

Stadt Bochum - Öffentliche Bekanntmachung

Gestaltungssatzung Nr. 482 G – Siedlung Dahlhauser Heide –

Vom 22.07.2025

Der Rat der Stadt Bochum hat in seiner Sitzung am 10.07.2025 aufgrund des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) in Verbindung mit § 7 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444), die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung und räumlicher Geltungsbereich

Für den im Folgenden bezeichneten räumlichen Geltungsbereich wird die Gestaltungssatzung Nr. 482 G – Siedlung Dahlhauser Heide – angeordnet.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die in Bochum-Hordel liegende Bergarbeitersiedlung Dahlhauser Heide mit Ausnahme der Grundstücke Neuflozstraße 16 bis 28 (gerade Hausnummern, Gemarkung Hordel, Flur 5, Flurstücke 1037 und 1044; Stand 16.05.2025) und ist durch Umrandung im Gestaltungsplan (Anlage 1) abgegrenzt.

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung regelt

- a) die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (Anlagen 2 bis 15) und insbesondere auch die farbliche Gestaltung einzelner Bauteile anhand eines Farbtonkonzeptes (Anlage 16),
- b) die Gestaltung der Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen und
- c) den Erhalt der öffentlichen Grünflächen sowie die Gestaltung der privaten unbebauten Grundstücksflächen einschließlich Art und Höhe von Einfriedungen.

Die Anlagen 2 bis 16 sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 3 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen

Bei Errichtung, Reparatur, Änderung und Erweiterung baulicher Anlagen ist hinsichtlich

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

das geschützte Erscheinungsbild zu beachten bzw. wiederherzustellen.

§ 4 Bauformen

- (1) Die in den Anlagen 2 bis 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 aus nicht sichtbar sind, kann eine abweichende Bauform zugelassen werden.
- (4) Bei zwei oder mehr nebeneinanderstehenden Garagen ist nur eine einheitliche Bauform und Gestaltung zulässig.
- (5) Sonderbauten (Schule, Kindergärten) sind in ihrem ursprünglichen Stil zu erhalten. Erweiterungen bzw. Änderungen dieser Bauten sind dem ursprünglichen Stil anzupassen.

§ 5 Fassaden

- (1) Alle geschützten Fassaden gemäß Gestaltungsplan (Anlage 1) müssen entsprechend dem ursprünglichen Erscheinungsbild gestaltet werden, soweit diese Satzung nichts anderes bestimmt. An diesen Fassaden ist außenliegende Wärmedämmung unzulässig. Die Anbringung von Ladestationen für das elektrische Laden von Fahrzeugen ist zulässig.
- (2) Die Fassadenoberflächen in Form von Kratz- oder Spritzputz oder historischen 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.
- (5) Außenliegende Schornsteine sind unzulässig.
- (6) Bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern ist der gesamte Baukörper einheitlich zu gestalten.

§ 6 Mauerwerksöffnungen, Fensterläden und Eingangsbereiche

- (1) Mauerwerksöffnungen für Haustüren und Fenster in Fassaden gemäß § 5 Abs. 1 dürfen, vorbehaltlich Abs. 8, nicht verändert werden. Kellerfenster in diesen Fassaden dürfen auf das nächste 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 entsprechen, sind abweichende Öffnungsmaße zulässig.

- (3) Als Haustüren sind nur farblich gemäß dem Farbtonkonzept (Anlage 16) gestaltete Türen zulässig. Diese Bestimmung gilt auch für Nebentüren in Fassaden gemäß § 5 Abs. 1.
- (4) In Fassaden gemäß § 5 Abs. 1 sind nur zweiflügelige oder zweiteilige Fenster mit einem mindestens 8 cm breiten Mittelsteg zulässig. Alternativ sind Fenstergliederungen, die hinsichtlich der Sprossierung am historischen Vorbild orientiert sind, zulässig.
- (5) Fensterläden sind im Erdgeschoss an den Fassaden gemäß § 5 Abs. 1 entsprechend den Anlagen 2 bis 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 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 zulässig. Eine Vergitterung der Kellerfenster in Fassaden gemäß § 5 Abs. 1 ist zulässig.
- (7) Vordächer sind zulässig. Ihr Maß ist dem Podest des Eingangsbereiches anzupassen und darf 1,00 bis 1,80 m Breite und 0,75 bis 1,00 m Tiefe nicht überschreiten.

Zusätzlich ist einseitig eine Blende von maximal 0,60 m Tiefe aus farblosem klarem Glas unterhalb der Außenkante des Vordaches zulässig.

Geschlossene Vorbauten im Eingangsbereich sind unzulässig.

- (8) Werden Stallanbauten zu Garagen umgebaut, sind maximal 2,50 m breite Tore aus Holz oder Metall zulässig.

§ 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) Dächer sind mit anthrazitfarbenen Pfannen mit nicht-glänzender Oberfläche einzudecken. Bei An- und Umbauten in untergeordnetem Umfang ist die bestehende Pfannenfarbe beizubehalten.
- (3) Die Ortgangbretter sind zu erhalten, gleichwertig auszutauschen oder durch Ortgangpfannen zu ersetzen. Ihr bestehendes Maß ist beizubehalten.
- (4) Abweichend von Abs. 2 sind schwarze Solardachpfannen zulässig.
- (5) Abweichend von Abs. 2 sind Photovoltaikanlagen unter Beachtung folgender Anforderungen auf bzw. in Dachflächen zulässig:
 - a) Es sind nur schwarze Module zulässig. Rahmen oder sichtbare Befestigungselemente, wie beispielweise Trägerprofile und Schrauben, müssen schwarz sein. Ein Auskragen von Trägerprofilen/Unterkonstruktionen über das Maß der Photovoltaikanlage hinaus ist unzulässig.

- b) Abweichend von Buchst. a) sind ausnahmsweise Photovoltaikanlagen im Farbton der vorhandenen Dachhaut zulässig. Rahmen oder sichtbare Befestigungselemente, wie beispielsweise Trägerprofile und Schrauben, müssen ebenfalls die Farbe der Dachhaut aufweisen. Ein Auskragen von Trägerprofilen/Unterkonstruktionen über das Maß der Photovoltaikanlage hinaus ist unzulässig.
 - c) Photovoltaikanlagen sind mit einheitlichen Abständen zu Dachauf- und -einbauten (z. B. Gaube, Traufe, First, Schornstein, Dachflächenfenster) anzubringen. Eine ungleichmäßige Verteilung der Photovoltaikmodule auf der Dachfläche ist unzulässig.
 - d) Die Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Abweichen von der vorhandenen Dachneigung ist unzulässig.
- (6) Dachflächenfenster bzw. dazugehörige Rollläden und Sonnenschutzelemente sind nur in dem Farbton der Dacheindeckung zulässig. Rollläden und Sonnenschutzelemente sind in das Dachflächenfenster zu integrieren.
 - (7) 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.
 - (8) Antennen sind auf dem Dachboden unterzubringen. Antennenanschlüsse bzw. -kabel sind nicht sichtbar zu verlegen.
 - (9) Abweichend von § 5 und § 7 Abs. 8 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 befinden. Sie sind nur dort zulässig, wo sie von den an das Baugrundstück des Gebäudes, an dem sie angebracht werden sollen, 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.
 - (10) Sonstige technische Dachaufbauten sind unzulässig.

§ 8 Farbgestaltung

- (1) Die Fassaden, Türen, Fensterläden, Sockel, Architekturdetails wie Fensterbänke, Laibungen und Faschen sowie Garagentore dürfen nur entsprechend dem Farbtonkonzept (Anlage 16) und den danach zulässigen Farbtönen gestrichen werden. Pro Gebäude ist für Fensterläden, Türen und Garagentore nur ein einheitlicher Farbton des Farbtonkonzeptes (Anlage 16) zu verwenden.
- (2) Doppelhäuser sind farblich einheitlich zu gestalten. Zu der nach dem Farbtonkonzept (Anlage 16) auszuwählenden Fassadenfarbe ist für den Sockel, die Architekturdetails wie Fensterbänke, Laibungen und Faschen, sowie Fensterläden, Türen und Garagentore je ein einheitlicher Farbton des Farbtonkonzeptes (Anlage 16) zu verwenden.
- (3) Fenster sind gemäß dem Farbtonkonzept (Anlage 16) auszuführen.
- (4) Das Fachwerk und die Holzverschalung sowie sonstiges Holzwerk sind gemäß dem Farbtonkonzept (Anlage 16) je Gebäude bzw. Doppelhaus einheitlich zu streichen.

- (5) Für Kastenvordächer und Eisenwerk am Haus wie Gitter oder Fensterladenhaken ist nur der Farbton gemäß dem Farbtonkonzept (Anlage 16) zulässig. Bei verzinktem Eisenwerk kann die Oberfläche belassen werden.
- (6) Bei zwei oder mehr nebeneinanderstehenden Garagen ist eine einheitliche Farbgebung zu wählen.
- (7) Dachrinnen können in verzinkter Oberfläche belassen oder im Farbton der Dacheindeckung bzw. dem Farbton für Metall gemäß dem Farbtonkonzept (Anlage 16) gestrichen werden. Fallrohre können in verzinkter Oberfläche belassen werden oder in dem Farbton für Fassaden gemäß dem Farbtonkonzept (Anlage 16) bzw. dem Farbton für Metall gemäß dem Farbtonkonzept (Anlage 16) gestrichen werden. Dachrinnen und Fallrohre können auch im Material Kupfer ausgeführt und belassen werden.

§ 9 Öffentliche Grünflächen

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

§ 10 Gestaltung der Vorgärten, Zufahrten und Stellplätze

- (1) Die im Gestaltungsplan (Anlage 1) dargestellten geschützten Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zufahrten, Zuwegung) und anderer zulässiger Nutzungen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Eine Gestaltung des Vorgartens mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder Ähnlichem) ist nicht zulässig.
- (2) Als Einfriedung der geschützten Vorgärten sind nur Hecken mit einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig. In die Hecken können Zäune 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, im Farbton Metall, hergestellt werden. Das Farbtonkonzept (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. kleinformatige Platten bis 0,30 x 0,30 m aus Beton oder Naturstein/Naturwerkstein ohne glänzende Oberfläche zulässig. Eingangsstufen sind ebenfalls nur in Beton bzw. Naturstein/Naturwerkstein ohne glänzende Oberfläche in der Breite bis maximal 1,20 m zulässig.
- (5) In den geschützten Vorgärten sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig. Für die Befestigung dieser Stellplätze gilt hinsichtlich der Materialien Abs. 4 entsprechend.
- (6) 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 nebeneinanderstehenden Garagen sind einheitlich zu gestalten.
- (7) Ständige Standorte für Müllbehälter in geschützten Vorgärten 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) Wärmepumpen sind in den geschützten Vorgärten zulässig. Sie sind im vom Hersteller vorgegebenen Mindestabstand zum Gebäude aufzustellen und durch Bepflanzungen in gleicher Höhe der Anlage zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Einsicht abzuschirmen.
- (9) Boxen zum Abstellen von Fahrrädern sind in den geschützten Vorgärten zulässig. Sie dürfen ein Maß von 2,10 x 1,00 x 1,50 m (Länge x Breite x Höhe) nicht überschreiten.
- (10) Für das Aufstellen von Paketkästen für Versandgut gilt Abs. 7 entsprechend.

§ 11 Gestaltung der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze

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

§ 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 ein Maß von 0,50 x 0,50 m nicht überschreiten und müssen sich in ihrer Gestaltung der übrigen Fassade anpassen.
- (4) Warenautomaten sind unzulässig.

§ 13 Zuwiderhandlungen

Ordnungswidrig i. S. v. § 86 Abs. 1 Ziff. 22 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen §§ 3 bis 12 dieser Satzung Maßnahmen durchführt.

§ 14 Salvatorische Klausel

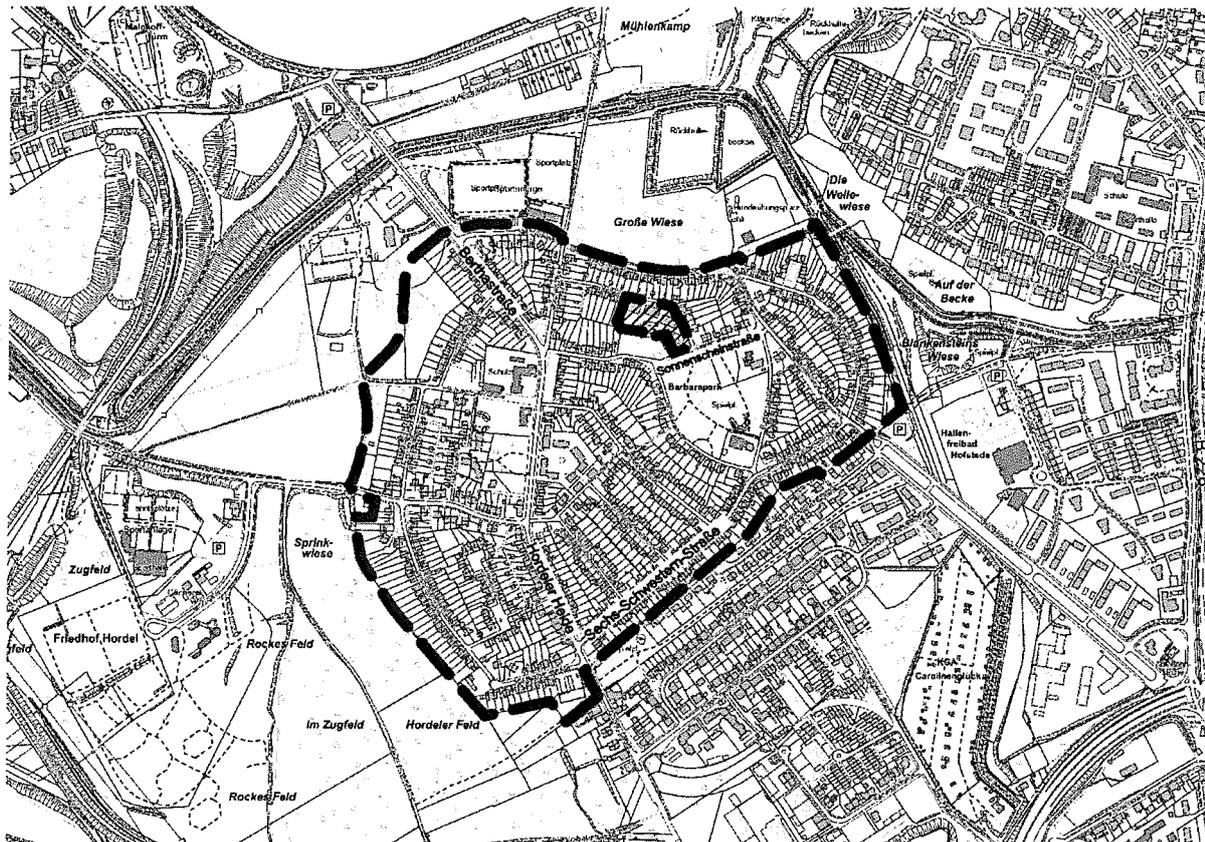
Sollten einzelne Bestimmungen dieser Satzung ganz oder teilweise unwirksam sein, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen der Satzung nicht berührt werden.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Gestaltungssatzung Nr. 482 GN vom 02.08.2018 in der Fassung der Ersten Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung Nr. 482 GN vom 21.09.2023 außer Kraft.

Übersichtsskizze zur Gestaltungssatzung Nr. 482 G – Siedlung Dahlhauser Heide –



--- ungefähre Geltungsbereich

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird gemäß § 89 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung und § 2 Abs. 4 Nr. 1 BekanntmVO hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung sowie die dazu gehörenden Unterlagen (Gestaltungsplan - Anlage 1, Haustypen/Ansichten - Anlagen 2-15 und Farbtonkonzept - Anlage 16) werden ab dem Tage der Bekanntmachung beim Amt für Stadtplanung und Wohnen im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Straße 19, Zimmer 1.0.210 (Planauslage), während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Dienststunden sind zurzeit:

Montag, Dienstag und Freitag:	8.00 Uhr bis 13.00 Uhr
Mittwoch:	8.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag:	8.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Die Einsichtnahme ist nur nach Terminvereinbarung unter Tel. 0234 910-1717 oder E-Mail an bebauungsplanauskunft@bochum.de möglich.

Die zur Einsicht bereitgehaltenen Unterlagen sind ab sofort (Erscheinungsdatum dieses Amtsblatts) auf der Internetseite der Stadt Bochum unter www.bochum.de/bebauungsplaene zugänglich.

Das Natural Color System, auf das in der Gestaltungssatzung Bezug genommen wird (Anlage 16), wird in der Planauslage beim Amt für Stadtplanung und Wohnen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Einsichtnahme ist nur nach Terminvereinbarung unter oben genannter Telefonnummer bzw. E-Mail-Adresse möglich.

Hinweise

Gemäß § 7 Abs. 6 Satz 2 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) auf die folgenden Rechtsvorschriften hingewiesen:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht geltend gemacht werden, es sei denn

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

Bochum, den 22.07.2025

Der Oberbürgermeister



Thomas Eiskirch

Der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung ist ab dem 28.07.2025 auch im Internet unter www.bochum.de/amsblatt veröffentlicht.