

5.6. Wohnflächenberechnung aus dem Altgutachten 2017

Wohnflächenberechnung gem. WoFIV 2004

Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses
 Bauort: Kämpershof 2, 45892 Gelsenkirchen
 Bauherr: Herr ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ 45659 Recklinghausen

Erdgeschoss - Bestand:

Wohnzimmer:	5,000 x 9,000 =	45,00m ²
Schlafzimmer	5,000 x 4,305	
	+ 0,180 x 2,115 =	21,91m ²
Umkleide:	5,000 x 3,000 =	15,00m ²
Durchgangszimmer:	4,000 x 3,365	
	+ 0,115 x 3,250 =	13,83m ²
Wirtschaftsraum:	6,250 x 3,875 =	24,22m ²
Durchgangsraum:	5,000 x 3,500	
	- 2,400 x 1,110 =	14,84m ²
Flur:	3,780 x 2,000	
	+ 1,725 x 2,885	
	- 0,480 x 1,110	
	+ 1,000 x 1,100 =	13,10m ²
Bad/WC:	4,120 x 4,885	
	+ 1,000 x 2,080 =	22,21m ²
Gäste - WC:	4,240 x 2,500	
	- 0,800 x 0,400 =	10,28m ²
Diele:	5,000 x 3,760 =	18,80m ²
Esszimmer:	5,500 x 9,510	
	+ 0,365 x 1,750 =	52,94m ²
<u>Gesamtwohnfläche Erdgeschoss - Bestand:</u>		= 252,13m²

Hinweis aus 2017

Nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung abgeändert

Erdgeschoss - Erweiterung:

Kaminzimmer:	11,205 x 7,665	
	- 0,650 x 0,650	
	+ 1,980 x 5,915	
	- 0,910 x 0,455 =	96,76m ²

Überdachter Innenhof:	8,125 x 10,240	
	+ 0,990 x 3,125 =	86,29m ²

Küche:	5,875 x 5,500	
(ehem. Garage)	+ 5,875 x 0,240 =	33,72m ²

Gesamtwohnfläche Erdgeschoss - Erweiterung: = **216,78m²**

Gesamtwohnfläche Wohnhaus: = **468,91m²**

^{BAD} Nutzfläche Geräteraum:	1,750 x 3,875 =	6,78m ²
---	-----------------	--------------------

476,69 m²

Hinweis aus 2017

Nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung abgeändert

Der Entwurfsverfasser:
Bönen, den 04.01.2013

Bauing. ~~XXXXXXXXXXXX~~



5.7. Auskunft Bauordnung

EINGEGANGEN

04. JAN. 2024

JK



Stadt
Gelsenkirchen
Die Oberbürgermeisterin

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen
Sachverständigenbüro Tettenborn
Gudrunstr. 1a
45770 Marl

Referat
63 –
Bauordnung und
Bauverwaltung -

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer
Goldbergstr. 12
45894 Gelsenkirchen

Vorhaben Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
 laufende Genehmigungs- oder sonstige Verfahren
Grundstück Gelsenkirchen, Resse, Kämpershof 2
Lagedaten Gemarkung Buer, Flur 61, Flurstück 377

Datum
19.12.2023

Ihr Zeichen

Mein Zeichen/Aktenzeichen:

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Ansprechpartner/in
XXXXXXXXXXXX

Zimmer Nr
472

Telefon
XXXXXXXXXXXX

Telefax
XXXXXXXXXXXX

E-Mail
XXXXXXXXXXXX

Sehr geehrter Herr Tettenborn,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 08.12.2023 zum o.g. ZwangsversteigerungsverfahrenXXXXXX kann ich Ihnen mitteilen, dass derzeit noch zwei Baugenehmigungsverfahren nicht abgeschlossen sind.

Hierbei handelt es sich um folgende Vorgänge:

Az.: 00357-13-04
Umbau und Erweiterung des Wohnhauses

Az.: 01393-13-04
Errichtung einer Zaunanlage

Alle weiteren Anträge, die beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangen sind, wurden abschließend bearbeitet und geprüft und können in der Bauaktenregistratur eingesehen werden.

Eventuelle bauliche Veränderungen ohne Baugenehmigung sind uns nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Die Auskunftsgebühr ergibt sich aus der beigefügten Gebührenberechnung in Verbindung mit dem Gebührenbescheid/Überweisungsträger.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

XXXXXXXXXXXX

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

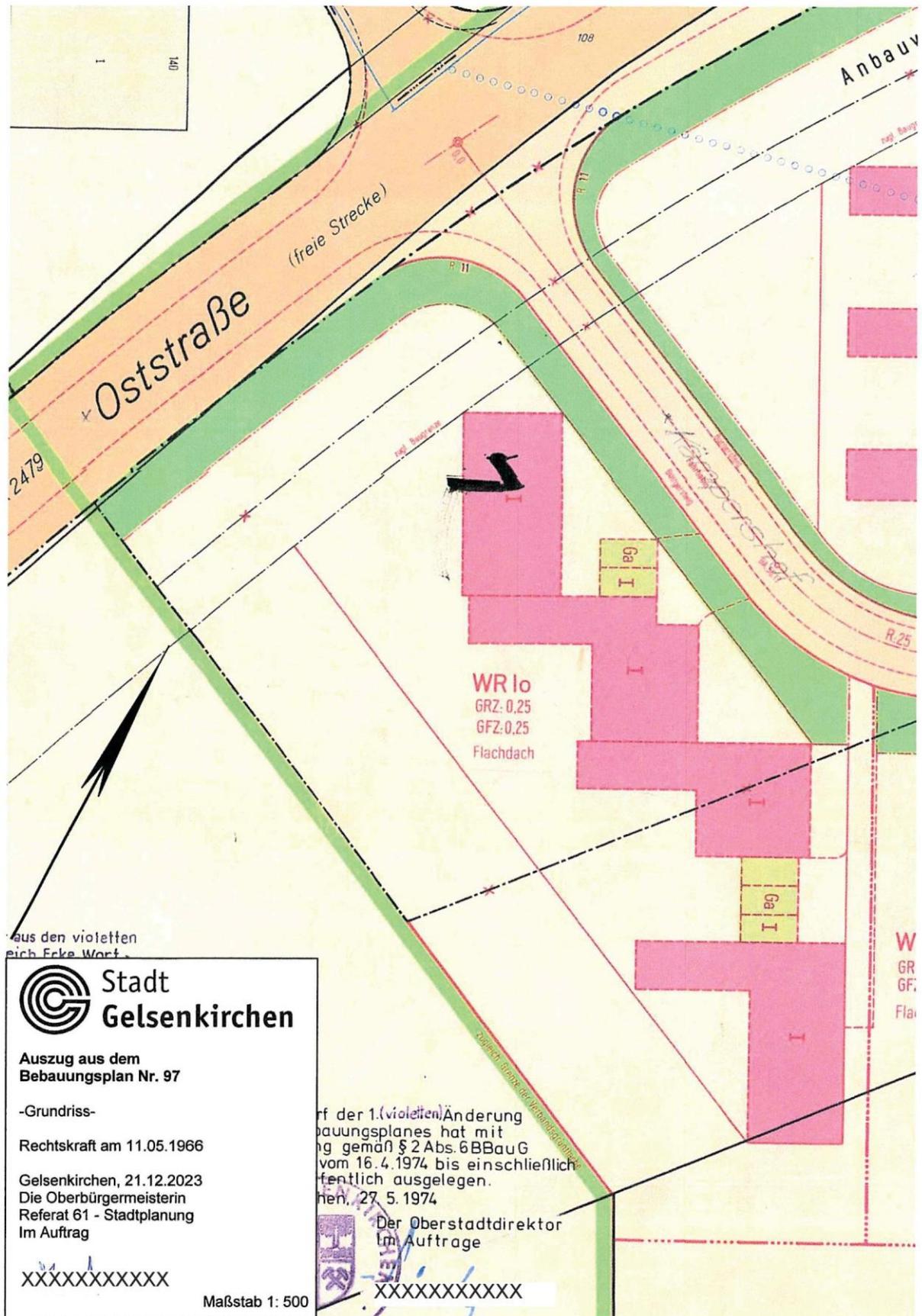
Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE624205000101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:
319/5922/5021
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225

5.8. Auszug aus dem Bebauungsplan und textliche Festsetzungen



I. Festsetzungen durch Zeichnung und Schrift

	Bestehend	Wegfallend	Neu festgesetzt	
1. Begrenzungslinien	---	---	---	1. Änderung
2. Baulinien	---	---	---	---
3. Begrenzungslinien zugleich Baulinien	---	---	---	---
4. Baugrenzen	---	---	---	---
5. Baugebietsgrenzen	---	---	---	---
6. Begrenzungen für Flächen mit besonderen Bindungen.	---	---	---	---
7. Art der baulichen Nutzung				
a) Kleinsiedlungsgebiete	WS	WS	WS	
b) reine Wohngebiete	WR	WR	WR	
c) allgemeine Wohngebiete	WA	WA	WA	
d) Mischgebiete	MI	MI	MI	
e) Kerngebiete	MK	MK	MK	
f) Gewerbegebiete	GE	GE	GE	
g) Industriegebiete	GI	GI	GI	
h) Sondergebiete	SO	SO	SO	
i) Baugrundstück für den Gemeinbedarf	---	---	---	---
8. Maß der baulichen Nutzung				
a) Zahl der Vollgeschosse	II	II	II	V
b) Grundflächenzahl	GRZ: 0,4	GRZ: 0,4	GRZ: 0,4	GRZ: 0,4
c) Geschosflächenzahl	GFZ: 0,4	GFZ: 0,7	GFZ: 0,7	GFZ: 1,2
d) Baumassenzahl	BMZ: 5,0	BMZ: 7,0	BMZ: 5,0	
9. Bauweise				
a) Offen	o	o	o	
b) Geschlossen	g	g	g	
Garagen Stellplätze	Ga			St

II. Festsetzungen durch Farbe und Schrift

Als Begrenzungen gelten die Angaben der Ziffern I. und III.

<p>1. Öffentliche Verkehrsflächen</p> <p>a) Bestehend </p> <p>b) Neu </p> <p>c) Nachrichtlich </p> <p>3. Gebietsgrenzen</p> <p>a) Bebauungsplan </p> <p>b) Umlegung </p>	<p>2. Grünflächen</p> <p>a) Öffentlich </p> <p>b) Privat gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG</p> <p>c) Nachrichtlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG (zum Bauland gehörend)</p>
--	---

III. Sonstige Darstellungen

<p>1. Bauliche Anlagen</p> <p>a) Bestehende Anlagen </p> <p>b) Neue Wohngebäude </p> <p>c) Neue Wirtschafts- und Industriegebäude. </p> <p>Garagen: Ga</p>	<p>2. Grenzen</p> <p>a) Flurstück </p> <p>b) Eigentum </p> <p>c) Topograph. Grenzen von Fahrbahnen, Fußwegen u.a. </p> <p>3. Straßenbahnen </p> <p>4. Höhen ü.N.N. 88,24</p> <p>5. Wasserleitungen NW 1007</p>	<p>Bestehend Neu</p> <p> </p> <p> </p> <p> </p> <p> </p> <p> </p>
---	---	---

Im übrigen sind die Zeichenvorschriften für Karten und Risse vom 20.12.1954 - I/23 - 71.20 angewendet

●●●●●●●● Markscheide

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 ist insgesamt Bergbaugesamt im Sinne des § 9 Abs. 3 BBauG

Bebauungsplan Nr. 97

für den Bereich

südlich der Oststraße zwischen Ahornstraße - Oststraße -

- Textliche Festsetzungen -

- I. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Dachneigungen sind, soweit keine Flachdächer vorgeschrieben sind, den Dächern der bestehenden Bebauung anzugleichen.

Soweit für Stellplätze und Garagen keine besonderen Flächen festgesetzt sind, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Weitere untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind im WR-Gebiet ausgeschlossen. im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO *

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG zum Bauland gehörenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die im Plan mit grüner Farbe dargestellt sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Heckenartige Pflanzungen sind nicht zulässig. Falls die Grundstücke eingefriedet werden, müssen diese Grundstücksflächen außerhalb der Einfriedigung bleiben. Einfriedigungen von Grundstücken dürfen nur max. 0,80 m hoch sein und sind als Maschen- oder Holzzäune auszubilden und mit locker wachsenden Gehölzen einzupflanzen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BBauG für jede neu zu errichtende Hauseinheit 1 bis 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

- II. In den von den Straßen A und B erschlossenen reinen Wohngebieten werden für die 1 - 5-geschossigen Wohnhäuser Läden sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen. Diese sind lediglich in dem an der Ahornstraße festgelegten WA-Gebiet möglich.
- III. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden entgegenstehende Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 27/1/4 vom 2.4.1897 sowie des Durchführungsplanes Nr. 67 vom 18.12.1961 Nr. 27/12/26 aufgehoben.

* ergänzt gem. Beschluß v. 12. 4. 1965
(siehe Blatt 2)

Die "Textlichen Festsetzungen" sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 97.

Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Blatt Grundriß.

Der Rat der Stadt hat den vorstehenden Entwurf der "Textlichen Festsetzungen" gemäß § 2 Abs. 1 BBauG unter Punkt 7 a der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 29. Sitzung am 20. Juli 1964 beschlossen und gemäß § 2 Abs. 6 BBauG zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gelsenkirchen, den 20. Juli 1964

XXXXXXXXXXXX

Oberbürgermeister

XXXXXXXXXXXX

Stadtverordneter

XXXXXXXXXXXX

Schriftführer



Zu diesem Bebauungsplan gehört die gütachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 17.11.64 Az: 3-3354-64

Diesem Bebauungsplan haben der Verbandsausschuss und der Verbandsdirektor am gleichen Tage zugestimmt.

Der Verbandsdirektor
XXXXXXXXXXXX

Gelsen, den 20.11.64  Baudirektor



Weitere Vermerke und Beschlüsse zu den vorstehenden "Textlichen Festsetzungen" siehe Blatt 2 (Seite 3).

Blatt 2

zu Bebauungsplan Nr. 97
"Textliche Festsetzungen"

Der Rat der Stadt hat unter Punkt 13 b der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 7. Sitzung am 12. 4. 1965 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen:

In den vorstehenden "Textlichen Festsetzungen" wird im Abschnitt I, Absatz 2 im letzten Satz hinter dem Wort "Einrichtungen" der Hinweis

"im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO"

eingefügt.

Gelsenkirchen, 12. April 1965



[Signature]
XXXXXXXXXXXX
Oberbürgermeister

[Signature]
XXXXXXXXXXXX
Stadtverordneter

[Signature]
XXXXXXXXXXXX
Schriftführer

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan in der durch blaue Eintragungen geänderten Fassung vom 12. 4. 1965 gemäß § 10 BBauG unter Punkt 5a der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 16. Sitzung am 20. 12. 1965 als Satzung beschlossen.

Gelsenkirchen, den 20. 12. 1965



[Signature]
XXXXXXXXXXXX
Oberbürgermeister

[Signature]
XXXXXXXXXXXX
Stadtverordneter

[Signature]
XXXXXXXXXXXX
Schriftführer

Gehört zur Vfg. v. 12. 4. 1966

Nr. I B 2 - 125. A (Gelsenkirchen 97)

Landesbaubehörde Ruhr

5.9. Fotos der Ortsbesichtigung



1) Straßenansicht/ Hauseingang



2) Straßenansicht



3) Straßenansicht



4) Seitenansicht und Blick auf das Grundstück



5) Blick in den Garten und auf das Haus



6) Blick in den Garten und auf das Haus



7) Detailfoto Fassade



8) Detailfoto Fassade



9) Blick in die Straße Kämpershof



10) Kreuzung Kämpershof/Oststraße/Oemkenstraße



11) Blick in die Oststraße