

# **Amtliche Bekanntmachungen der Stadt Bottrop**

## **Satzung der Stadt Bottrop**

### **zur Erhaltung baulicher Anlagen und städtebaulicher Eigenarten sowie über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen in der Siedlung „Kleiststraße“ im Ortsteil Fuhlenbrock vom 11.02.2020**

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 89 (alte Fassung: § 86) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) und auf Grundlage der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), hat der Rat der Stadt Bottrop in seiner Sitzung am 26. November 2019 folgende Satzung der Stadt Bottrop zur Erhaltung baulicher Anlagen und städtebaulicher Eigenarten sowie über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen als örtliche Bauvorschrift beschlossen:

#### **Allgemeine Grundsätze und Ziele**

Die Siedlung Kleiststraße ist mit ihren attraktiven Straßenräumen mit interessanten Aus- und Durchblicken, den vielfältigen aber typischen Gebäudeformen mit Gärten und Vorgärten und Hecken als Abgrenzung zur Straße und der Gruppierung der Häuser innerhalb der gesamten Anlage ein wichtiges Zeugnis für den Werkwohnungsbaubau im Ruhrgebiet. Die gut erhaltenen Bauten sind typische Vertreter einer Wohnform und eines Baustils, der in den 30er- und 50er-Jahren für Bergarbeiter-Wohnungen als angemessen angesehen wurde. Die Gebäude verkörpern mit ihrer geordneten, aber organischen Gruppierung um einen Anger ein städtebauliches Ideal der dreißiger Jahre. Siedlungen aus den dreißiger Jahren sind in Westfalen selten in so originalem Erhaltungszustand zu finden.

Die Siedlung stellt ein gut erhaltenes Beispiel für den Arbeiterwohnungsbau dar. Hier kam es vorrangig auf das Einfamilienhaus mit großem Garten an, welches in unterschiedlichen Gebäudetypen innerhalb des Geltungsbereiches vorzufinden ist.

Der von der THS einzig in Bottrop 1936 gewählte Bautyp, das „Einfamilienhaus in der Anordnung der Kreuzform“ für vier Familien, findet sich innerhalb der Siedlung als Zeugnis für Kleinstwohnungsbau mit sparsamen Mitteln, allerdings mit großem Gartenanteil für die Selbstversorgung.

Die großzügigeren, an der Kleist-, Specht- und Gustav-Freitag-Straße aufgereihten giebelständigen Doppelhäuser sowie die traufständigen Doppel-, Vierer- und Sechserhäuser zeugen ebenso von den Bemühungen in den dreißiger Jahren sogenannte Kleinsiedlerstellen mit der Möglichkeit der Selbstversorgung zu errichten.

Für die Erhaltung und die Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen der Siedlung besteht aus wissenschaftlichen, insbesondere architektur-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Ziel der Satzung ist es, das charakteristische Straßenbild, die ortsbildprägenden Gebäudetypen und die städtebaulich kennzeichnenden Gestaltungsmerkmale des Gebäudebestandes und der Freiflächen im Geltungsbereich zu sichern, unerwünschte gestalterische Entwicklungen zu verhindern und auf eine positive Gestaltungspflege hinzuwirken. Notwendige bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnwertes bleiben unter Beachtung dieser Satzung möglich. Sie haben sich nach den Vorgaben der Satzung an Maßstab, Gestalt und Materialität an das Siedlungsbild anzupassen.

Das Gestaltungshandbuch steht hier als Orientierungshilfe für Eigentümer und Mieter, sowie Architekten und Handwerksbetriebe bei Renovierungsmaßnahmen an Gebäuden der Siedlung Kleiststraße zur Verfügung. Es erläutert die Festsetzungen dieser Satzung.

## **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet Kleiststraße begrenzt durch die Gustav-Freitag-Straße im Norden, die Herderstraße im Süden, die Spechtstraße im Westen und die Straße Im Fuhlenbrock im Osten in der Gemarkung Bottrop (055130), Flur 139 mit dem öffentlichen unbebauten Flurstück 19 sowie den bebauten Grundstücken mit den Flurstücksnummern: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 168, 169, 193, 196, 219, 220, 254, 260

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist dem als Anlage 1 beigefügten Plan zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

- (2) Diese Satzung gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung privater Vorgärten. Sie erfasst die gemäß § 60 (alte Fassung: § 63) BauO NRW genehmigungspflichtigen Vorhaben und die gemäß § 62 (alte Fassung: § 65) BauO NRW genehmigungsfreien Vorhaben. Für die genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 60 (alte Fassung: § 63) BauO NRW (z.B. Anbauten) ist ein Bauantrag zu stellen. Durch die Regelungen dieser Satzung werden auch Maßnahmen genehmigungspflichtig, die sonst keiner Baugenehmigung bedürfen. Dazu zählen Vorhaben nach § 62 Abs.1 Nr.11 (alte Fassung: § 65 Abs.2 Nr.2) BauO NRW, die die Änderung der äußeren Gestaltung z. B. durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen, Bekleidungen und Verblendungen sowie nach § 89 Abs.1 Nr.1 (alte Fassung: § 86 Abs. 2 Nr.1) BauO NRW das Anbringen oder Ändern von Werbeanlagen betreffen.
- (3) Die Satzung gilt für alle Straßen-, Seiten- und Rückfronten der Häuser sowie für Anbauten einschließlich der Dachflächen innerhalb des Satzungsgebietes. Außerdem betrifft die Satzung alle von der Straße aus einsichtigen Teile der Grundstücke wie Einfriedungen, Wege und Vorgärten.

## **§ 2 Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**

- (1) Aufgrund dieser Satzung bedürfen gemäß § 172 Abs.1 S.1 Ziff.1 und S. 2 BauGB der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 172 Abs.3 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer

Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

- (2) Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen ist zu beachten, dass ein städtebaulicher und architektonischer Zusammenhang mit dem umgebenden Gebäudebestand entsteht. Anbauten müssen sich hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zum öffentlichen Raum, der Größe, Farbigkeit und Materialität der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung den ursprünglichen Gebäuden unterordnen.

### **§ 3 Gestaltung**

- (1) Gemäß § 89 Abs.1 (alte Fassung: § 86 Abs.1) BauO-NRW wird mit dieser Satzung im Folgenden die äußere Gestaltung der Gebäude, der Einfriedungen, Vorgärten, Stellplätze sowie Anforderungen an bauliche Anlagen zum Schutz der städtebaulichen, architektonischen und geschichtlichen Bedeutung der Siedlung geregelt.
- (2) Ergänzend zu dieser Satzung liegt ein Gestaltungshandbuch für Eigentümer, Handwerker und Architekten bereit, welches die Vorschriften dieser Satzung erläutert und zum Teil zeichnerisch darlegt.

### **§ 4 Öffentlicher Außenraum**

- (1) Der Anger der Bergmannssiedlung um die Kleiststraße ist als gemeinschaftliche Grünfläche zu erhalten. Er ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.
- (2) Die Gehwege vor den privaten Vorgärten sind als öffentlicher Straßenraum zu erhalten. Ist eine Neugestaltung der jetzigen Gehwegbeläge vorgesehen, muss eine einheitliche Pflasterung im Bereich der Siedlung Kleiststraße vorgenommen werden.

### **§ 5 Privater Außenraum**

- (1) Begrenzungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen ausschließlich dem historischen Vorbild entsprechend durch grüne Heckenpflanzen angelegt sein. Hier eignet sich insbesondere Liguster, Weißdorn oder Rotbuche. Die Hecken dürfen an Straßenbegrenzungslinien eine Höhe von einem Meter nicht überschreiten. Alle Vorgärten und Hecken im Bestand müssen erhalten werden. Abgestorbene Pflanzen sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Zäune sind nur hinter den Hecken zulässig und dürfen diese nicht überragen.  
Großflächige Versiegelungen, Bodenmodellierungen, die Anlage von Teichen, Stellplätze für Autos, Pergolen u.ä. sind im Bereich der Vorgärten nicht zulässig.
- (2) Die Pflasterung der Wege und Fahrspuren muss farblich einheitlich grau bis anthrazit gestaltet sein und parallel bzw. rechtwinkelig zum Gebäude im Verband verlegt werden.
- (1) Der Neubau von Garagen und Carports ist bei den Haustypen A, B, C und D ausschließlich hinter der hinteren Gebäudeflucht erlaubnisfähig und wenn die Garagen bzw. Carports nicht direkt ans Haus angebaut werden, sodass weiterhin die siedlungstypischen Blickachsen in die Gärten gewährt bleiben. Beim sogenannten Kreuzgrundriss, Haustyp E; sind im vorderen Bereich ausschließlich offene, nicht überdachte Stellflächen genehmigungsfähig. Im hinteren Bereich neben den

Stallgebäuden können Carports und Garagen errichtet werden. Die Zuordnung der Haustypen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

### § 6 Dächer

- (1) Die Dächer sind in ihrer vorhandenen Form zu belassen. First- und Traufhöhe dürfen im Zuge energetischer Sanierungen bis höchstens 0,25 cm angehoben werden. Die Neigung darf hierbei nicht verändert werden. Die Ausführung ist bei zusammenhängenden Baukörpern einheitlich herzustellen.
- (2) Bei einer Neueindeckung darf das vorherrschende Erscheinungsbild der Siedlung nicht gestört werden. Daher sind Betonsteine (sogenannte Frankfurter Pfannen) in anthrazit sowie Tondachziegel (Doppelmulde) in altfarben mit matter Oberfläche zulässig. Glasierte Dachsteine oder (edel-) engobiierte Ziegel sind nicht zulässig. Ortgangziegel mit geringem Überstand dürfen zum Witterungsschutz der Häuser verbaut werden.
- (3) Der Einbau neuer, zusätzlicher Gauben sowie die Änderung vorhandener Gauben in Größe und Gestalt ist nicht zulässig.
- (4) Dachflächenfenster sind zur Verbesserung der Belichtung nur ausnahmsweise und als bündig zur Dachfläche abschließende Einzelfenster (keine Mehrfachgruppen) mit einer maximalen Größe von 120 x 90 cm zulässig.

### § 7 Fassade

- (2) Das Material und die Struktur der Fassaden und Sockelzonen sind zu erhalten. Bei Erneuerung dieser Flächen ist ein feinkörniger, glatter Außenputz anzuwenden. Die Sockelzonen der Gebäude sind gestaltprägend und müssen sich farblich von der Fassadenfläche abheben. Fenster- und Türfaschen sowie Traufprofile sind bei Maßnahmen an der Fassade in Glattputz zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bei Aufbringen einer äußeren Wärmedämmung ist die ursprüngliche Fassadengliederung mit ihren besonderen Gestaltungselementen wie Faschen, Traufprofilen und Türumrandungen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Dämmstärke darf daher 60 mm zuzüglich Putzaufbau nicht überschreiten. Die Ausführung ist bei zusammenhängenden Baukörpern einheitlich herzustellen.

Nach vorliegenden Energieberechnungen anhand eines Musterobjekts der Siedlung Kleiststraße kann dargestellt werden, dass mit der vergleichsweise geringen Dämmstärke 16% Energie eingespart werden kann. Im Vergleich dazu fällt die Energieeinsparung bei einer Dämmstärke von 140 mm nach Vorgaben der EnEV mit 18 % nur geringfügig höher aus. Das bedeutet, dass man mit einer Dämmstärke von 60 mm bereits über 80 % des möglichen Einsparpotentials für das Bauteil Außenwand erreicht.

- (3) Der Anstrich ist haustypenspezifisch in matter Optik entsprechend der folgenden Farbliste zu wählen. Traufprofile sind in Fassadenfarbe zu streichen. Vorhandene Fassadenmalerei darf in Fassadenfarbe überstrichen werden. Die Zuordnung der Haustypen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Zuordnung	Wand	Sockel	Faschen
Haustyp A	NCS S 1005-Y80R	NCS S 2002-R	NCS S 0500-N

Haustyp B	NCS S 0804-Y30R	NCS S 2002-R	NCS S 0500-N
Haustyp C	NCS S 0804-Y30R	NCS S 2002-R	NCS S 0500-N
Haustyp D	NCS S 0804-Y30R	NCS S 2002-R	NCS S 0500-N
Haustyp E	NCS S 1000-N	NCS S 2002-R	NCS S 0500-N

Die Kennzeichnung erfolgt nach dem Natural Color System.  
Die jeweiligen Haustypen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

## **§ 8 Hauseingänge**

- (1) Neue Vordächer sind schlicht und dezent aus strukturlosem Glas auf maximal zwei Stahlwinkeln, verzinkt, ohne Rinne und Fallrohr auszuführen. Seitliche Windschutzteile bzw. Windfänge sind nicht zulässig. An gleichen Haustypen und insbesondere über symmetrisch gespiegelten Hauseingängen müssen identische Vordächer angebracht werden.
- (2) Die Treppenanlagen der Hauseingänge sind ursprünglich aus Betonblockstufen auf Streifenfundamenten erstellt. Die seitlich sichtbaren Blockstufen waren unverputzt. Originale Treppen sind zu erhalten. Bei einer Sanierung oder Erneuerung von Stufen und Wangen, sind diese in Beton nach ursprünglichem Vorbild wiederherzustellen. Ein Anstrich oder eine Verkleidung ist ausnahmsweise und auf Antrag zulässig, wenn sich das Material in Farbe und Erscheinungsbild an die bauzeitliche Ausführung anpasst.
- (3) Geländer sind ausschließlich in schlichter Ausführung aus Flachstahl mit Handlauf und Kniegurt zulässig. Die Stahlteile sind entweder in verzinkter Oberfläche zu belassen oder anthrazitgrau zu streichen. Eine Ausführung mit glänzenden Oberflächen - wie z.B. Edelstahl - ist unzulässig.
- (4) Bei Austausch von Hauseingangstüren muss die Ausführung in Holz nach Vorgaben einer der Zeichnungen aus Anlage 3 erfolgen. Je Gebäude darf nur eine Tür- und Farbvariante verwendet werden. Zulässige Farben sind RAL 6009, RAL 8012 oder RAL 9010.
- (5) Die vom Straßenraum sichtbaren Brettertüren an den Stallgebäuden sind zu erhalten. Neue vom Straßenraum sichtbare Nebentüren sind in Holz mit senkrechter Verbretterung ohne Glasausschnitt auszuführen.

## **§ 9 Fenster**

- (1) Lage und Größe der Fensteröffnungen dürfen nicht verändert werden. Das Vermauern von vorhandenen Öffnungen in der Straßenfassade ist bei der Neugestaltung der Fassaden nicht zulässig. Das Vermauern der ehemaligen Heuklappen über den Eingängen des Haustyps B (siehe Anlage 2) ist nur mit einem Rücksprung der neuen Mauer in der Leibung um mindestens 3 cm zulässig.
- (2) Neue Fenster sind in Holz- oder Kunststoff zulässig. Es gibt ursprünglich hauptsächlich drei Fenstertypen in der Siedlung. Neue große Fenster müssen mindestens mit einer senkrechten Teilung 1/3 zu 2/3 im Flächenversatz ausgeführt sein. Bei Leibungen mit Stichbogen ist der Einbau rechteckiger Fensterrahmen zulässig. Fenster- oder Wasserschienen in Aluminium sind unzulässig. Fensterfarbe ist REINWEISS RAL 9010

Farbe der Faschen NCS S 0500-N

- (3) Der Einbau von Rollläden ist zulässig. Die Rollladenkästen müssen mit dem Fenster gestalterisch und farblich eine Einheit bilden und dürfen nicht nach außen über die Fensterlaibung hinausragen.

## **§ 10 Anlagen zur Satzung**

Folgende Pläne sind dieser Gestaltungssatzung beigefügt und Bestandteil dieser Satzung:

Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich

Anlage 2: Plan mit Typisierung der Häuser

Anlage 3: Zeichnung der zulässigen Haustürvarianten

Die Pläne können bei der Unteren Denkmalbehörde eingesehen werden.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs.1 Ziff.4 Var.1 BauGB, wer es vorsätzlich unterlässt, Genehmigungen nach § 2 dieser Satzung einzuholen.
- (2) Ordnungswidrig handelt gem. § 86 Abs.1 Nr. 20 (alte Fassung: § 84 Abs.1 Nr. 20) BauO NRW im Weiteren auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der Darstellungen und Vorgaben der § 3 bis 9 dieser Satzung Maßnahmen an Objekten gem. § 3 Abs.1 dieser Satzung ausführt oder ausführen lässt.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann im Falle des Abs.1 dieser Vorschrift iVm. § 213 Abs.2 BauGB mit Geldbuße bis 25.000 EUR, im Falle des Abs.2 dieser Vorschrift iVm. § 86 Abs.3 (alte Fassung: § 84 Abs.3) BauO NRW mit Geldbuße bis 50.000 EUR geahndet werden.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1 – Lageplan mit Geltungsbereich

Anlage 2 - Haustypen

Anlage 3 – Haustürvarianten

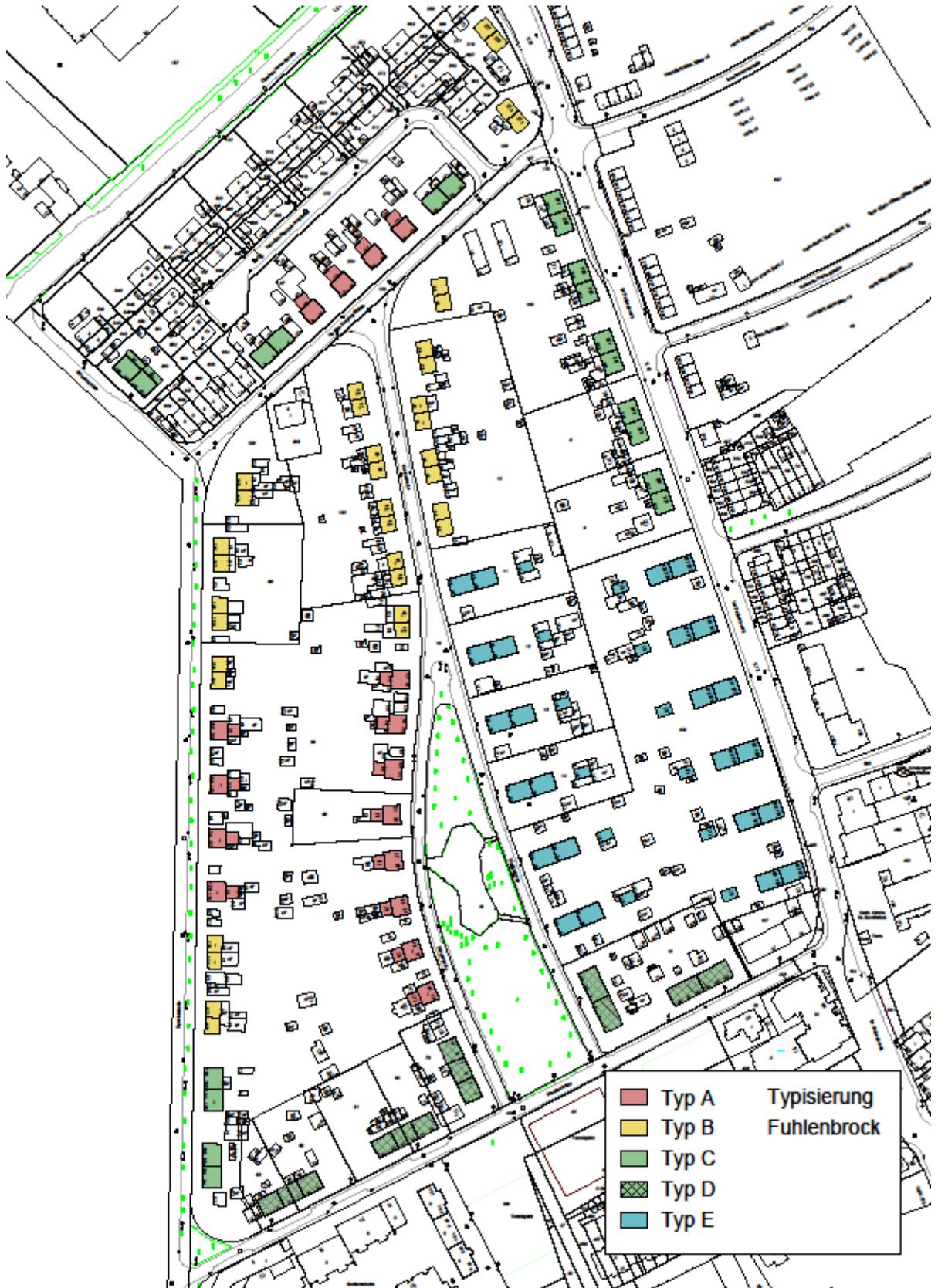
Bottrop den, 11.02.2020

gez.: Tischler  
(Oberbürgermeister)



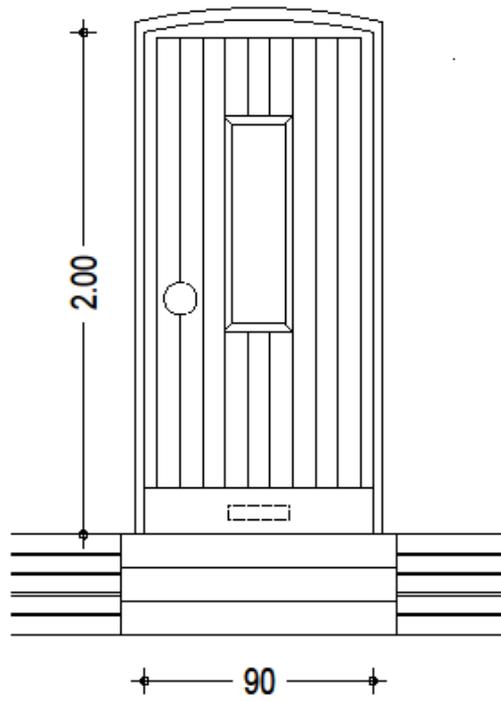
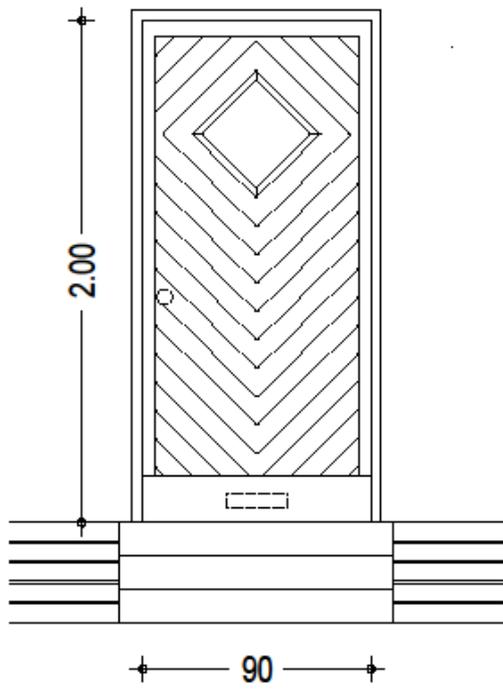
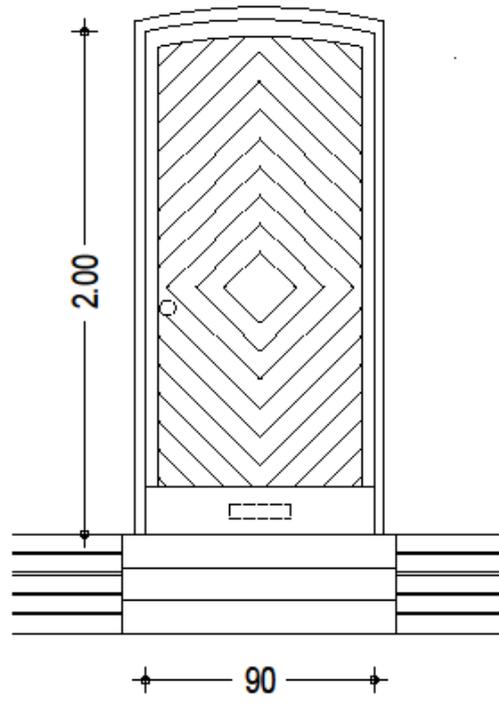
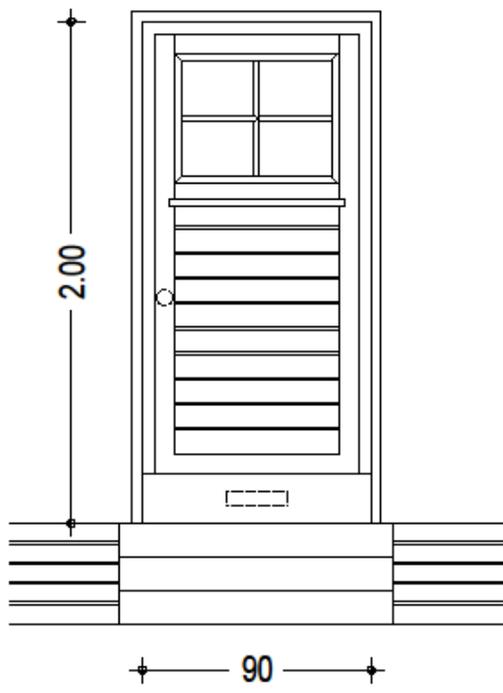
Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich

gez.:Tischler (Oberbürgermeister)



Anlage 2 Haustypen

gez.: Tischler (Oberbürgermeister)



Anlage 3 Haustürvarianten

gez.:Tischler (Oberbürgermeister)

## Bekanntmachungsanordnung

Vorstehende Satzung der Stadt Bottrop über die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Grenzen des zugehörigen Satzungsbereichs sind im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

Der Satzungstext sowie die Anlagen 1 bis 3 der Satzung *Räumlicher Geltungsbereich, Haustypen und die Haustürvarianten* werden im

Kundenzentrum Bauen,  
Luise-Hensel-Straße 1,  
Zimmer 3

während der Öffnungszeiten

Montag bis Freitag	8:30 Uhr - 12:30 Uhr
Donnerstag	8:30 Uhr - 12:30 Uhr und 14:00 - 17:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Oberbürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bottrop, 11.02.2020

gez.: Tischler  
Oberbürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung steht auch auf der Internetseite der Stadt Bottrop unter:  
[www.bottrop.de/rathaus/bekanntmachungen/index.php](http://www.bottrop.de/rathaus/bekanntmachungen/index.php)

