

## Öffentliche Bekanntmachung

Stadtverwaltung Heiligabend und Silvester geschlossen

Am 24. Dezember und 31. Dezember 2002 wird bei der Stadtverwaltung Dortmund kein Dienst verrichtet.  
Dortmund, 06.09.2002

Stadt Dortmund  
Der Oberbürgermeister

**DERWALD**  
Bauunternehmen  
44145 Dortmund, Ruf (0231) 84 07-0

## Öffentliche Bekanntmachung

Satzung der Stadt Dortmund über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen im Bereich der „Vogelsiedlung“ in DO-Mengede vom 04.12.2002

Übersichtsplan (räumlicher Geltungsbereich) der Gestaltungssatzung „Vogelsiedlung“  
– Anlage 1 –



### Präambel

Die Gründung der Vogelsiedlung (Zechenhaussiedlung) reicht bis auf das Jahr 1912 zurück. Es folgten bis zum heutigen Tag einige Nachverdichtungen, die nicht zu einem siedlungsprägenden Erscheinungsbild beitrugen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat der Rat der Stadt Dortmund folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

### Gestaltungssatzung

Aufgrund des § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.2000 (GV. NRW., Seite 256, SGV. NRW. 232) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666, SGV. NRW. 2023), hat der Rat der Stadt Dortmund in seiner Sitzung am 26.09.2002 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Bereich der Vogelsiedlung in Dortmund-Oestrich. Die zu diesem Bereich zählenden Grundstücke sind in der Anlage 2 zur Satzung aufgeführt und in der Anlage 1 (Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung) dargestellt. Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil der Satzung.

#### § 2

##### Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen und sonstigen Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung baugenehmigungspflichtig sind. Sie gilt auch für Vorhaben, die nach der BauO NRW in der jeweils gültigen Fassung genehmigungsfrei sind, für die aber diese Satzung Regelungen trifft. Ferner gilt sie für Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind. Somit besteht auch für diese Vorhaben ein Genehmigungserfordernis. Für alle von der Gestaltungssatzung betroffenen Vorhaben sind Bauanträge schriftlich bei der Stadt Dortmund einzureichen.

#### § 3

##### Ziele der Gestaltungssatzung

Leitziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, ein geschlossenes Siedlungsbild mit einem eindeutig prägenden Siedlungscharakter zu bilden sowie auch zukünftig zu sichern und zu fördern. Um dieses Ziel zu erreichen sind solche Veränderungen zu vermeiden, die zu Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes führen können. Bauliche Veränderungen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes werden ermöglicht, soweit sie dem Ziel der Satzung nicht entgegenstehen.

**§ 4****Grundsätze der Gestaltung**

- 1) Die Gebäude innerhalb des Satzungsbereiches sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Dies beinhaltet, dass grundlegende, die äußere Gestalt der Gebäude wesentlich verändernde Eingriffe nicht vorzunehmen sind. Darüber hinaus ist eine wesentliche Änderung der zur Straße hin wirkenden baulichen Anlagen sowie die Änderung der Fassadengliederung und Anordnung sowie Größe nicht vorzusehen.
- 2) Zusätzlich ist die Verwendung von Materialien, die die Gestaltungsart der Häuser und das Siedlungsbild stören, unzulässig. Zur rückwärtigen Gartenseite liegende Gebäudeseiten sind bei der vorhergenannten Einschränkung nicht einbezogen.
- 3) Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass diese sich in Art und Maß in das Siedlungsbild einfügen.

**§ 5****Anordnung und Form der Gebäudekörper**

- 1) Art und Maß der Gebäude müssen sich in die nähere Umgebung einordnen.
- 2) Vorhandene Baufluchten sind aufzunehmen.

**§ 6****Fassaden**

- 1) Bei der Instandsetzung müssen die das Straßenbild prägenden Proportionen und maßstäblichen Gliederungen der Baukörper sowie evtl. Architekturdetails gewahrt bleiben.
- 2) Für verputzte Fassaden bzw. Fassadenteile dürfen nur Putze mit glatter Oberfläche verwendet werden. Unzulässig sind strukturierte Putze (Kratzputz, Rindenputz, Wurmputz und andere) sowie flächenhafte Veränderungen durch Verschieferungen, Verkleidungen, Dämmschichten (Dämmplatten oder Dämmputz) oder durch Vorhangfassaden.
- 3) Bei der Sanierung einer Putzfassade soll der ursprüngliche, natürliche Farbton erhalten bleiben. Aus diesem Grund ist ein Spektrum von RAL - Farben zu verwenden. Alle Außenputzflächen sind in dem nachstehenden Register angeführten Farbton nicht glänzend zu streichen:  
RAL - Farbbregister Hauptgebäude einschließlich Nebengebäude und Garagen  

Putzflächen:	RAL 1013	Perlweiß
	RAL 9001	Cremeweiß
	RAL 9002	Grauweiß
	RAL 9010	Reinweiß
	RAL 9018	Papyrusweiß

  
RAL - Farbbregister Garagentor  

Garagentor:	RAL 7001	Silbergrau
-------------	----------	------------

Die mit Ziffern bezeichneten Farbtöne müssen den Farben des Farbbregisters RAL 840 HR (Herausgeber: RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Bonn) entsprechen, die unter den o. g. Ziffern zu finden sind.
- 4) Es ist unzulässig, Außenflächen aus Ziegelsteinsichtmauerwerk farbig anzustreichen, farbig zu behandeln bzw. zu verputzen.
- 5) Die Absätze 1, 2 und 4 gelten nicht für den in dieser Satzung festgelegten allgemeinen Bereich (vgl. Anlage 1 und 2 der Satzung).

**§ 7****Anbauten und Dachausbauten**

- 1) Wohnflächenerweiterungen sind nur durch rückwärtige Anbauten möglich. Diese Anbauten sind eingeschossig zu errichten und müssen sich in Form und Proportion dem Hauptgebäude unterordnen. Dies gilt nicht für den in dieser Satzung festgelegten allgemeinen Bereich (vgl. Anlage 1 und 2 der Satzung).
- 2) Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist eine Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachausbau zulässig.

**§ 8****Fenster, Außentüren, Windfänge und Vordächer**

- 1) An den Vorder- und Seitenfronten der Gebäude muss beim Einbau neuer Fenster oder Türen der Charakter der jeweiligen Gebäudeansicht, d. h. Anzahl, Anordnung und Proportionen der Wandöffnungen, gewahrt bleiben. Das Zumauern von Wandöffnungen, auch das Zumauern mit Glasbausteinen, ist daher nicht zulässig.
- 2) Die Verglasung der Fensterflächen hat in Klarglas zu erfolgen. Fensterflächen in Sanitärräumen können in undurchsichtigem Weißglas ausgeführt werden.
- 3) Für die Fensterrahmen ist grundsätzlich eine weiße Farbe zu verwenden.

- 4) Vorhandene Fensterteilungen sind zu erhalten und dürfen nicht durch glatte Einscheibenfenster ersetzt werden.
- 5) Außen angebrachte oder außen sichtbare Rollladenkästen sind nicht zulässig.
- 6) Die Eigenart der vorhandenen Außentüren ist zu erhalten. Dort wo eine Instandsetzung nicht mehr sinnvoll ist, werden Neubauten aus Holz oder Kunststoff, die die wesentlichen Gestaltungsmerkmale besitzen, diese ersetzen.
- 7) Vorhandene Windfänge und Vordächer sind in ihrer Eigenart zu erhalten.
- 8) Die Absätze 1 und 2 sowie 4 - 7 gelten nicht für den in dieser Satzung festgelegten allgemeinen Bereich (vgl. Anlage 1 und 2 der Satzung).

**§ 9****Dachformen, -aufbauten und -farben**

- 1) Die bestehenden Dachformen und Ausrichtungen sind zu erhalten.
- 2) Besonders herausgehobene Dachaufbauten wie z.B. Gauben sind zu erhalten. Neue Dachaufbauten sind nur im rückwärtigen Bereich der Gebäude zulässig.
- 3) Flachdächer sind unzulässig.
- 4) Für Dacheindeckungen einschließlich Dachaufbauten sind unglasierete Tonziegel zu verwenden. Es sind nur Tonziegel in roter Tönung zulässig.
- 5) Die Absätze 1 - 3, Absatz 4, Satz 2 und Absatz 5 gelten nicht für den in dieser Satzung festgelegten allgemeinen Bereich (vgl. Anlage 1 und 2 der Satzung).

**§ 10****Anforderungen an die Gestaltung der Außenanlagen und der Nebengebäude**

- 1) Grundstückseinfriedungen sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwegen) sowie gegenüber halböffentlichen Verkehrsflächen (= gemeinsame Grundstückszufahrten) mit Liguster- bzw. Hainbuchenhecken auszuführen. Unzulässig ist die Errichtung von Einfriedungen jeglicher Art unmittelbar vor den Wohnhäusern.
- 2) Vorgärten sind zu begrünen.
- 3) Für Einfahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- 4) Die Farbgestaltung der Garagen ergibt sich aus dem in § 6 dieser Satzung enthaltenen RAL-Farbbregister. Die Ausführung in Wellblech ist nicht zulässig.
- 5) Außentreppenanlagen sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Unzulässig sind Marmor, Fliesen, Waschbeton, farbige Materialien und Werkstoffe mit glänzender Oberfläche.
- 6) Satellitenanlagen und Antennen sind an der straßenzugewandten Seite unzulässig. Die Anbringung erfolgt so, dass die Fassadengestaltung nicht gestört ist (Dachaufbau).
- 7) § 10 gilt nicht für den in dieser Satzung festgelegten allgemeinen Bereich (vgl. Anlage 1 und 2 der Satzung).

**§ 11****Werbeanlagen und Warenautomaten**

Das Anbringen und die Aufstellung von Werbeanlagen und Warenautomaten ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 qm für freie Berufe und Handwerksbetriebe an der Stätte der Leistung. Sie dürfen nur an den Wohnhäusern angebracht werden.

**§ 12****Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

**§ 13****Abweichungen**

- 1) Befreiungen von den zwingenden Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 86 Abs. 5 in Verbindung mit § 73 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.
- 2) Soweit Veränderungen mit behördlicher Genehmigung in der zurückliegenden Zeit durchgeführt wurden, müssen sie, wenn sie gegen die Satzung verstoßen, erst bei Erneuerung des betreffenden Teiles in den satzungsgemäßen Zustand gebracht werden.

**§ 14****Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in den Dortmunden Bekanntmachungen, Amtsblatt der Stadt Dortmund, in Kraft. (Municipal Übersichtsplan - räumlicher Geltungsbereich - der Gestaltungs-

Satzung Grundstücksübersicht)  
Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

**Hingewiesen wird:**

**1. auf die Rechtsfolgen des § 214 Abs. 1 BauGB.**

Danach ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB für die Rechtswirksamkeit der Satzung nach dem BauGB nur beachtlich, wenn ein Beschluss der Gemeinde über die Satzung nicht gefasst oder der mit der Bekanntmachung der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

**2. auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB.**

Danach sind Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Dortmund (zweckmäßigerweise beim Stadtplanungsamt, Katharinenstraße 9) geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

**3. auf die Vorschriften des § 18 Abs. 1 BauGB.**

Danach ist für den Fall, dass eine Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginnes oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches hinaus dauert, den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten.

Nach § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Nach § 18 Abs. 3 BauGB findet auf das Erlöschen des Entschädigungsanspruches § 44 Abs. 4 BauGB mit der Maßgabe Anwendung, dass bei einer Veränderungssperre, die die Sicherung einer Festsetzung nach § 40 Abs. 1 oder § 41 Abs. 1 BauGB zum Gegenstand hat, die Erlöschensfrist frühestens ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes beginnt.

**4. auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NRW.**

Danach kann eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO NRW beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) diese Satzung wäre nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- b) der Oberbürgermeister hätte den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- c) der Form- und Verfahrensmangel wäre gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergäbe.

Die Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen im Bereich der „Vogelsiedlung“ in DO-Mengede liegt nach § 16 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB während ihrer Geltungsdauer ab sofort beim Bauordnungsamt der Stadt Dortmund, Katharinenstraße 9, derzeit Zimmer 29, dauernd während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereit.  
Dortmund, den 04.12.2002

Dr. Langemeyer  
Oberbürgermeister

**Anlage 2 zur Gestaltungssatzung Vogelsiedlung im Stadtbezirk Dortmund-Mengede Ortsteil Oestrich – Gemarkung Oestrich, Flur 3, Abgrenzung der unterschiedlichen Bereiche**

Zentraler Bereich:

Erlenkamp	Nr.	Flurstück	Sperberstraße	Nr.	Flurstück
	27	682		33	687
	29	681		35	687
	31	679		37	687
	33	621		39	615
	35	623		41	616
	37	623		43	617
	39	625		45	618
	41	652		49	619
	43	653		68	664
	45	654		70	665
	47	655		74	666

Habichtstraße	Nr.	Flurstück
	5	672
	6	633
	7	672
	8	633
	9	673
	10	634
	11	673
	12	634
	13	674
	14	635
	15	674
	16	635
	17	675
	18	636
	19	675
	20	636
	21	676
	22	637
	23	676
	24	637
	26	638
	27	677
	28	638
	29	677
	33	678

Bussardstraße	Nr.	Flurstück
	6	666
	8	667
	10	667
	12	668
	14	668
	16	669
	18	669
	20	670
	22	632
	24	630
	26	629
	27	646
	28	628
	29	647
	30	627
	31	648
	33	649
	35	650

Allgemeiner Bereich:	Bussardstraße	Nr.	Flurstück	Emsinghofstraße	Nr.	Flurstück
		2	235		3	230
		3	640		5	230
		3a	640		7	230
		3b	494		9	230
		4	235		11	230
		5	401		13	230
		7	401		15	230
		9	264		17	230
		11	264		19	230
		13	265		21	230
		15	265		23	230
		17	267			
		19	267			
		19a	266			
		19b	266			
		19c	268			
		19d	268			
		21	270			
		21a	271			
		21b	271			
		21c	552			
		21d	552			
		23	270			
		25	642			

Castroper Straße	Nr.	Flurstück
	79	585
	81	586
	85	242
	87	232
	89	232
	91	232
	93	232
	95	232
	97	232
	99	232

Sperberstraße	Nr.	Flurstück	Dohlenstraße	Nr.	Flurstück
	21	244		1	251
	22	232		2	585
	23	245		3	251
	24	232		4	237
	26	232		5	254
	27	248		6	236
	28	232		7	254
	29	249		8	620
	30	232		9	255
	31	250		10	620
	32	232		11	609
	34	232		12	620
	66	233			
	66a	233			