

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

der Ortsbegehung Objekt	<b>M ü h l e n s t r a ß e 98 , 45894 Gelsenkirchen</b>
am	<b>22.12.2021</b>
Teilnehmer	der Sachverständige
zu bewerten ist	ein Reihenendhaus/ Zechenhaus einer vierer-Zeile. Auf Klingelanforderung wird zunächst nicht geöffnet.

## AÜSSERE BESCHREIBUNG

Es handelt sich um ein Zechenhaus mit einer Putzfassade, Wärmedämmverbundsystem. Kunststoffenster mit Isolierverglasung, abgesetzte Faschen und Kunststoffensterbänken. Die Fenster im Erdgeschoss, soweit erkennbar, mit Rollläden. Die Fenster im Dachgeschoss ohne Rollläden, im Spitzboden auch ohne Rollläden, hier kann das Fenster nicht eindeutig erkannt werden. Die Hauseingangstür ist eine neuere Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt und Oberlicht. Der Hauseingang liegt ca. drei Stufen oberhalb des Niveaus des Zugangs, Stufen und Podest mit Granitplatten. An der Hauswand ein Handlauf aus Edelstahl. Das Zwerchhaus, ebenfalls mit Wärmedämmverbundsystem, zur Straße. Die seitlichen Zwerchgiebelwangen sind mit Eternitschindeln verkleidet. Die Dachfläche ist mit Betondachsteinen belegt. Die Dachfläche ist stark vermoost. Vorgehängte Regentinnen und Fallrohre. Die Regenrinne des Zwerchhauses entwässert auf die Dachfläche. Der Kaminkopf ist ebenfalls mit Eternitschindeln versehen. Bei dem Reihenendhaus ist ein beginnender Instandhaltungsstau im Bereich des Fassadenanstriches erkennbar, der jedoch als bauzeittypisch zu beurteilen ist. Insgesamt macht das Objekt einen gepflegten Eindruck.

### Außenanlagen

Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche mit einzelnen Pflanzbereichen. Zur Straße hin eine kleine Thuja Hecke in Pflanzkübeln. Zugang zum Grundstück mit einem doppelflügeligen Stahltor mit Gitterfüllung sowie eine seitliche Zugangstür. Die Zuwegung zum Haus und zur Garage ist mit Betonsteinpflaster bzw. mit Rasengittersteinen befestigt. Die Garage ist eine nachträglich errichtete Fertiggarage, mit einem Sektionaltor und einem Seitenzugang aus einer Stahlsickenblechtür, Kunststoffenster mit Isolierverglasung. Dachdeckung aus Blech oder Eternitwellen. Vorgehängte Rinnen und Fallrohre.

Die Gartenfläche, soweit von dem Zugang erkennbar, liegt ca. drei Stufen unterhalb des Niveaus der Garage. Zugang über Betondifferenzstufen. Die Gartenfläche an sich ist gärtnerisch gestaltet, zentrale Rasenfläche, seitliche Pflanzbereiche. Eingefriedet mit Stahlgitterzäunen. Eine Terrasse belegt mit Betonplatten. Im hinteren Teil noch ein Gartenhaus, Konfektionsware aus dem Baumarkt. Der Gartenteil an sich kann nicht betreten werden, weil angeblich ein Hund da sein werde.

Im hinteren Bereich noch ein Anbau, ebenfalls mit einer Putzfassade. Da der Garten nicht betreten werden kann, kann hier nicht geklärt werden, ob es sich ebenfalls um ein Wärmedämmverbundsystem handelt. Satteldach gedeckt mit Betondachsteinen, andere Farbe. Regentinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

## **Umgebung**

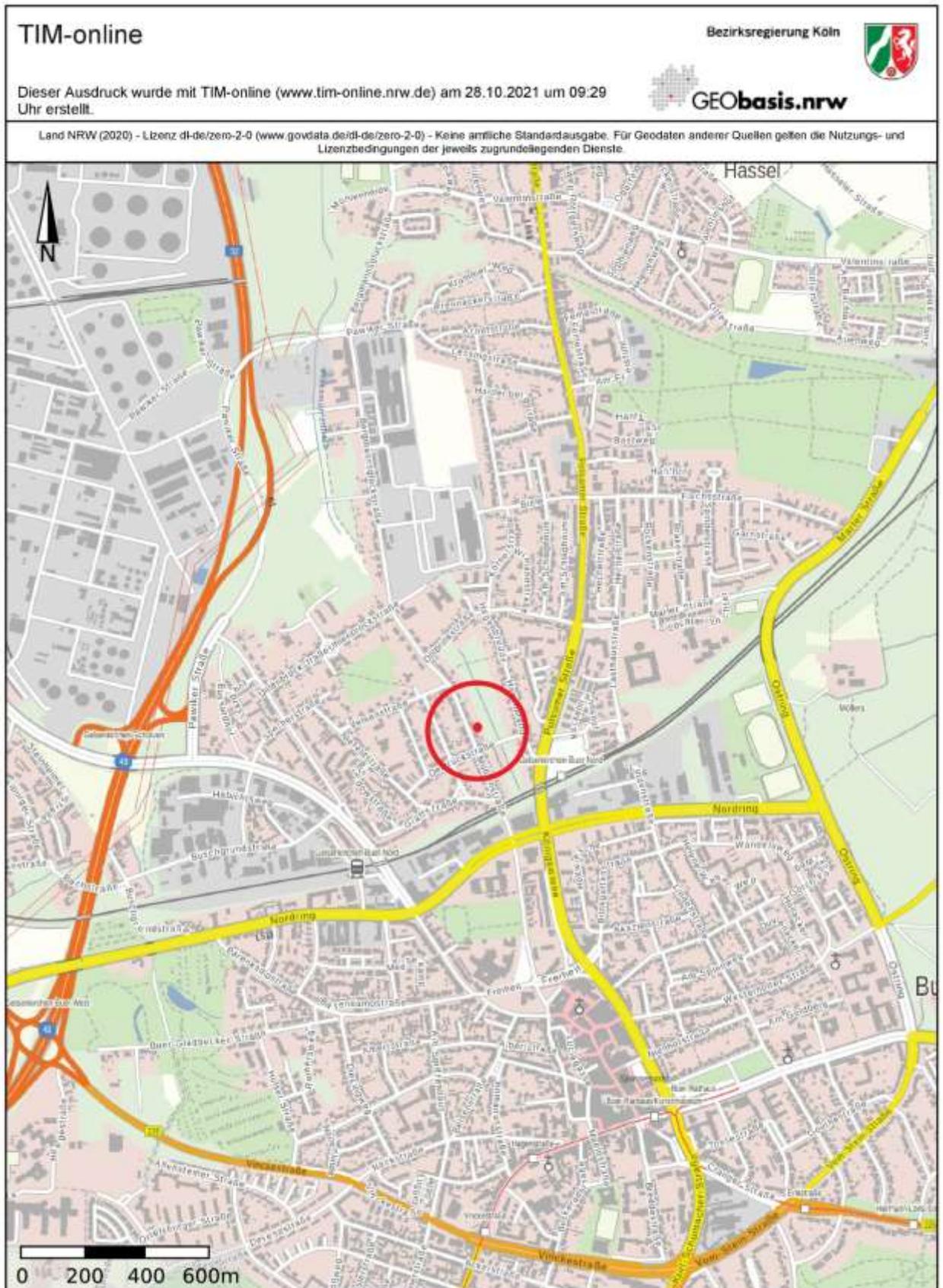
Die Mühlenstraße ist eine Straße mit Asphaltoberfläche, beidseitigen Gehwegen, seitlichen Parkmöglichkeiten einerseits in Parkbuchten, andererseits am Straßenrand, mit Beleuchtung und altem Baumbestand. Die Straße ist mäßig frequentiert, es handelt sich um eine Zone 30. In Sichtweite befindet sich eine Bushaltestelle und vermutlich eine Schule.

Die Umgebung besteht aus gleichartigen Häusern, teilweise ursprüngliche, teilweise modernisierte Zechenhäuser und teilweise Mehrfamilienhäuser aus den 1970er Jahren.

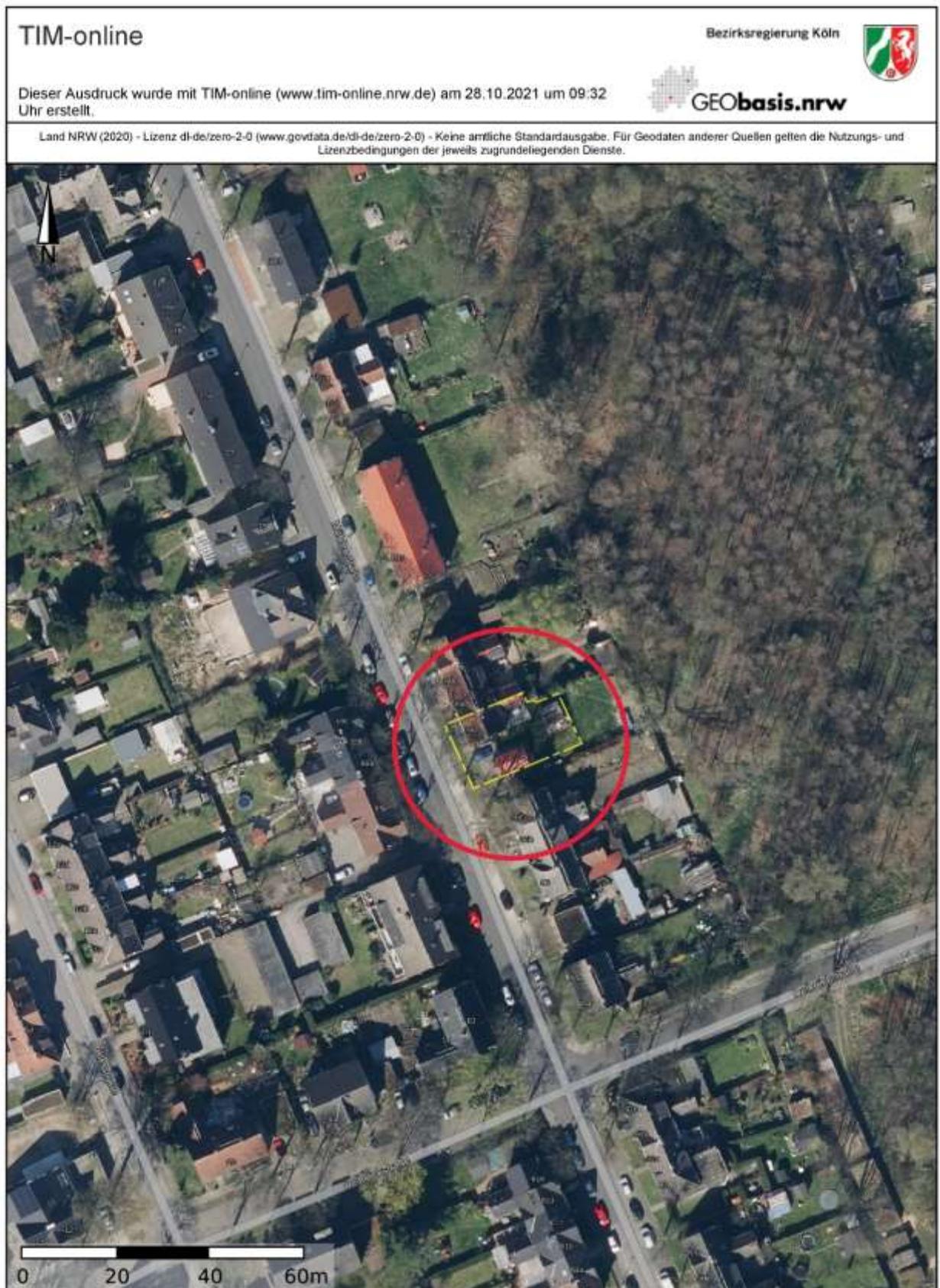
An der Straße Nordring befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und hier sind auch Gewerbebetriebe ansässig.

Gelsenkirchen, den 22.12.2021

## 5.2. Stadtplan



## 5.3. Luftbild



## 5.4. Katasterplan



Stadt Gelsenkirchen  
Katasteramt

Goldbergstraße 12  
45894 Gelsenkirchen

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 686  
Flur: 130  
Gemarkung: Buer  
Mühlenstraße 98, Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

Erstellt: 11.08.2021  
Zeichen: 21-EI-1108



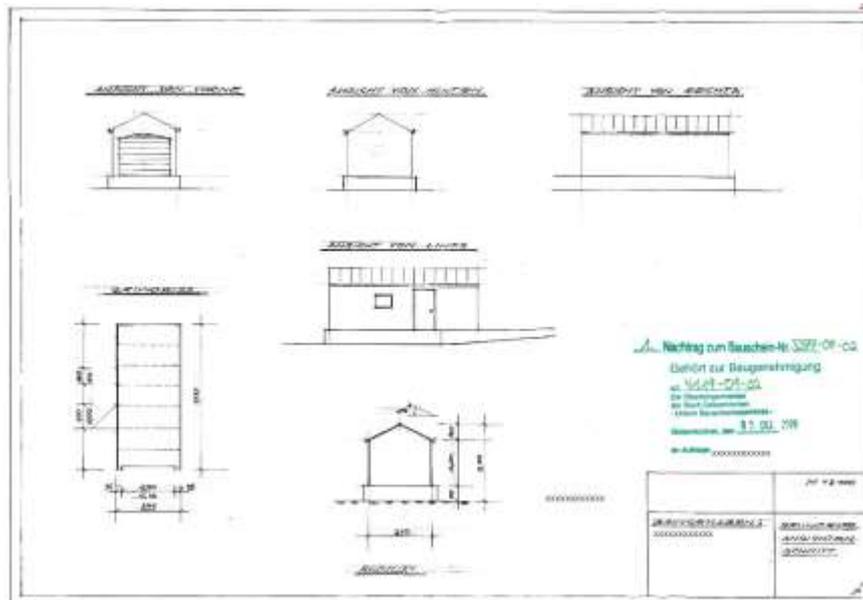
Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

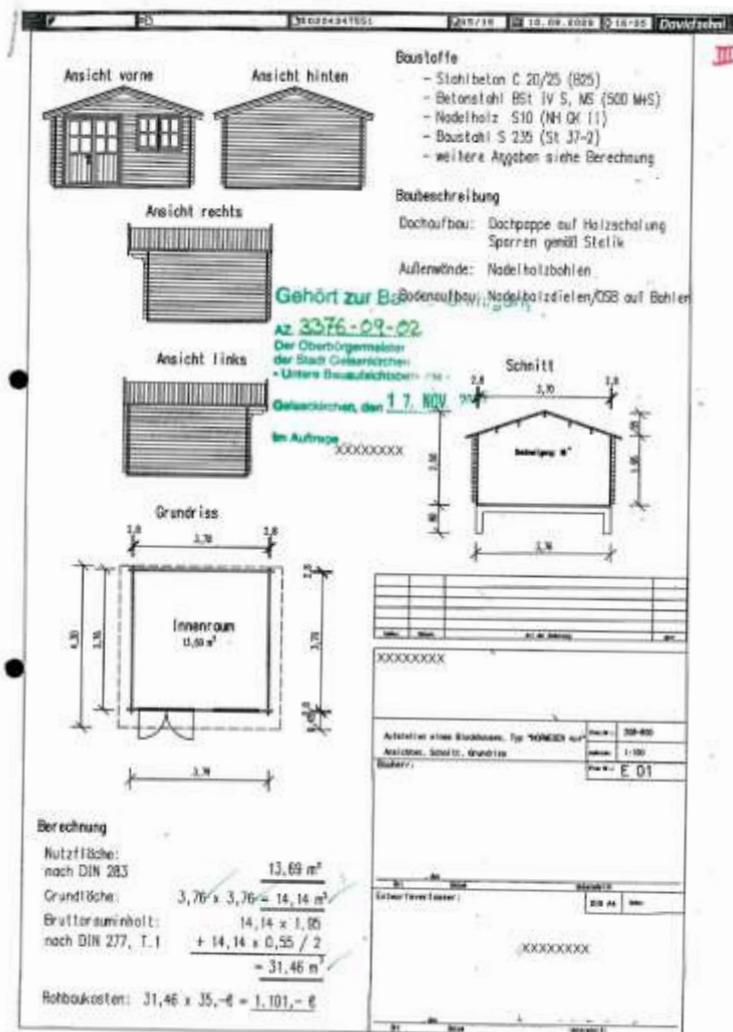
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVozVermKatG NRW zulässig. Zuwidmahlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte

**Bauzeichnungen des Wohnhauses waren nicht zu recherchieren**



Garage



Gartenhaus

## 5.6. Auszug aus der Urkunde 530/02 vom 12.08.2002

Auszug URKUNDE

v. 12.08.2002

43

Mit Rücksicht darauf wird vertraglich vereinbart und grundbuchlich abgesichert:

## I. Immissionsschadensverzicht

A. Präambel

Die eingangs zu 1. a) bis 1. f) aufgeführten Gesellschafter geben in Ihrer Eigenschaft als Eigentümer der vorstehend näher bezeichneten Grundbesitze jeder für sich und unabhängig von den Anderen mit Wirkung für sich selbst und die jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümer folgende Immissionsschadensverzichtserklärung ab und bewilligen und beantragen hiermit die abgegebenen Immissionsschadensverzichtserklärungen mit nachfolgendem Inhalt an rangbereiter Stelle in den einzelnen Grundbüchern einzutragen, und zwar durch Eintragung je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in jedem der betroffenen Grundbücher zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke, auf denen die Raffinerieanlagen Gelsenkirchen-Scholven/Gelsenkirchen-Horst – zur Zeit Ruhr Oel GmbH, Gelsenkirchen – betrieben werden mit folgendem Inhalt bzw. Wortlaut:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, schädliche Einwirkungen in Form von Lärm, Gasen, Staub, Wasserdampf und Erschütterungen (Immissionen) auf das Grundstück einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen, soweit die Einwirkungen von der Raffinerie Gelsenkirchen-Scholven bzw. Gelsenkirchen-Horst und deren Nebenanlagen ausgehen, zu dulden, ohne Ansprüche auf Unterlassung, Wiederherstellung zu erheben sowie ohne Ersatz von Schäden, einschließlich Minderwert beanspruchen zu können.

Die Ausübung der vorstehenden Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

gezeichnet  
UR 12/03

## 5.7. Auszug aus der Urkunde 191/03 vom 30.07.2003

Auszug URKUNDE v. 30.07.2003

Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 5.050

Grundstücke lfd. Nrn. 3 bis 6, 15, 44, 46, 237, 69, 45, 300, 162, 284, 191, 254, 133, 1, 2, 239, 12, 299, 135, 9, 136, 33, 17, 193, 194, 246, 247, 130, 129, 11, 54 bis 57, 10, 34, 58, 195 bis 198, 59, 330, 60, 43, 47, 48, 331, 342, 343, 357, 355, 358, 356, 360, 361, 362, 61 bis 63, 24, 64, 52, 51, 49, 14, 50, 65, 38, 39, 35, 66, 67, 36, 68, 71, 85, 86, 186, 37, 187, 16, 88, 89, 114, 188, 115, 30, 8, 298, 148, 349, 353, 351, 189, 18, 216, 217, 240, 221, 243, 238, 322, 323, 318, 319, 339, 227, 182, 241, 244, 242, 214, 215, 218, 264, 19, 183, 22, 265, 70, 21, 259, 110, 220, 28, 20, 320, 177, 52, 32, 301, 31, 219, 185, 321, 324, 340, 184, 280, 257, 313, 312, 276, 256, 146, 150, 327, 40, 41, 100, 163, 178, 42, 260, 303, 278, 261, 203, 204, 205, 206, 72, 73, 160, 189, 23, 164, 161, 190, 285 bis 289, 81, 290, 82, 95, 334, 332, 96, 335, 333, 97, 336, 337, 267, 266, 167, 174, 165, 170, 171, 80, 166, 168, 172, 98, 169, 173, 291, 178, 292, 176, 99, 294, 90, 199, 102, 103, 104, 105, 200, 91, 92, 201, 207, 208, 93, 94, 209, 212, 215, 268, 106, 111, 182, 109, 108, 107, 7, 127, 128, 245, 179, 248, 144, 141, 236, 310, 273, 270, 225, 338, 224, 278, 233, 234, 272, 271, 232, 231, 230, 229, 140, 228, 139, 138, 227, 226, 137, 235, 142, 251, 293, 145, 250, 249, 258, 147, 304, 282, 283, 328, 329, 346, 348, 87, 125, 111, 192, 112, 113, 126, 76, 83, 74, 84, 75, 77, 315, 28, 29, 314, 13, 27, 26, 123, 79, 78, 124, 121, 120, 118, 134, 119, 117, 116, 316, 309, 155, 306, 350, 354, 352 des Bestandsverzeichnisses

u n d

Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 17.771

Grundstücke lfd. Nrn. 15, 5, 17, 9, 11, 12, 82, 25, 2, 21, 27, 22, 24, 26, 23, 1, 6, 29, 4, 28, 3, 8, 13, 7, 18, 19, 30, 20, 31, 14, 16, 10 des Bestandsverzeichnisses

5/25, 240-43, 21, 180-23, 22-92 u n d 151, 180-188, 203-204, 26  
1251 233-235 213

Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 23.636

Grundstücke lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

221 771, 773 u n d

Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 24.178

Grundstücke lfd. Nrn. 22 und 4 des Bestandsverzeichnisses

221 142212

je eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts einzutragen:

„Der Eigentümer des belasteten Grundstücks darf den Betrieb eines Unternehmens oder einer Anlage auf jedem der herrschenden Grundstücke, der nach öffentlichem Recht grundsätzlich zulässig wäre und nur wegen etwaiger Immissionen oder Emissionen unzulässig oder nur unter Einschränkungen zulässig sein könnte, nicht untersagen. Er hat Immissionen und Emissionen in Form von Lärm, Gasen, Staub,

PRJ 1103

10

429

Wasserdampf und Erschütterungen, die von einem solchen Betrieb ausgehen, zu dulden. Er kann keine Unterlassungs-, Abwehr-, Entschädigungs- oder Ausgleichsansprüche wegen eines solchen Betriebs oder der von ihm ausgehenden Immissionen und Emissionen erheben.“

Horst

Es bewilligt und beantragt ferner der jeweilige Eigentümer

a) der im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 5.903, unter lfd. Nrn. 87, 106, 115, 117, 119 bis 123

u n d

der im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 5.913 unter lfd. Nrn. 6 bis 12, 14, 15, 18 bis 21, 23 bis 25 und 30 und 31 und 33 des Bestandsverzeichnis verzeichneten Grundstücke

u n d

der im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Horst, Blatt 1.407, unter lfd. Nrn. 1 und 2 des Bestandsverzeichnis verzeichneten Grundstücke

u n d

des im weiteren Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Horst, Blatt 219, unter lfd. Nr. 48 des Bestandsverzeichnis verzeichneten Grundstücks

u n d

der im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 10.560, unter lfd. Nrn. 1 bis 4 und 7 und 8 des Bestandsverzeichnis verzeichneten Grundstücke

u n d

des im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 10.802, unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis verzeichneten Grundstücks

u n d

des im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 13.114, unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis verzeichneten Grundstücks

u n d

der im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 13.900, unter lfd. Nrn. 1 und 2 des Bestandsverzeichnis verzeichneten Grundstücke

u n d

Recht

## 5.8. Baulastunterlagen aus der Bauakte



<b>Baulastenverzeichnis von</b>	Gelsenkirchen	<b>Baulastenblatt-Nr.</b>	8342
<b>Grundstück</b>	Mühlenstr. 98a	<b>Seite</b>	2
<b>Gemarkung</b>	Buer	<b>Flur</b>	130
		<b>Flurstück</b>	685
<b>Lfd.-Nr.</b>	<b>Inhalt der Baulast</b>	<b>Bemerkungen</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
2.	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gelsenkirchen, Mühlenstr. 98a</li> <li>- Gemarkung Buer, Flur 130, Flurstück 685</li> </ul> <p>verpflichtet sich gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW, dass die gemeinsamen Bauteile des Gebäudes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gelsenkirchen, Mühlenstr. 98a, 98</li> <li>- Gemarkung Buer, Flur 130, Flurstück 685 und Flurstück 686</li> </ul> <p>beim Abbruch einer der Anlagen zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben.</p> <p>Die Verpflichtung resultiert aus der beantragten Teilung (Az. 03620-05-02) des Grundstücks, die im anliegenden Lageplan 2 rot dargestellt ist.</p> <p>Die gemeinsamen Bauteile sind grün markiert.</p> <p style="text-align: center;"> xxxxxxxx</p> <p>eingetragen am 27.10.2005 -</p> <p><b>Ausfertigung erhält:</b></p> <p>62/4</p> <p>62/4 - zur Teilungsakte -</p> <p><u>63/1 - zur Hausakte Mühlenstr. 98a, 98</u></p>		

<b>Baulastenverzeichnis von</b>	Gelsenkirchen	<b>Baulastenblatt-Nr.</b>	9373
<b>Grundstück</b>	Mühlenstr. 98	<b>Seite</b>	1
<b>Gemarkung</b>	Buer	<b>Flur</b>	130
		<b>Flurstück</b>	686
<b>Lfd.-Nr.</b>	<b>Inhalt der Baulast</b>	<b>Bemerkungen</b>	
1	2	3	
1.	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gelsenkirchen, Mühlenstr. 98</li> <li>- Gemarkung Buer, Flur 130, Flurstück 686</li> </ul> <p>verpflichtet sich gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW, dass die gemeinsamen Bauteile des Gebäudes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gelsenkirchen, Mühlenstr. 98, 98a</li> <li>- Gemarkung Buer, Flur 130, Flurstück 686 und Flurstück 685</li> </ul> <p>beim Abbruch einer der Anlagen zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben.</p> <p>Die Verpflichtung resultiert aus der beantragten Teilung (Az. 3620-05-02) des Grundstücks, die im anliegenden Lageplan 2 rot dargestellt ist.</p> <p>Die gemeinsamen Bauteile sind grün markiert.</p> <p style="text-align: center;">   XXXXXXXXXX </p> <p>eingetragen am 27.10.2005 -</p> <p><b>Ausfertigung erhält:</b></p> <p><b>62/4 über 62/2</b></p> <p><b>62/4 - zur Teilungsakte -</b></p> <p><b><u>63/1 - zur Hausakte Mühlenstr. 98, 98a</u></b></p>		

## 5.9. Auszug Gestaltungssatzung/ Amtsblatt



## AMTSBLATT

Nr. 10

Bekanntmachungen  
der Stadt Gelsenkirchen

08. März 2001

### Bekanntmachungen des Oberbürgermeisters

**Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen für Siedlungsbereiche in Gelsenkirchen-Hassel und Gelsenkirchen-Buer-Nord vom 28.02.2001**

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat in seiner Sitzung am 15.02.2001 aufgrund des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW S. 245), die folgende Satzung beschlossen:

1. Ziel der Satzung ist es, für den im Geltungsbereich erfassten Bestand der Gebäude und Freiflächen unerwünschte gestalterische Entwicklungen zu verhindern. Notwendige bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnwertes sollen ermöglicht werden.
2. In einer Gestaltungsfibel wird das, was in dieser Satzung rechtlich festgesetzt wird, anschaulich erläutert. Damit soll ein benutzerfreundlicher Weg bei der Vermittlung und Umsetzung von Ortsrecht beschriftet werden. Die Gestaltungsfibel ist im Stadtplanungsamt kostenlos erhältlich.

#### § 1 Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für die in der Karte (Anlage 1 zur Satzung) gekennzeichneten Grundstücke und Gebäude.
2. Die Satzung gilt bei Vorhaben aller Art, die die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und deren Freiflächen verändern. Auf die Genehmigungsbedürftigkeit auch der Vorhaben nach § 65 Abs. 2 Nr. 2 BauO NRW wird hingewiesen. Demnach ist die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfügung, Dacheindeckung, Solaranlagen, durch Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehungen sowie durch Bekleidung und Verblendungen ebenfalls genehmigungspflichtig.
3. Die Karte (Anlage 1) ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2 Anbauten

Anbauten müssen in Form, Maßstab und Verhältnis der Baumassen zueinander so gestaltet werden, dass sie sich den ursprünglichen Gebäuden unterordnen. Anbauten müssen sich durch einen Rücksprung von den ursprünglichen Gebäuden absetzen.

#### § 3 Außenwände

1. Die Außenwände sind als Putzfächern zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Bei Instandsetzungen muss der ursprüngliche Gesamteindruck der Gebäudefassaden einschließlich ihrer Architekturdetails erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Fassadengliederungen, Gesimse, sichtbares Holzwerk, Fachwerkteile, Sichtmauerwerk, Bossenmauerwerk usw. dürfen nicht verändert oder überdeckt werden.
2. Reparaturen sind - soweit wie möglich - mit den ursprünglichen Materialien auszuführen.
3. Beim Anbringen einer äußeren Wärmedämmung ist die ursprüngliche Fassadengliederung mit den besonderen Gestaltungselementen zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Die Ausführung ist bei zusammenhängenden Baukörpern einheitlich herzustellen.
4. Die Verwendung von Glasbausteinen - außer an der Rückseite des Gebäudes - ist oberhalb der Kellerdecke untersagt.
5. Werden Eingangsstufen erneuert, so sind gemusterte, strukturierte sowie glänzende Materialien nicht zulässig. Vorhandene Treppenwangen sind zu erhalten bzw. wieder neu herzustellen.
6. Die Fassaden sind in hellen Tönen zwischen weiß (wie Kalk), grau (wie Zement) und beige (wie Sand) zu streichen. Glänzende Farben sind nicht zulässig. Zusammenhängende Baukörper sind einheitlich zu streichen.

#### § 4 Dächer

1. Die Baukörper sind einheitlich mit den gleichen Dachsteinen in der gleichen Farbe zu decken. Es sollen rote bis rot-braune Farbtöne, die vergleichsweise nicht heller sind als RAL 3000 (feuerrot) und nicht dunkler als RAL 3005 (weinrot) der Farbreihe rot oder Pfannen in schwarz-grauen Farbtönen, die vergleichsweise nicht heller sind als RAL 7021 (schwarz-grau) verwendet werden. Alle Farbangaben sind bezogen auf das Farbregister RAL 840 HR. Glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
2. Veränderungen der Dachform sind nicht zulässig. Zusätzliche Dachgauben dürfen an den Rückseiten der Gebäude eingebaut werden, wenn sie sich gestalterisch unterordnen.

Stadt Gelsenk. – Amtsblatt 2001 – Nr. 010/08.03.2001

87

3. Antennen sind nur an der Rückseite der Gebäude oder im hinteren Teil des Gartens zulässig.

#### § 5 Fensteröffnungen

1. Die bestehenden Fensteröffnungen sind in ihrer Lage und Größe zu erhalten.  
Fensteröffnungen - außer an den Straßenseiten - mit weniger als 1,0 qm Fläche dürfen zugemauert werden.
2. Der Einbau von Rollläden ist zulässig. Die Rolllädenkästen müssen mit dem Fenster gestalterisch und farblich ein Element bilden und dürfen nicht nach außen über die Fensterlaibung hinausragen.
3. Fensterrahmen sind mit weißer Oberfläche auszuführen.

#### § 6 Türöffnungen

1. Türöffnungen sind in ihrer jetzigen Lage, Größe und Form zu erhalten.
2. Werden Türen erneuert, so sind sie den ursprünglichen gestalterisch anzupassen. Metallfarbene Oberflächen sind ausgeschlossen.
3. Eingangsgloggien dürfen unter Wahrung des ursprünglichen Erscheinungsbildes mit weißen Fenster- und Türelementen geschlossen werden. Die ursprünglichen Laibungen oder die Tiefe der Fensterlaibungen müssen erhalten oder hergestellt werden.

#### § 7 Freiflächen

1. Die Vorgärten sind zu begrünen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits- oder Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen.
2. Stelplätze, Spurstreifen und andere Zuwegungen sind aus kleinteiligen Platten, Pflastersteinen, Rasensteinen und Kiesschüttungen oder vergleichbaren Baustoffen herzustellen. Großflächige wasserundurchlässige Abdeckungen sind unzulässig.
3. Grundstückseinfriedungen an den seitlichen und hinteren Grenzen zu Nachbargrundstücken sind durch Hecken, Maschendraht- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind bis zu 1,00 m Höhe und nur durch Hecken und Pflanzungen, oder Zäune in Verbindung mit Pflanzungen zulässig.
4. Werden Garagenbauten errichtet, muss sich das äußere Erscheinungsbild in Ausführung und Oberflächenstruktur der umgebenden Bebauung anpassen. Grenz die Längsseite an eine öffentliche Verkehrsfläche, ist sie zu begrünen. Fläche Garagendächer sind zu begrünen.

Nebeneinander stehende Garagen sollen mit der Vorderkante bündig abschließen und farblich aufeinander abgestimmt sein.

#### § 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs.1 Nr. 20 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den §§ 3 - 7 dieser Satzung

1. die Außenwände nicht als Putzflächen erhält oder nicht wieder herstellt;
2. Architekturdetails und/oder Fassadengliederungen beseitigt, überdeckt oder verändert;
3. Reparaturen nicht mit den ursprünglichen Materialien ausführt, obwohl dies möglich ist;
4. beim Anbringen einer Wärmedämmung nicht die ursprüngliche Fassadengliederung mit den besonderen Gestaltungselementen erhält bzw. diese wieder herstellt;
5. Glasbausteine oberhalb der Kellerdecke, außer an der Rückseite des Hauses, verwendet;
6. Eingangsstufen mit gemusterten, strukturierten oder glänzenden Materialien erneuert;
7. vorhandene Treppenwangen beseitigt;
8. die Fassaden in anderen als den in § 3 Abs. 6 genannten Tönen behandelt;
9. für die Fassaden glänzende Farben verwendet;
10. die Dächer in anderen als den in § 4 Abs. 1 genannten Dachsteinen und Farbtönen deckt;
11. die Dachform verändert;
12. zusätzliche Gauben außer an der Rückseite des Gebäudes einbaut;
13. Antennen außer an der Rückseite des Gebäudes oder im hinteren Teil des Gartens aufstellt;
14. bestehende Fensteröffnungen (bis auf die in § 5 Abs. 1 genannten Ausnahmen) in ihrer Lage und Größe verändert;
15. andere als die in § 5 Abs. 2 genannten Rollläden einbaut;
16. Fensterrahmen nicht mit weißer Oberfläche ausführt;
17. Türöffnungen nicht in ihrer jetzigen Lage, Größe und Form erhält;
18. Türen nicht den ursprünglichen Türen gestalterisch anpasst oder Türen mit metallfarbenen Oberflächen verwendet;
19. Eingangsgloggien anders als in § 6 Abs.3 beschrieben schließt;
20. Flächen vor dem Haus als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz benutzt;
21. für Stelplätze, Spurstreifen und andere Zuwegungen großflächige, wasserundurchlässige Abdeckungen verwendet;
22. Grundstückseinfriedungen entgegen den in § 7 Abs. 3 genannten Anforderungen errichtet;
23. Garagenbauten so errichtet, dass sie sich nicht der umgebenden Bebauung anpassen;
24. die Längsseiten der Garagenbauten, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, nicht begrünt;
25. flache Garagendächer nicht begrünt;
26. nebeneinander stehende Garagenbauten nicht farblich aufeinander abstimmt und nicht mit der Vorderkante bündig abschließen lässt.

Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM oder 50.000,- Euro geahndet werden.

#### § 9 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die

Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen für Siedlungsbereiche in Gelsenkirchen-Hassel und Gelsenkirchen-Buer-Nord

wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

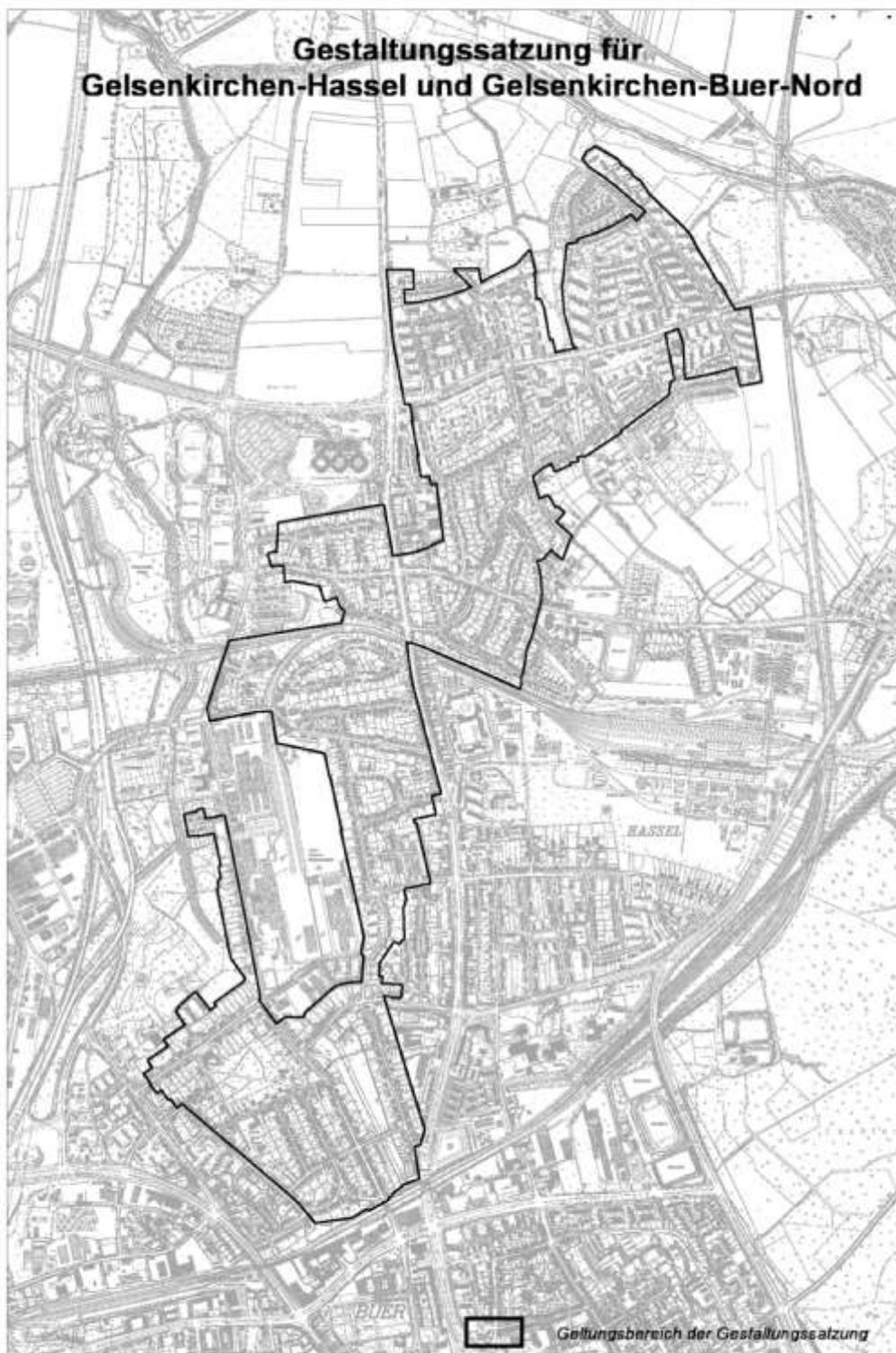
Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen die vorstehende Satzung nach Ablauf eines Jahres nach dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung 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 Gelsenkirchen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

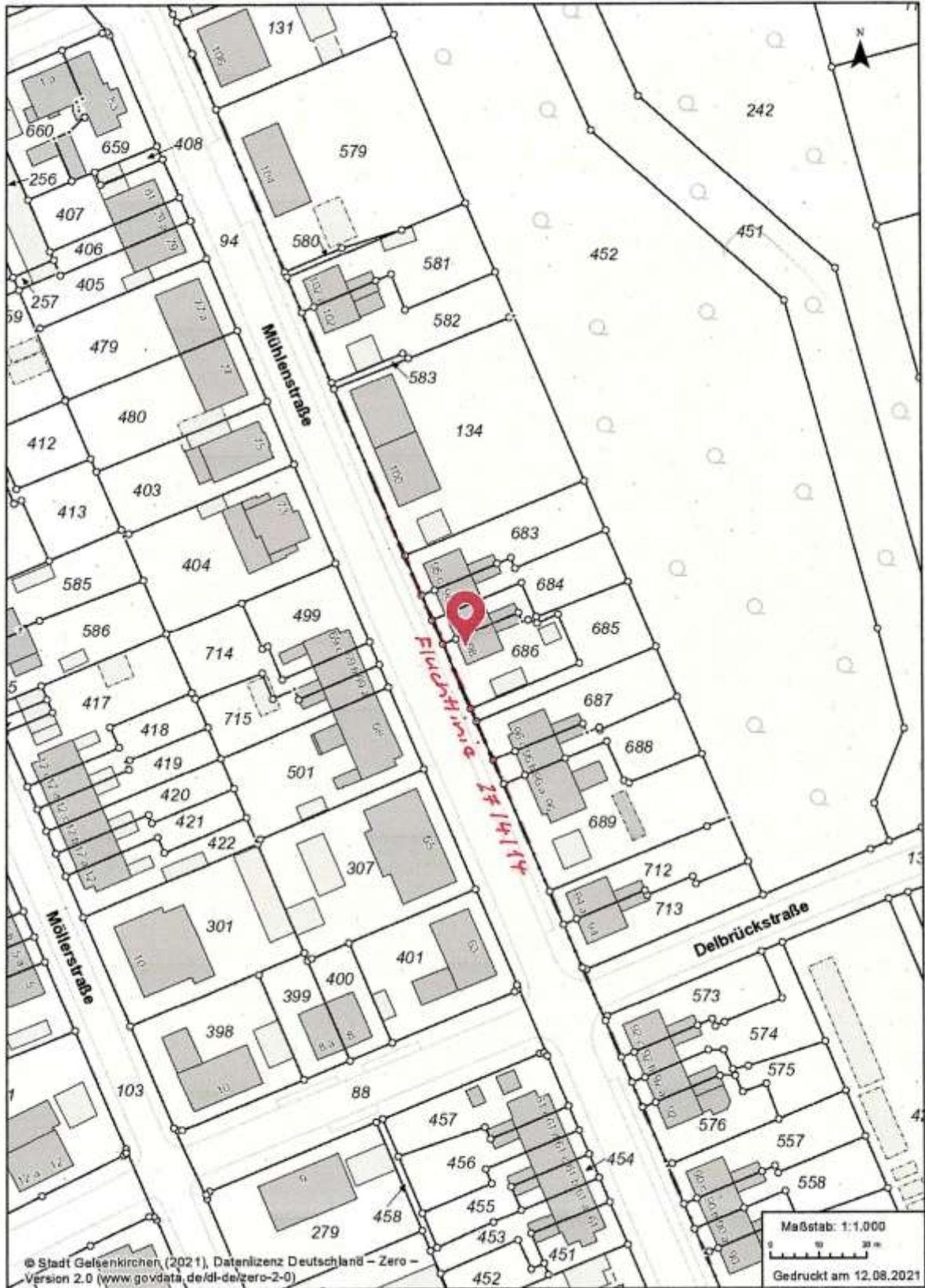
Gelsenkirchen, 26. Februar 2001

Oliver Wittke  
Oberbürgermeister

(Siegel)



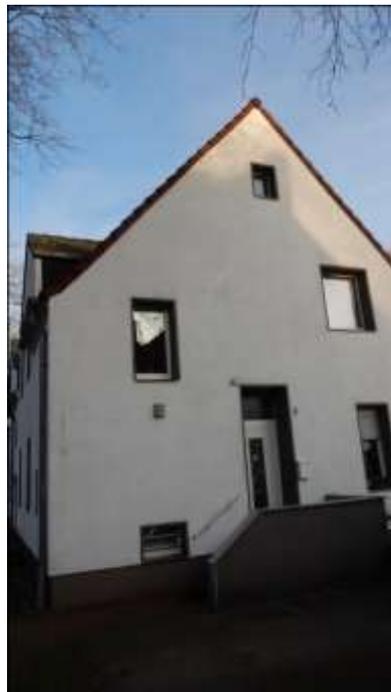
### 5.10. Fluchtlinienplan



## 5.11. Fotos der Ortsbesichtigung



1) Straßenansicht



2) Giebelansicht



3) Hauseingang/ Hoffläche



4) Garage



5) Bereich vor der Garage



6) Blick in den Garten



7) Blick in den Garten/ Anbau



8) Vorgarten



9) Umgebung