahlhauser Heide lieferte der aus Wittenberg stammende Architekt Robert Schmohl, der über 30 Jahre (1891-1924) Leiter des Kruppschen Baubureaus war. Er prägte das Siedlungswesen dieser Zeit im Ruhrgebiet maßgeblich mit und unter seiner Leitung bzw. Mitwirkung sind u. a. die herausragenden Siedlungen Margarethenhöhe, Altenhof 1 und Altenhof 2 in Essen, die Margarethensiedlung in Duisburg-Rheinhausen und die Beisenkamp-Siedlung in Datteln entstanden.

Letztere wurde nahezu zeit- und baugleich mit der Siedlung Dahlhauser Heide in Bochum realisiert. Bauherr der Siedlung Dahlhauser Heide war die Kruppsche Zechenverwaltung „Hannover und Hannibal“ und neben Robert Schmohl waren die Architekten Henning, Leikert, Schneeganz, Seiffert an den Entwürfen und der Ausführung der Bauten beteiligt.

Die gartenvorstädtische Siedlung Dahlhauser Heide wurde bereits zu ihrer Entstehungszeit von der Fachwelt als positives Beispiel für den Arbeiterwohnungsbau wahrgenommen. Dies belegen zahlreiche zeitgenössische Zeitschriftenartikel und Monographien zum Kruppschen Werkswohnungsbau. Bis heute stellt sie ein herausragendes Beispiel für den Arbeitersiedlungsbau in gartenvorstädtisch geprägter Struktur dar, die sich in eine parkartige Landschaft einfügt.

Statt linearer Baufluchten wurden vorrangig geschwungene Straßenzüge angelegt und mit Gebäudestellungen in Hausgruppen konnten vielgestaltige Räume geschaffen werden. Neben städtebaulichen Figuren, die an gewachsenen Dorfstrukturen erinnern, spielen auch Ordnung und Symmetrie eine Rolle, mit dem das Einzelhaus in einen Gesamtzusammenhang gestellt wird.

Auch die Dahlhauser Heide blieb von Kriegseinwirkungen nicht verschont. Über 50 Gebäude mussten wiederhergestellt werden und ab 1961 erfolgten bauliche Nachverdichtungen entlang der Neufközstraße im Geschosswohnungsbau (diese Bauten sind nicht Gegenstand der Gestaltungssatzung). Ab 1978 erfolgte auf der Grundlage umfangreicher Analysen und Lösungsansätze eine flächendeckende Sanierung der Bauten. Zeitgleich setzte die Privatisierung der Siedlungsbestände ein, die 1984 bereits zu 80% vollzogen war. Ende der 1970er Jahre erfolgte auch der Umbau des Beamtenhofs zu Altenwohnungen, zudem sind altengerechte Wohnungen im Neubau an der Bänksgenstraße entstanden.

Mit der Verabschiedung des Bebauungsplans Nr. 482 und der Gestaltungssatzung für die Siedlung Dahlhauser Heide im Jahr 1980 wurden Instrumente festgesetzt, die bis heute maßgeblich zum Erhalt des zusammenhängenden Erscheinungsbildes beigetragen haben und die Siedlung bisher in ihrer Substanz tragfähig schützten. Die positive Sicherung des Gestaltwerts der Siedlung soll durch die neue Gestaltungssatzung Nr. 482 GN - Siedlung Dahlhauser Heide - fortgeführt werden.

5. Begründung der Satzungsziele / Abwägung

Ziel der Satzung ist der Gestalterhalt der in den Jahren 1906 bis 1915 erbauten Bergarbeitersiedlung, die als eines der bedeutendsten Beispiele einer Arbeitersiedlung in Sinne der Gartenstadtbewegung in Deutschland gilt. Die wesentlichen Elemente, die die Siedlungsstruktur prägen, sollten erhalten bleiben. Auf Grund ihres bisherigen Erhaltungszustands, der durch die Gestaltungssatzung bisher erzielt wurde, soll durch die Neuaufstellung der Gestaltungssatzung ein rechtssicherer fortwährender Schutz des Gebietsensembles gewährleistet bleiben.

Für die Entwicklung Hordels insgesamt aber auch für den Stadtbereich Bochum kommt der Siedlung Dahlhauser Heide eine große historische Bedeutung zu. Die weitgehend ungestörte Siedlungsstruktur mit ihren prägenden Gebäuden ist von hoher städtebaulicher Qualität und dokumentiert durch ihre Entstehungsgeschichte eine wichtige Phase der Stadt-, Industrie- und Siedlungsentwicklung Bochums vor dem ersten Weltkrieg.

Durch den Bebauungsplan Nr. 482 und die bisher bestehende Gestaltungssatzung wurden bereits die Straßenblickachsen geschützt und auch bauliche Maßnahmen insbesondere zur Straßenseite geregelt.

Der Aspekt der erforderlichen Rechtssicherheit, aktuelle Anträge und Anfragen bzw. erforderliche Konkretisierungen machen eine neue Aufstellung der Gestaltungssatzung erforderlich. Hierbei sind öffentliche und private Interessen abzuwägen. Die während der ersten Auslegung des Satzungsentwurfes eingegangenen Stellungnahmen haben eine geringfügige Überarbeitung des Satzungsentwurfes bedingt, die eine zweite Auslegung erfordert.

Mit der Gestaltungssatzung 482 GN erfolgt der Schutz des stadtbildprägenden Siedlungsbereiches, in dem alle baulichen und sonstigen Änderungen, die stadtbildwirksam in Erscheinung treten können, geregelt werden.

Das Planungsziel, Schutz des historischen Siedlungsbildes, bedingt einerseits eine individuelle Einschränkung der Bau- und Gestaltungsfreiheit. Andererseits wird ein homogenes Siedlungsbild erhalten, das städtebaulich ansprechend ist und insgesamt dem Werterhalt der einzelnen Grundstücke und Immobilien dient.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen und stadtgeschichtlichen Bedeutung es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an einer ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen und deren Gestaltung gegenüber der dem Gemeinwohl dienenden Erhaltung der Gestaltung und Strukturmerkmale der Siedlung zurückzustellen. Die Satzung bedingt darüber hinaus ein harmonisches stimmiges Siedlungsbild, das nicht nur die Wertigkeit der Immobilien im Satzungsbereich positiv beeinflusst, sondern auch den Wohnwert und die Identifikation mit dem Lebensumfeld steigert.

Die Einschränkungen, die sich durch die Satzung ergeben, stehen auch in einem angemessenen Verhältnis zu dem Schutzziel der Satzung, da die Satzung überwiegend zu straßenseitigen siedlungsbildprägenden Gebäudeseiten Regelungen trifft und nicht siedlungsbildbeeinflussende Regelungen unterlässt, so dass überwiegend eine große Gestaltungsfreiheit für Bau- und Gestaltungsmaßnahmen verbleibt.

6. Satzungsinhalt

Ziel dieser Gestaltungssatzung für die Siedlung Dahlhauser Heide ist es, negative Entwicklungen und Auswirkungen auf das Siedlungsbild zu verhindern. Bauliche Anpassungen, die moderne Wohn- und Lebensformen ermöglichen, sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sondern derart gesteuert werden, dass das schützenswerte Siedlungs- und Gebäudeensemble nicht gestört wird. Die Satzung regelt die äußere Gestalt der baulichen Anlagen, die bauliche Gestaltung von Pkw-Stellplätzen und die Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen. Bei Errichtung, Reparatur, Änderung und Erweiterung baulicher Anlagen ist auf Grundlage der Satzung hinsichtlich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Fassadengestaltung und ihrer maßstäblichen Gliederung auf die Einhaltung des geschützten Erscheinungsbildes Rücksicht zu nehmen.

Auf Grundlage der Gestaltungssatzung werden Vorhaben, die zu einer Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes führen, genehmigungspflichtig; u.a. Anstrich, Verputzung, Dacheindeckung, Solaranlagenerrichtung, Austausch von Türen und Fenstern.

In Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 482 - Bergarbeitersiedlung Dahlhauser Heide -, der u.a. Baugrenzen festlegt, sind bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen zum Schutz der Siedlung gegeben.

Alle Regelungen der Satzung unterliegen dem Erhalt der Architektur- und Gestaltungsmerkmale im historischen erhaltenswerten Siedlungsbild, auch wenn im näheren Bezug nicht konkret hierauf eingegangen wird.

Der Satzungstext für die zweite Auslegung einschließlich der Anlagen 1 - 16 ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Die Klarstellung der Änderungen bzw. Anpassungen sind in Anlage 2 im Wesentlichen dargestellt.

Im Folgenden in kursiver Schrift ist jeweils der Satzungsinhalt verdeutlicht:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Nr. 482 GN umfasst den ca. 40 ha großen Siedlungsbereich der Siedlung Dahlhauser Heide.

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen definiert:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Dahlhauser Heide ist durch Umrandung im Gestaltungsplan (Anlage 1) abgegrenzt. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Diese Satzung gilt für die im Ortsteil Hordel liegende Bergarbeitersiedlung Dahlhauser Heide, mit Ausnahme der Grundstücke Neufközstraße 16-28 (gerade Hausnummern / Gemarkung Hordel, Flur 5, Flurstück 1037; Stand 01.10.2015).

Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich definiert die schützenswerten Bestandteile des Siedlungsbereiches. Die nachfolgenden Festsetzungen der Satzung geben klare Bestimmungen zum sachlichen Geltungsbereich der Satzung vor:

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung regelt

- a) *die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (Anlagen 2-16),*
 - b) *die bauliche Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Gemeinschaftsanlagen und*
 - c) *die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sowie der unbebauten Grundstücksflächen einschließlich Art und Höhe von Einfriedungen.*
- Die Anlagen 1-16 sind Bestandteil dieser Satzung.*

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude in der Siedlung Dahlhauser Heide weisen vielfältige Gestaltungsdetails, wie Putz- und Fachwerkelemente sowie Holzverschalungen in Giebelbereichen auf. Dominierendes Gestaltungsmotiv der Putzbauten ist das vorindustrielle westfälische Bauernhaus mit weit heruntergezogenen Dachflächen.

Grundsätzlich ist bei allen Vorhaben die Erhaltung des geschützten Erscheinungsbildes vordringlich, um dem Ziel der Satzung zum Schutz und zum Erhalt des historischen Siedlungsbildes genüge zu tun. Folgende allgemeine Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen sind in der Satzung zum Schutz des Siedlungsbildes aufgenommen:

§ 3 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen

Bei Errichtung, Reparaturen, Änderungen und Erweiterungen baulicher Anlagen ist hinsichtlich

- *Werkstoffwahl*

- *Farbgebung*
 - *Konstruktion*
 - *Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung*
- auf die Erhaltung des geschützten Erscheinungsbildes Rücksicht zu nehmen.*

Bauformen

In der Siedlung Dahlhauser Heide sind 14 Bauformen vorhanden, die jeweils über individuelle gestalterische Elemente verfügen, die zu erhalten sind. Zum Schutz des Siedlungsbildes ist das Beibehalten der Kubaturen und Gestaltungsdetails (vgl. § 5) grundlegend. Das beibehalten des historischen Bezugs ist an den geschützten straßenzugewandten Seiten äußerst wichtig, so dass an den straßenabgewandten rückwärtigen Seiten Veränderungen möglich sind. Zur Konkretisierung von Befreiungsvoraussetzungen von den Baugrenzen des Bebauungsplans Nr.482 und auch einer harmonischen Innenbeziehung der Gartenbereiche wird eine Vorgabe zu Errichtung von Terrassenüberdachungen in die Satzung aufgenommen. Der Bestand der Satzung in ihrer Gesamtheit wird vom Vorhandensein dieser Regelung nicht berührt. Die Abweichungen sind immer auf ihre städtebaulichen und kulturhistorischen Auswirkungen zu bewerten.

Folgende Festsetzungen trifft die Satzung:

§ 4 Bauformen

- (1) *Die in den Anlagen 2-15 dargestellten ursprünglichen Bauformen (Haustypen) sind nach Maßgabe dieser Satzung zu erhalten. Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sind die ursprünglichen Bauformen beizubehalten.*
- (2) *Zu errichtende oder zu ändernde Anbauten, die von öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Fußwege) aus sichtbar sind, sind dem Stil des Baukörpers anzupassen, an den sie angebaut werden sollen.*
- (3) *Bei zu errichtenden oder zu ändernden Anbauten, die von öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Fußwege) aus nicht sichtbar sind, kann eine abweichende Bauform zugelassen werden.*
- (4) *Immobilie Terrassenüberdachungen können außerhalb der Baugrenze zugelassen werden, wenn sie 30 m² Fläche nicht überschreiten und maximal 3,00 m tief sind.*
- (5) *Bei zwei oder mehr nebeneinander stehenden Garagen ist nur eine einheitliche Bauform und Gestaltung zulässig.*
- (6) *Sonderbauten (Schule, Kindergärten) sind in ihrem ursprünglichen Stil zu erhalten. Erweiterungen bzw. Änderungen dieser Bauten sind dem Stil anzupassen. **Fassadengestaltung***

Die Vielgestaltigkeit der Gebäude wird im Wesentlichen durch die Gliederung und vielfältige Akzentuierung in Form von Putzelementen und Farbwahl der Fassaden bestimmt. Das Repertoire der Gestaltungselemente und Bauteile ist aufeinander abgestimmt und trägt zur Unverwechselbarkeit der Siedung bei, so dass ein hoher Wert auf den Erhalt dieser prägenden Elemente zu legen ist. Die Fassaden gemäß § 5 Abs. 1 i.V. mit Anlage 1 dieser Satzung (geschützte Fassaden) können nur eine innen liegende Wärmedämmung erhalten, da der Schutz des Siedlungsbildes zu diesen Seiten bedeutsam ist und durch das Aufbringen von Wärmeschutz die einheitliche Gestaltung und die Gebäudeproportionen aufgegeben würden.

Eine generelle Zulassung von Wärmedämmverbundsystemen an geschützten Fassaden gefährdet den Gestaltwert der Siedlung, da nicht auszuschließen ist, dass das Erscheinungsbild der Fassade geändert wird und die Strukturdetails verloren

gehen. Die erforderliche Anpassung der Einbautiefe von Fenstern, Fensterbänken und Türen, die Angleichung des Dachüberstandes und die Wiederherstellung der Gestaltungsdetails, wie Putz- und Fachwerkelemente, die sich auch vom Nachbargebäude nicht abheben dürfen (Versatz) machen eine adäquate Umsetzung derart komplex, dass zu erwarten ist, dass diese regelmäßig nicht fachgerecht umgesetzt werden (können). Darüber hinaus entstünden durch diese Maßnahmen hohe Kosten, die der Amortisationszeit entgegenstehen. Die Stadt Bochum hat im Jahr 2013 durch ein Fachingenieurbüro eine Musterplanung eines Wärmedämmverbundsystems einschließlich Amortisationsberechnung und die Gegenüberstellung mit einer innenliegenden Dämmung für ein Doppelhaus in der Siedlung Dahlhauser Heide erarbeiten lassen. Die Kosten der Außendämmung wurden bei einer Haushälfte mit 19.839,- € ermittelt, bei der anderen Haushälfte mit 27.460,- €. Die Amortisationszeit wurde mit einem Gaspreis von 6,8 Cent/kWh und einer mittleren jährlichen Energiepreissteigerung von 5 % errechnet. Die Amortisationszeit wurde bei einem Haus mit 24 Jahren ermittelt und bei dem anderen Haus mit 30 Jahren. Dieser Zeitraum ist schon sehr weit gefasst, da bisher keine lineare Gaspreissteigerung stattgefunden hat, sondern der Gaspreis auf unter 5,8 Cent/kWh gefallen ist (Internet-Recherche Stadtwerke Bochum am 17.03.2017). Deshalb ist die Amortisationszeit noch wesentlich länger. Im Vergleich liegt die Amortisationszeit für eine Innendämmung der geschützten Fassade und Wärmedämmverbundsystem an den nicht geschützten Fassaden bei 16 Jahren im Vergleich zu 21 Jahren bei Wärmedämmverbundsystem an allen Fassaden. Mit der Innendämmung an der geschützten Fassade ist der Amortisationszeitraum wesentlich geringer als bei reiner Außendämmung, obschon die Energieeinsparung bei der Außendämmung etwas höher ausfällt. Die hohen Kosten der komplexen Anpassung der Gestaltelemente bei der Außendämmung sind hier verantwortlich, die bei der Modellrechnung zu Mehrkosten von ca. 12.000,- € gegenüber der Innendämmung führen. Allerdings berücksichtigt die Kostenstellung der Innendämmung nicht Maßnahmen zur Wiederherstellung des inneren Ausbaus, wie z. B. der inneren Wandbekleidung (Fliesen, Tapete etc.) von Sanitärausstattung, Fußböden etc. Da diese Maßnahmen nach Haus und Ausstattung sehr individuell sind und ggf. mit einer geplanten Maßnahmen (z. B. Badezimmeranierung) kombiniert werden können, sind pauschalierte Ansätze nicht möglich.

Auf Grundlage der Musterplanung einschließlich Amortisationsberechnung ist im Sinne des Gestaltwerts der Siedlung und der verbundenen Häuser gerechtfertigt, geschützte Fassaden in ihrer Originalität zu erhalten, da einerseits lange Amortisationszeiträume bestehen und andererseits, wenn eine Dämmung gleichwohl gewollt ist, eine Innendämmung möglich ist.

Im Einzelfall können z. B. bei Anbauten auch Abweichungen zugelassen, wenn das Wärmedämmverbundsystem nicht erkennbar ist und auch keine Vor- und Rücksprünge zum Hauptbaukörper oder angrenzenden Nachbargebäuden entstehen, da dann keine Auswirkungen auf die bauliche Struktur zu erwarten sind.

Zur Unterbindung von visuellen Störungen sind außenliegende Schornsteine, die im Siedlungsgefüge einen Fremdkörper darstellen, unzulässig. Folgende Festsetzung wird daher getroffen:

§ 5 Fassadengestaltung

(1) *Alle Fassaden, die im Gestaltungsplan (Anlage 1) durch eine rote Linie gekennzeichnet sind, gelten als geschützte Fassaden und müssen entsprechend dem ursprünglichen Erscheinungsbild gestaltet werden, soweit diese Satzung nichts anderes bestimmt. An diesen Fassaden sind außenliegende Wärmedämmverbundsysteme unzulässig.*

(2) *Die Fassadenoberflächen in Form von Kratz- oder Spritzputz oder historische Verkleidungen von Fassadenflächen in Holz sowie*

- gestalterische Architekturdetails (z. B. Fachwerk, Putzbänder, -gesimse, -faschen) sind zu erhalten bzw. nach historischem Vorbild zu erneuern.*
- (3) *An den Fassaden, die nicht zu den Fassaden gemäß Abs. 1 gehören, kann Wärmedämmung angebracht werden. Die Außenverkleidung und das äußere Erscheinungsbild sind entsprechend Abs. 2 wiederherzustellen.*
- (4) *Sockel sind glatt zu verputzen und gemäß der Vorgaben des Farbtonkonzeptes (Anlage 16) zu streichen.*
- (5) *Außenliegende Schornsteine sind unzulässig.*
- (6) *Bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern ist der gesamte Baukörper einheitlich zu gestalten.*

Mauerwerksöffnungen, Fensterläden und Eingangsbereiche

Die ursprünglichen Fenster und Türen einschließlich ihrer Mauerwerksöffnungen sind einmalige gestalterische Elemente. Je nach Haustyp liegt ein vielfältiges erhaltenswertes Spektrum an Fenster- und Türformtypen vor, die entscheidend für das Siedlungsbild sind. Im Fall eines Ersatzes dieser Elemente ist die ursprüngliche Originalität zu berücksichtigen, so dass z. B. auch Rollläden hier nicht zugelassen werden können, da sie eine starke Veränderung des Fensterformates und auch eine technische Überformung der Fassade bedingen, die dem historischen Kontext nicht gerecht werden.

Als Entree und für das Erscheinungsbild eines Gebäudes bedeutsam ist die Haustür, aber auch Briefkästen, Klingelschilder und ähnliche ergänzende Ausstattungsmerkmale, so dass hierzu ebenfalls Regelungen zu treffen sind. In der Siedlung Dahlhauser Heide sind differenzierte Türanlagen zur Ausführung gekommen, die bei Ersatz gestalterischen Vorgaben entsprechen müssen. Prägende Elemente, u.a. Fensterläden, sind bei Ersatz ebenfalls gestalterisch anzupassen.

Gleichwohl lässt die Satzung Raum für behutsame Änderungen, so dass auch Witterungsschutz in Form von Vordächern nach Maßgabe möglich ist.

§ 6 Mauerwerksöffnungen, Fensterläden und Eingangsbereiche

- (1) *Mauerwerksöffnungen für Haustüren und Fenster in Fassaden gemäß § 5 Abs. 1 dieser Satzung dürfen, vorbehaltlich Abs. 8, nicht verändert werden. Kellerfenster in diesen Fassaden dürfen auf das nächste größere Normmaß verändert werden. Stallfenster in diesen Fassaden sind so zu dimensionieren, dass Maßstab und Gliederung der ursprünglichen Fassade dadurch nicht wesentlich verändert werden.*
- (2) *Für Mauerwerksöffnungen in Fassaden, die nicht § 5 Abs. 1 dieser Satzung entsprechen, sind abweichende Öffnungsmaße zulässig.*
- (3) *Als Haustüren sind nur farblich gestaltete Rahmentüren gemäß Anlage 16 zulässig. Lichtöffnungen in diesen Türen sind nur im oberen Drittel der Türblattfläche zulässig. Diese Bestimmungen gelten auch für Nebentüren in Fassaden gemäß § 5 Abs. 1 dieser Satzung.*
- (4) *In Fassaden gemäß § 5 Abs. 1 dieser Satzung sind nur zweiflügelige oder zweiteilige weiße Fenster mit einem mindestens 8 cm breiten Mittelsteg zulässig. Alternativ sind Fenstergliederungen, die hinsichtlich der Sprossierung am historischen Vorbild orientiert sind, möglich. Im Übrigen gilt § 5 Abs. 6 dieser Satzung entsprechend.*
- (5) *Fensterläden sind im Erdgeschoss an den Fassaden gemäß § 5 Abs. 1 dieser Satzung entsprechend den Anlagen 2-16 zu erhalten bzw. nach historischem Vorbild zu erneuern. Dementsprechende Fensterläden können auch in den Obergeschossen angebracht werden.*

- (6) *Rollläden an Fenstern in Fassaden gemäß § 5 Abs. 1 dieser Satzung sind unzulässig. An den übrigen Fenstern sind Rollläden zulässig. Eine Vergitterung der Fenster bzw. die Verwendung von Glasbausteinen ist nur an den nicht unter § 5 Abs. 1 fallenden Fassaden möglich. Eine unauffällige Vergitterung der Kellerfenster in Fassaden gemäß § 5 Abs. 1 dieser Satzung ist zulässig; Lochbleche sind unzulässig.*
- (7) *Vordächer sind zulässig. Die Maße von 1,00-1,80 m Breite und 0,75-1,00 m Tiefe für ein Vordach sind einzuhalten. Für die Vordächer sind zwei unterschiedliche Ausführungen zulässig:*
- a) *Pultvordächer sind als Stahl-Glas-Konstruktion ohne Rahmen herzustellen. Der Neigungswinkel darf 10° nicht überschreiten. Anlage 16 ist zu beachten.*
- b) *Kastenvordächer sind als Flachdach mit einer Höhe bis zu 0,15 m zulässig. Anlage 16 ist zu beachten.*
Zusätzlich ist bei beiden Ausführungen einseitig eine Blende von maximal 0,60 m Tiefe aus farblosem klarem Glas unterhalb der Außenkante des Vordaches zulässig. Das Maß ist dem Podest des Eingangsbereiches anzupassen. Geschlossene Vorbauten im Eingangsbereich sind unzulässig.
- (8) *Werden Stallanbauten zu Garagen umgebaut, sind maximal 2,50 m breite Tore aus Holz oder Metall zulässig. Anlage 16 ist zu beachten.*
- (9) *Briefkästen sind nur als rechteckige Kästen ohne Zierrat zulässig. Anlage 16 ist zu beachten.*
- (10) *Außenleuchten sind gemäß Anlage 16 zu gestalten und in der Werkstoffwahl sowie der Farbigkeit einem gegebenenfalls vorhandenen Briefkasten anzupassen.*
- (11) *Hausnummern sind als einfache Einzelziffern oder in Form der historischen blauen Emailleschilder mit weißer Aufschrift auszuführen. Die Höhe darf 0,15 m nicht überschreiten.*
- (12) *Klingelanlagen und Gegensprechanlagen sind in unauffälliger Gestaltung zu wählen und am Gebäude anzubringen.*

Dächer

Prägend für das Erscheinungsbild der Gebäude in der Siedlung Dahlhauser Heide sind neben den Fassaden die tief heruntergezogenen Dachflächen. Sie waren ursprünglich weitgehend geschlossen und nur bei wenigen Haustypen waren Dachaufbauten, z. B. in Form von Gauben, vorgesehen. Diese gestalterische Ausformung soll beibehalten werden. Zur Vereinfachung und auf Grund eines einheitlichen Siedlungsbildes soll die bereits überwiegend bestehende nicht glänzende anthrazitfarbene Pfanne für den gesamten Siedlungsbereich vorgegeben werden.

Aufgrund veränderter Wohnanforderungen und auch aufgrund von energetischen Aspekten unterliegt das Dach zunehmend gestalterischen Überformungen, die die Einheitlichkeit der Dachflächen beeinträchtigen. Zur Vermeidung substantieller Einschränkungen, die z. B. einen Dachgeschossausbau unmöglich machen, werden im Hinblick auf Dachflächenfenster und -gauben Anforderungen formuliert.

Die Gewinnung von alternativer Energie ist grundsätzlich wünschenswert, jedoch ohne konkrete Festsetzung optisch nicht mit dem historischen Siedlungsbild der Siedlung Dahlhauser Heide vereinbar. Die Festsetzung stellt insgesamt einen sinnvollen Interessenausgleich zwischen dem Umweltschutzprinzip durch die mögliche Nutzung von Solarenergie und dem Erhalt des Gesamteindrucks des historischen Siedlungsbildes einschließlich seiner Dachlandschaft dar.

Solaranlagen verändern das Erscheinungsbild von Dächern erheblich. Da es sich um ein schützenswertes historisches Siedlungsgefüge handelt, stellen sichtbare technische Anlagen, die zur Zeit des Baus der Siedlung unbekannt waren, eine starke visuelle Störung dar. Wegen ihrer Dimensionierung, ihres Materials, ihrer Farbigkeit und ihrer Oberflächenstruktur weichen sie vom Bild der bestehenden traditionellen Dacheindeckung deutlich ab.

Die großen, glatten und unstrukturierten Elemente bewirken eine neuartige Erscheinung der Dachflächen, die bisher durch Pfannen und gering dimensionierte Gauben kleinteilig strukturiert sind. In der Folge verändert die Solaranlage die Ausgewogenheit zwischen Fassade und Dach und damit das Erscheinungsbild der Häuser und der Siedlung insgesamt. Die Beschränkung der Solaranlagen auf bestimmte Dachbereiche führt bei einigen Objekten objektiv zu einer Beschränkung der Energiegewinnung. Andererseits soll die Nutzung von Solaranlagen nicht grundsätzlich verhindert werden. Solaranlagen sollen als Dacheindeckung unter bestimmten Voraussetzungen zulassen werden. Die Standortanforderungen von Solaranlagen sind durch Vegetation, Nachbarbebauung oder unvorteilhafte Ausrichtung des Daches vielfältig eingeschränkt, so dass nicht jeder Bauherr seinen Wunsch auf energetische Nutzung durch eine Solaranlage erfüllen kann. So stellt auch diese Satzung nur eine weitere Standortanforderung dar.

Um hier eine Minimierung des Eingriffes in das Siedlungsbild zu erzielen, ist die Einbringung der Anlagen am zulässigen Standort nur innerhalb der eigentlichen Dachfläche zulässig. Hierdurch wird die optische Störung, die auf dem Dach aufgeständerte Solaranlagen u. a. durch ihre wesensfremde Art und ihre technoide Überfrachtung des Daches verursachen, vermieden. Sichtbare Parabolantennen (Satellitenschüsseln) stellen eine starke visuelle Beeinträchtigung des Siedlungsbildes dar, so dass diese auf von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbare Bereiche beschränkt werden müssen. Angesichts der Möglichkeiten des Rundfunkempfangs über Kabel, Internet, Telefonleitungen und DVBT erscheinen Einschränkungen bei der Anbringung von Parabolantennen kein unangemessener Eingriff in die Informationsfreiheit zu sein. Darüber hinaus bieten die großen Grundstücke im Bereich der Siedlung die Möglichkeit außerhalb der geschützten Vorgartenbereiche eine Parabolantenne aufzunehmen, so dass insgesamt dem Zugang zu Rundfunkanbietern umfänglich Genüge getan ist.

Um jedoch die Einschränkungen auf das Notwendige zu beschränken, sind zusätzlich Anbringungsmöglichkeiten an den Gebäuden zugelassen, durch die das Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum hin nicht beeinträchtigt wird.

So sollen bei bestimmungsgemäßen Gebrauch des öffentlichen Straßenraumes (Fußgänger, Radfahrer etc.) für einen die breite Bevölkerungsmasse vertretenden Betrachter keine Parabolantennen oder ähnliche Anlagen sichtbar sein.

Das Zusammenspiel von Fassaden und Dachflächen bedingt das kulturhistorisch wertvolle Siedlungsbild der Dahlhauser Heide. Sonstige technische Dachaufbauten sind hier geeignet, dieses Bau- und Siedlungsbild eingehend zu stören.

Da es sich um ein schützenswertes historisches Siedlungsgefüge handelt, stellen technische Dachaufbauten, die zur Zeit des Baus der Siedlung unbekannt waren, eine starke visuelle Störung dar, die dem Ziel der Gestaltungssatzung, den Siedlungscharakter in seiner ursprünglichen Form zu erhalten, entgegen stehen. Die Grundstücke im Bereich der Dahlhauser Heide sind sehr großzügig geschnitten, so dass ggf. technische Anlagen den in der Satzung nicht als Vorgarten dargestellten Gartenbereichen platziert werden können, wodurch eine optische Beeinträchtigung des Siedlungsbildes vermieden wird. Sonstige technische Dachaufbauten sollen durch die Ergänzung der Gestaltungssatzung ausgeschlossen werden.

§ 7

Dächer

- (1) Die vorhandenen Dachformen, -neigungen und -flächen dürfen nicht verändert werden. Abweichend davon kann im Einzelfall die Dachneigung bei Anbauten bis zur bauordnungsrechtlich notwendigen lichten Raumhöhe verändert werden.
Vorhandene Dachgauben sind zu erhalten. Zusätzliche Dachgauben sind unzulässig.
- (2) Dacheindeckungen sind nur mit anthrazitfarbenen Pfannen mit nicht-glänzender Oberfläche herzustellen. Bei An- und Umbauten in untergeordnetem Umfang soll die bestehende Pfannenfarbe beibehalten werden.
- (3) Die Ortgangbretter sind zu erhalten, gleichwertig auszutauschen oder durch Ortgangpfannen zu ersetzen. Das Maß ist beizubehalten.
- (4) Abweichend von Abs. 2 sind Solaranlagen als Dacheindeckung in Dachflächen zulässig, die sich nicht oberhalb von Fassaden im Sinne von § 5 Abs. 1 dieser Satzung befinden.
Bei giebelständigen Gebäuden sind sie nur im hinteren unteren Drittel der Dachfläche des Hauptdaches zulässig; bei traufständigen Gebäuden nur im unteren Drittel der Dachfläche. Je Dachfläche dürfen im Bereich des Spitzbodens maximal zwei Dachflächenfenster mit den Höchstmaßen von je 1,00 m² eingebaut werden. In der Dachfläche über dem Treppenaufgang zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist ein weiteres Dachflächenfenster mit einer Größe bis maximal 1,00 m² zulässig.
Rollläden bzw. Sonnenschutzelemente sind in dem Farbton der Dacheindeckung zu wählen und im Dachflächenfenster zu integrieren.
- (5) Schornsteinköpfe sind nur über dem Hauptdach zulässig. Sie sind in Ziegelbauweise mit Fugenglattstrich oder Putz auszuführen. Schornsteinkopfverkleidungen sind nur in dem Farbton der vorhandenen Dacheindeckung zulässig. Zusätzliche Schornsteinköpfe sind unzulässig.
- (6) Bei Erweiterungen und Anbauten gem. § 4 Abs. 2 dieser Satzung ist die vorhandene Dachform zu übernehmen. Bei Erweiterung und Anbauten gem. § 4 Abs. 3 dieser Satzung kann das Dach alternativ als Flachdach ausgebildet werden.
- (7) Antennen sind auf dem Dachboden unterzubringen. Antennenanschlüsse bzw. -kabel sind nicht sichtbar zu verlegen.
- (8) Abweichend von § 5 dieser Satzung sind Parabolantennen bzw. ähnliche für den Satellitenempfang geeignete Anlagen auf den Dach- und Wandflächen zulässig, die sich nicht auf der gleichen Gebäudeseite von Fassaden gemäß § 5 Abs. 1 dieser Satzung befinden. Sie sind nur dort zulässig, wo sie von den an das Baugrundstück des Gebäudes nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Fußwege) aus nicht sichtbar sind. Je Gebäude ist nur eine Anlage gemäß Satz 1 zulässig. An Doppelhäusern ist eine Anlage gemäß Satz 1 je Haushälfte zulässig.
- (9) Sonstige technische Dachaufbauten sind unzulässig.
- (10) Dachrinnen können in verzinkter Oberfläche belassen oder im Farbton der Dacheindeckung gestrichen werden. Fallrohre können in verzinkter Oberfläche belassen werden oder in dem Fassadenfarbton bzw. dem Farbton Anthrazit für Metall gestrichen werden. Dachrinnen und Fallrohre können auch in Kupfer ausgeführt werden.

Farbgestaltung

Es wird durch die Satzung ein Farbtonkonzept vorgegeben, das einen vertretbaren Ausgleich zwischen einheitlicher Gestaltung und individuellen Ansprüchen herbeigeführt. So werden für die Fassaden, Sockel, Fensterläden, Garagentore und weitere Anlagen Farbtöne bzw. Materialien (z. B. für Briefkästen) vorgegeben, die einerseits den historischen Bezug sicherstellen und andererseits beim Bau der Siedlung noch nicht bekannte Anlagen (z. B. private Außenleuchten) umfassen, so dass ein einheitlicher harmonischer Siedlungseindruck bestehen bleibt.

Die Wechselbeziehungen zwischen Doppelhäusern, gereihten Häusern und Garagen bedingt eine einheitliche Gestaltung dieser Gebäude.

§ 8 Farbgestaltung

(1) *Die Gebäude dürfen nur entsprechend dem anliegenden Farbtonkonzept (Anlage 16) und den danach zulässigen Farbtönen gestrichen werden.*

(2) *Doppelhäuser sind farblich einheitlich zu gestalten. Zu der nach dem Farbtonkonzept auszuwählenden Wandfarbe ist für den Sockel, die Architekturdetails wie Fensterbänke, Laibungen und Faschen, das Holzwerk einschließlich der Fensterläden und Türen je ein Farbton des Farbtonkonzeptes (Anlage 16) zu verwenden.*

(3) *An den Tür- und Fensterladenflächen darf zusätzlich ein roter Strich von höchstens 1 cm Breite gemäß Anlage 16 nach historischem Vorbild aufgebracht werden.*

Fenster sind gemäß Anlage 16 im Farbton Weiß auszuführen.

(4) *Das Fachwerk und die Holzverschalung ist gemäß Anlage 16 je Gebäude bzw. Doppelhaus einheitlich zu streichen.*

(5) *Für Gitter, Kastenvordächer, Fensterladenhaken und sonstiges Eisenwerk am Haus ist der Farbton gemäß Anlage 16 zulässig. Bei verzinktem Eisenwerk kann die Oberfläche belassen werden.*

(6) *Garagentore in Stallanbauten sind den Fensterläden und Türen anzupassen. Darüber hinaus können Garagen, die sich nicht in Stallanbauten befinden, und deren Tore gemäß der nach Anlage 16 zulässigen Farbtöne gestaltet werden.*

Bei zwei oder mehr nebeneinander stehenden Garagen ist eine einheitliche Farbgebung zu wählen.

Öffentliche Grünflächen

Das gartenstädtische Erscheinungsbild der Siedlung Dahlhauser Heide wird durch die Lage der Siedlung im Grünen und durch den hohen Anteil an privaten und öffentlichen Grünflächen geprägt. Die öffentlichen Grünflächen besitzen eine hohe Aufenthaltsqualität, die eine fußläufige Erschließung und Durchquerung ermöglichen und andererseits durch ihren parkartigen Charakter der Siedlung eine besondere Qualität verleihen. Die begrüneten Aufweitungen im Straßenraum verstärken diesen positiven städtebaulichen Charakter. Maßgeblich für den Erhalt des grünen Erscheinungsbildes ist die Wahrung und Gliederung der Freiflächen, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum (vgl. § 10).

§ 9 Öffentliche Grünflächen

Die im Gestaltungsplan (Anlage 1) dargestellten öffentlichen Grünflächen sind einschließlich der kleineren Grünflächen an Einmündungen und Kreuzungen zu erhalten.

Gestaltung der Vorgärten und Zufahrten

Neben den öffentlichen Grünflächen prägen insbesondere die privaten Grünflächen in Form der Vorgärten den grünen offenen Charakter der Siedlung. Die Regelungen der Satzung bewirken, dass die stadtbildwirkende historische Architektur- und Gestaltungsform der Siedlung erhalten bleibt.

Die Gestaltung dieser privaten Grünflächen in Abgrenzung zum öffentlichen Raum ist daher wesentlicher Bestandteil der Satzung. Die genaue Lage der privaten Grünflächen, die dem besonderen Schutz der Satzung unterliegen, sind im Gestaltungsplan (Anlage 1 der Satzung) dargestellt. Grundsätzlich ist eine zurückhaltende Versiegelung der Vorgartenbereiche wünschenswert, um den grünen Siedlungscharakter nicht zu beeinträchtigen.

Im Interessenausgleich zwischen dem Schutz des Siedlungsbildes als öffentlichem Belang und den privaten Belangen hinsichtlich der Gestaltung von Vorgärten, Zugängen und Zufahrten nimmt die Gestaltungssatzung Regelungen zu Einfriedungen, Eingangs- und Einfahrtstoren, Versiegelungen und Standortanforderungen für Müllbehälterplätze und Paketkästen vor. Diese Regelungen dienen dem besonderen Schutz der stadtgesterischen Qualität der Siedlung, die im Besonderen im offenen grünen Charakter der Vorgärten besteht. Hierdurch werden visuelle Einschränkungen auf die Ensemblewirkung der Wohngebäude unterbunden.

§ 10 Gestaltung der Vorgärten und Zufahrten

(1) *Die geschützten Vorgärten im Sinne dieser Satzung sind in der Anlage 1 ausgewiesen. Die Vorgärten sind insbesondere mit Stauden, Sträuchern und Bäumen gärtnerisch anzulegen und mit pflanzlichen Oberflächen herzustellen.*

(2) *Als Einfriedung des Vorgartens sind nur Hecken mit einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig. In die Hecken können Drahtzäune integriert werden, soweit sie optisch nicht in Erscheinung treten.*

(3) *Eingangs- und Einfahrtstore, die zu den Einfriedungen gehören, dürfen nur in einer Höhe von maximal 0,90 m aus Holz im Farbton der Fensterläden und Türen am Gebäude oder in Metall hergestellt sein. Anlage 16 ist zu beachten.*

(4) *Hauszugänge können bis zu einer Breite von 1,20 m befestigt werden. Als Befestigung sind Verbund-, Pflaster- und Rasensteine bzw. kleinformatische Platten bis 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 der Breite der Mauerwerksöffnung für die Eingangstür bzw. bis maximal 1,20 m zulässig.*

(5) *Garagenzufahrten dürfen in der Breite der Garage bzw. bis zu einer Breite von maximal 3,00 m gepflastert werden. Für die Befestigung der Zufahrtsbereiche gilt hinsichtlich der Materialien Abs. 4 entsprechend. Die Zufahrten zu zwei oder mehreren nebeneinander stehenden Garagen sind einheitlich zu gestalten.*

(6) *Für die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge gilt Abs. 5 entsprechend.*

(7) *Ständige Standorte für Müllbehälter in Vorgärten gemäß Abs. 1 sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Einsicht abzuschirmen. Abweichend von Abs. 2 ist hierbei eine Höhe von maximal 1,20 m zulässig.*

(8) *Für das Aufstellen von Paketkästen für Versandgut gilt Abs. 7 entsprechend.*

Gestaltung der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze

Es sind in der Siedlung Gemeinschaftsgaragenanlagen bzw. Gemeinschaftsstellplätze

vorhanden, bereits im Bebauungsplan Nr. 482 sind Flächen für derartige Anlagen festgesetzt. Eine weitgehend einheitliche Gestaltung von Zufahrt und baulicher Anlage dient dem wertigen Siedlungsbild im Kontext von öffentlicher Erschließung und privaten Vorgärten. In der Satzung wird daher geregelt, dass die Zufahrten und Flächen in Verbundpflaster auszuführen sind und bei einer Häufung nur gleichartige Garagen in einheitlicher abgestimmter Farbgestaltung zulässig sind.

§ 11 Gestaltung der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze

(1) *Zufahrten und Flächen der Gemeinschaftseinstellplätze sind in Verbundpflaster herzustellen.*

(2) *Für Gemeinschaftsgaragen und Garagengruppen sind nur gleiche Garagen zulässig. Hinsichtlich der Farbgebung gilt § 8 Abs. 6 dieser Satzung entsprechend.*

Werbeanlagen

Grundsätzlich sind in reinen und allgemeinen Wohngebieten nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Da die zulässigen Werbeanlagen das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Siedlungsgefüges stören können, sind in der Satzung gestalterische Anforderungen aufgenommen worden.

Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude in der Siedlung Dahlhauser Heide ist durch ihren historischen Kontext gekennzeichnet. Werbeanlagen dagegen unterliegen einem stetigen Veränderungsprozess durch Anpassungen an den Zeitgeist bzw. der Erneuerung im Rahmen einer Nutzungsänderung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Außenwerbung das Siedlungsbild verändert bzw. es entscheidend mitprägt.

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen wird die Gestaltungsfreiheit der privaten Bauherrn eingeschränkt. Dies ist im Hinblick auf den Erhalt des Siedlungsbildes in Verbindung mit dem Erhalt der Wertigkeit der Immobilien gerechtfertigt.

§ 12 Werbeanlagen

(1) *Im reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur als Namens- oder Firmenschilder am Hausbriefkasten bis zu einer Größe von 0,15 x 0,15 m zulässig.*

(2) *Beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.*

(3) *An Sonderbauten (Schule, Kindergärten) sind Werbeanlagen nur am Gebäude bis in Höhe der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Auskragende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Abmessung von 0,50 x 0,50 m nicht überschreiten und müssen sich in ihrer Gestaltung der übrigen Fassade anpassen.*

(4) *Warenautomaten sind unzulässig.*

Ordnungswidrigkeiten

Zur Information und Klarstellung verweist die Satzung auf die Ordnungswidrigkeiten, die sich aus der Nichtbeachtung dieser Satzung ergeben können.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit einer Geldbuße geahndet werden.

Inkrafttreten

Die Satzung enthält einen Hinweis zum Inkrafttreten der Satzung.

§ 14 *Inkrafttreten*

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:

Jährliche Folgekosten (gemäß beiliegender Berechnung):

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der Gestaltungssatzung einschließlich der Anlagen 1-16

Anlage 2: Abwägung der während der ersten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlage 3: Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2016