

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

### Protokoll

der Ortsbegehung Objekt      Eichenstraße 46, 45711 Datteln

am 19.05.2025

<b>Teilnehmer</b>	ein Miteigentümer, der gleichzeitig Mieter ist ein weiterer Miteigentümer Ehefrau eines Miteigentümers (Zutritt zu dem Haus wurde verweigert) Freundin der Ehefrau (Zutritt zu dem Haus wurde verweigert) drei Miteigentümerinnen der Sachverständige
<b>zu bewerten ist</b>	ein Reihenendhaus

Den Beteiligten wurde am 06.06.2025 das Protokoll der Ortsbesichtigung zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Mit E-Mail vom 12.06.2025 hat ein Miteigentümer/eine Miteigentümerin Anmerkungen zu dem Protokoll gemacht. Diese sind in dem Protokoll in roter Schriftfarbe ergänzt worden.

### ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die Eichenstraße liegt in der Zone 30 mit einer Asphaltstraße, die schon vielfach ausgebessert worden ist. Beidseitig Gehwege und Beleuchtung. Die Straße ist schwach frequentiert, es ist eine reine Wohnsammelstraße.

Die Stichstraßen (sind als Parkverbotszonen ausgewiesen) ebenfalls mit Asphaltoberfläche, jeweils als Sackgasse ausgebildet. Einseitiger Gehweg und Beleuchtung.

Die Bebauung ist uneinheitlich, zum einen Zeilenbebauung in Form von Reihenhäusern und zum anderen Mehrfamilienhäuser und Garagenhöfe. Die Mehrfamilienhäuser sind augenscheinlich in jüngerer Zeit überarbeitet worden. Die Reihenhäuser befinden sich in einem uneinheitlichen Zustand, teils bauzeittypisch, teils modernisiert. Die Mehrfamilienhäuser sind IV-geschossig mit Flachdach, die Reihenhäuser 2-geschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss.

Das zu bewertende Zwei-Familienhaus ist ein Reihenendhaus mit einer Putzfassade. Putzfassade weitestgehend in einem ursprünglichen Zustand. Die Fenster sind - soweit erkennbar - die ursprünglichen Holzfenster, teilweise mit Bleiverglasung. Das Treppenhaus mit Glasbausteinen zur Belichtung. Die Hauseingangstür ist das ursprüngliche Türblatt, geschlossen. Die Rollläden sind - soweit erkennbar -, die ursprünglichen Holzrollläden.

Ein Betonvordach mit bituminöser Abdeckung. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Das Fallrohr wurde in jüngerer Zeit erneuert, offensichtlich auch die Regenrinne.

Rechts abgehend noch ein Gartenteil eingefriedet mit Jägerzaun und Rasenfläche.

Vor dem Objekt befinden sich zwei bis drei Stellplätze, wobei einer davon die Garage blockieren würde. Die Garage ebenfalls mit bituminöser Abdeckung.

Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche mit einem Lebensbaum.

# INNENBESICHTIGUNG

## Treppenhaus

- Fußboden: Kunststein
- Wände: geputzt und gestrichen, teils leichte Rissbildung
- Decke: geputzt und gestrichen
- Treppe: eine einseitig eingelassene Kunststeintreppe mit Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf
- Wohnungseingangstüren: normale Zimmertüren mit einfachem Lichtausschnitt
- Hauseingangstür: ein geschlossenes Türblatt aus dem Baujahr, Seitenteil aus Glasbausteinen mit Türöffnerfunktion
- Im Treppenhaus befindet sich die Elektrounterverteilung für das gesamte Haus. Hierbei handelt es sich um die ursprüngliche Elektrounterverteilung mit zwei Zählern, einer unzureichenden Anzahl an Sicherungsautomaten, jedoch mit FI-Schutzschalter. Ein separater Stromzähler für Allgemeinstrom ist nicht vorhanden und müsste bei einer Vermietung nachgerüstet werden.
- Unter der Treppe befindet sich ein Revisionsschacht sowie die Anschlüsse für Wasser und Strom. Der ehemalige Gasanschluss, der für den Warmwasserboiler vorgesehen war, ist stillgelegt worden.

## Kellergeschoß

### Flur

- Zugang: ein einfaches Zimmertürblatt
- Fußboden: Fliesen mit Bodeneinlauf
- Wände: tapiziert
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Alle abgehenden Türen: einfache Zimmertürblätter in Eckzarge einschlagend

### Erster Kellerraum

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: ein Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, die Verglasung ist beschädigt

### Mieterkeller

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- In diesem Bereich auch eine aufwändige Verkabelung für Telefon und ein Verstärker für Unitymedia bzw. Vodafone

### Keller am Ende des Flures

- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapiziert bzw. geputzt und gestrichen
- Decke: abgehängt
- Fenster: Glasbausteine
- Dann der abgehende Keller, der Heizungskeller

Heizungskeller

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Fugenglatzstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Die ursprüngliche Ölheizung wurde ausgetauscht zu einer Fernwärmeheizung mit Warmwasserspeicher, Baujahr 2004

Weiterer Kellerraum mit Werkbank - zum Garten hin

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Fugenglatzstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz

Waschküche

- Fußboden: Fliesen mit Bodeneinlauf
- Wände: teilweise gefliest, Restflächen Fugenglatzstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung
- Kellerausgangstür: das ursprüngliche Holztürblatt mit Einfachverglasung im oberen Drittel
- Hier ein Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- mehrere Anschlüsse für Waschmaschinen auf einem Betonsockel und Wandarmatur mit Kalt- und Warmwasser
- im Eckbereich noch eine Duschtasse mit Wandarmatur und Duschgestänge

WC

- Fußboden: Fliesen
- Wände: gefliest
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Hier teilweise Verformungen durch Feuchtigkeit
- Einrichtungsgegenstände: - ein Handwaschbecken mit Kaltwasser  
- ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten

**Wohnung im Erdgeschoss**Diele

- Wohnungseingangstür: normales Zimmertürblatt mit Einfachverglasung
- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapziert
- An der Wand ist ein Handlauf montiert
- Decke: geputzt und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: normale Holzzimmertüren in Holzumfassungszarge einschlagend

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Einrichtungsgegenstände: - eine Dusche  
- ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

WC

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,50 m hoch gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen, im Bereich der Ecke Kondensaterscheinungen
- Fenster: das ursprüngliche Holzfenster mit Einfachverglasung und Bleiverglasung
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein wandhängendes-WC mit Unterputzspülkasten und erhöhtem Sitz
  - ein Waschtisch mit Kaltwasser
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- ca. aus den 1990er Jahren

Küche/Essplatz

- Fußboden: Teppichfliesen
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Holzfenster/Holztür mit nachgerüsteter Isolierverglasung, ursprüngliche Beschlagtechnik und Holzrolllade
- Anschlüsse für Frischwasser im Wandbereich als Wandarmatur, Abwasser im Schrankbereich
- Anschlüsse für E-Herd im Schrankbereich

Kleines Schlafzimmer im hinteren Bereich

es handelt sich um einen gefangenen Raum, der nur ausschließlich durch die Küche zu betreten ist

- Fußboden: wurde entfernt
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: die ursprünglichen Holzfenster mit Isolierverglasung, jedoch die ursprüngliche Beschlagtechnik, Holzrollladen mit manueller Bedienung, der Rollladengurt ist gerissen
- Fenster: Holzfenster mit nachgerüsteter Isolierverglasung, ursprüngliche Beschlagtechnik und Holzrolllade
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnraum

- Zugangstür: ein normales Zimmertürblatt mit Einfachverglasung als Lichtausschnitt
- Fußboden: Mosaikparkett, teilweise auf Lücke liegend
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: die ursprünglichen Holzfenster mit nachgerüsteter Isolierverglasung mit der ursprünglichen Beschlagtechnik, hier ist der Rollladen elektrisch zu betätigen
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnraum (lt. Plan Eltern)

- Fußboden: Mosaikparkett
- Wände: tapeziert
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Holzfenster mit nachgerüsteter Isolierverglasung, ursprüngliche Beschlagtechnik und Holzrolllade
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Letztes Zimmer (lt. Plan Kinder)

- Fußboden: Mosaikparkett
- Wände: tapeziert
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung auch mit veralteter Beschlagtechnik, hier ist der Rolladenmotor defekt
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

In der Erdgeschosswohnung teilweise elektrische Rollläden.

## **Wohnung im Obergeschoß**

Zugang über ein normales Zimmertürblatt mit Lichtausschnitt, Einfachverglasung. (Gemäß Ergänzung zum Protokoll und gemäß Angabe bei dem Ortstermin seien die Fenster nicht mehr winddicht und es kommt zu Zugerscheinungen.)

### Diele

- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapeziert
- Decke: mit Paneelen verkleidet und integrierter Beleuchtung
- abgehende Türen: einfache Holzzimmertürblätter, ursprünglich in Holzumfassungszarge einschlagend

### WC

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,30 m hoch gefliest, Restflächen mit Paneelen verkleidet
- Decke: mit Paneelen verkleidet und integrierter Beleuchtung
- Fenster: Holzfenster ursprünglich mit Einfachverglasung/Bleiverglasung, manuelle Rollladen
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten
  - ein Waschtisch mit Kaltwasser

### Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: abgehängt mit integrierter Beleuchtung
- Fenster: einfachverglastes Holzfenster, ursprünglich mit einer gebrochenen Bleiverglasung
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
  - eine nachträglich eingebaute Dusche, ca. 1 Jahr alt
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Ansonsten wurde das Bad ca. in den 1990er Jahren überarbeitet

### Zimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung nachgerüstet, ursprüngliche Beschlagtechnik

Die nachträgliche Verglasung stammt aus dem Baujahr 1992.

### Wohnzimmer

- Zugang zum Wohnzimmer: eine Holztür mit Lichtausschnitt, Einfachverglasung
- Fußboden: Mosaikparkett
- Wände: tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet und integrierter Beleuchtung
- Fenster: Holzfenster mit nachgerüsteter Isolierverglasung und elektrische Holzrolllade

### Schlafzimmer

- Fußboden: Parkett
- Wände: tapeziert
- Decke: geputzt und gestrichen
- Hier ein Klimasplitgerät (wird gemäß Angabe vom jetzigen Mieter entfernt)
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Holzrollladen
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Gemäß Angabe wird es in der Obergeschoßwohnung im Sommer warm.

### Küche/Essplatz

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert, Fliesenspiegel im Nassbereich
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser im Wandbereich sowie im Schrankbereich, E-Herd Anschluss im Schrankbereich
- Fenster: ursprüngliches Holzfenster/Holztür mit manuellen Rollladen und nachgerüsteter Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Gefangener Raum

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert
- Decke: mit Laminat abgehängt mit integrierter Beleuchtung
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, mit manuellen Rollladen, hier aber eine Kunststoffrollade

Die beiden Rollladen in dem kleinen Raum und in der Küche, sind nachgerüstete Kunststoffrolladen. In einem Eckbereich sichtbare Schäden von eindringender Feuchtigkeit sowie auch im Rollladenkasten zum Balkon. Der Schadenseintritt ist länger her, wurde aber nicht behoben. Die Schadensursache ist nicht genau bekannt, kann entweder durch Dachdichtigkeiten, Schneetreiben oder eben durch Kondensat entstanden sein. Hierbei handelt es sich nicht um einen Schaden der regelmäßig wieder auftritt.

### Balkon

- Fußboden: Kunststeine
- Brüstung: ein Stahlgeländer, das in die Bodenplatte eingelassen ist
- Wand: Putzfassade

## **Dachgeschoss**

### WC aus Ende 1960er/Anfang 1970er Jahre

- Zugang: über ein normales Zimmertürblatt in Holzumfassungszarge, einschlagend
- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten
  - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
  - eine Dusche mit Duschgestänge
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Holzfenster mit nachträglicher installierter Isolierverglasung

### Wohnraum

- Fußboden: Teppich
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Dachschrägen: verkleidet mit Rigips (**gemäß Ergänzung zum Protokoll Spanplatte**)
- Decke: teils abgehängt
- Ursprüngliches Dachflächenfenster, im Bereich des Fensters Spuren von eindringender Feuchtigkeit

### Nicht ausgebauter Raum

- Fußboden: Teppichfliesen, jedoch nicht vollständig verlegt und auch nicht richtig verlegt
- Decke: Betondecke
- Dachschrägen: einerseits sichtbare Sparrenlage mit Lattenkonstruktion und Betondachpfannen, andererseits abgekleidet, jedoch auf Lücke liegend und in Eigenleistung
- Fenster: ursprüngliches Dachflächenfenster
- Klimaendstück von dem Klimasplitgerät (**wird gemäß Angabe vom jetzigen Mieter entfernt**)

## ÄUSSERE BESCHREIBUNG

### Garage

- Zugang: über eine Mehrzwecktür im hinteren Bereich
- Die Garage ist örtlich gebaut worden
- Fußboden: Beton mit einer Montagegrube, im Bereich des Fußbodens Rissbildung
- Es gibt ein Waschbecken, in diesem Bereich sind die Wände gefliest, Restflächen: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- älterer Heizkörper mit Absperrventil
- Ausgussbecken mit Kaltwasser
- Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung aus dem Ursprungsbaujahr
- Das Stahlsickenblechtor wird motorisch betrieben

Kelleraußentreppe Beton mit Stahlgeländer und Stahlhandlauf. Die Garage ist unterkellert. Zugang über eine ursprüngliche Holztür mit Einfachverglasung im oberen Bereich.

### Keller unter der Garage

- Fußboden: Betonboden
- Wände: Fugenglatstrich
- Hier gibt es eine Hauswasseranlage und teilweise Spuren von eindringender Feuchtigkeit bzw. Aussalzungen im Mauerwerk
- Die Garage ist so gebaut, dass von unten Wartungsarbeiten an Autos durchgeführt werden könnten

Der Garten besteht aus einer Rasenfläche, teilweise mit Palmen (**werden gemäß Angabe vom jetzigen Mieter entfernt**), teilweise mit normalem Baumbestand. Anpflanzungen im Randbereich.

Die Gartenfassade ist eine Putzfassade mit einem Satteldach. Auch hier wurden die Regenrinnen und Fallrohre erneuert. Davor ist ein Wintergarten in einfacher Bauweise errichtet worden. Die Regenrinnen und Fallrohre wurden gemäß Angabe ca. 2021/2022 erneuert. Kaminköpfe sind gemauert.

Freisitz mit Betonplatten und mit einer Holzüberdachung. Holzkonstruktion mit Grobspanplatten und bituminöser Abdichtung. (**Gemäß Ergänzung zum Protokoll sei das Dach an einigen Stellen durchnässt, weil die Dachpappe undicht sei.**) Daneben noch ein Gartenhaus als Konfektionsware aus dem Baumarkt.

### Wintergarten/nachträglich eingehauste Terrasse der Erdgeschosswohnung

- Boden: Kunstrasen auf Terrazzoplatten
- Holzkonstruktion mit Lichtwellen
- Wände: teilweise mit Lichtwellen
- Zum Garten hin ältere Holzfenster mit Einfachverglasung, zur Westseite hin geöffnet
- Im Wintergartenbereich Kunststoffrinnen und Kette als Fallrohr

Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmaße genommen, hierbei konnten die Maße in den Plänen annähernd bestätigt werden. Die Mieter/Eigentümer haben der Erstellung von Fotos zugestimmt. Diese dürfen auch im Gutachten verwendet werden.

Datteln den 19.05.2025

## 5.2. Stadtplan



### 5.3. Luftbild



## 5.4. Katasterplan



**Kreis Recklinghausen  
Katasteramt**

Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

Flurstück: 163

Flur: 40

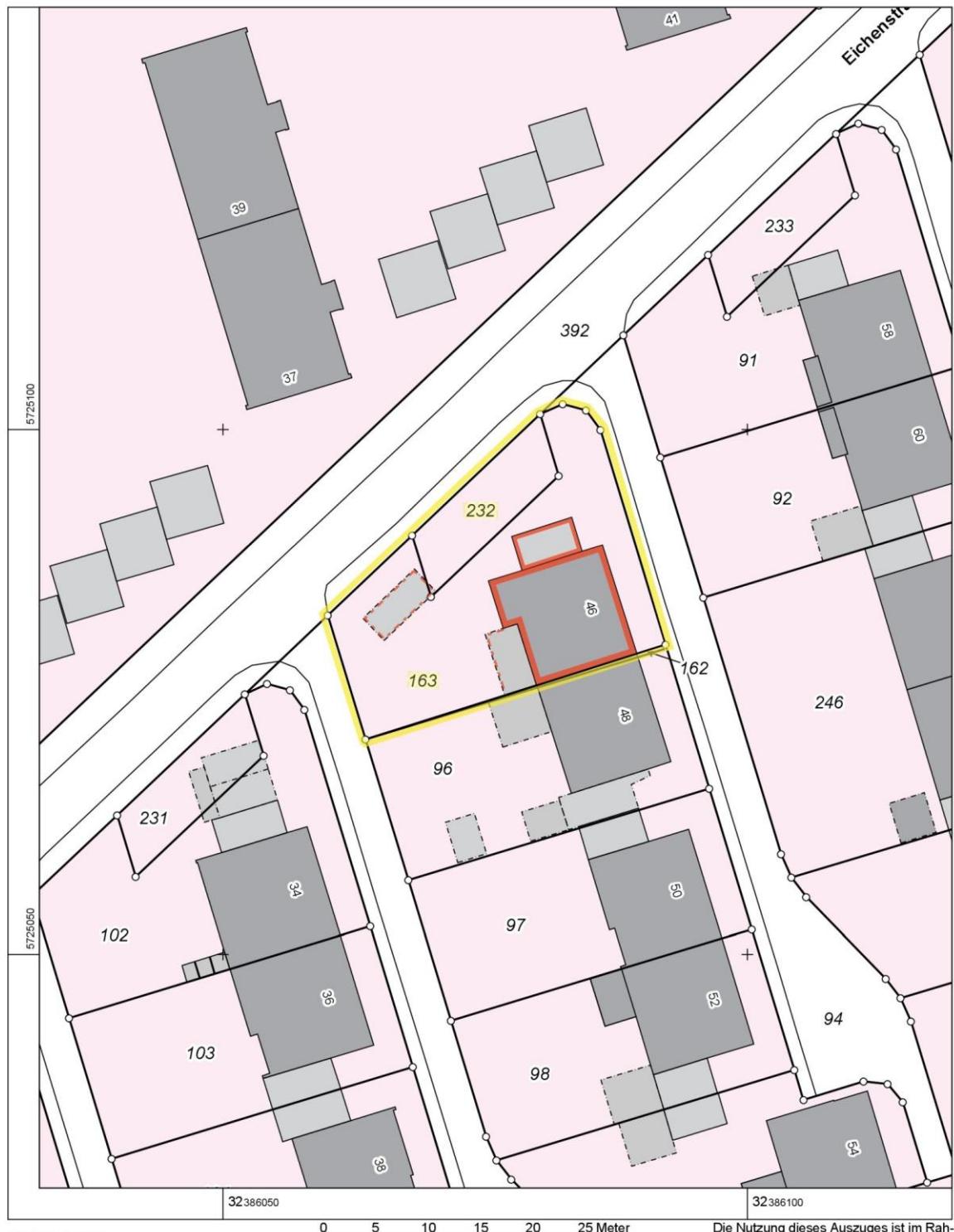
Gemarkung: Datteln

Eichenstraße 46, Datteln

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

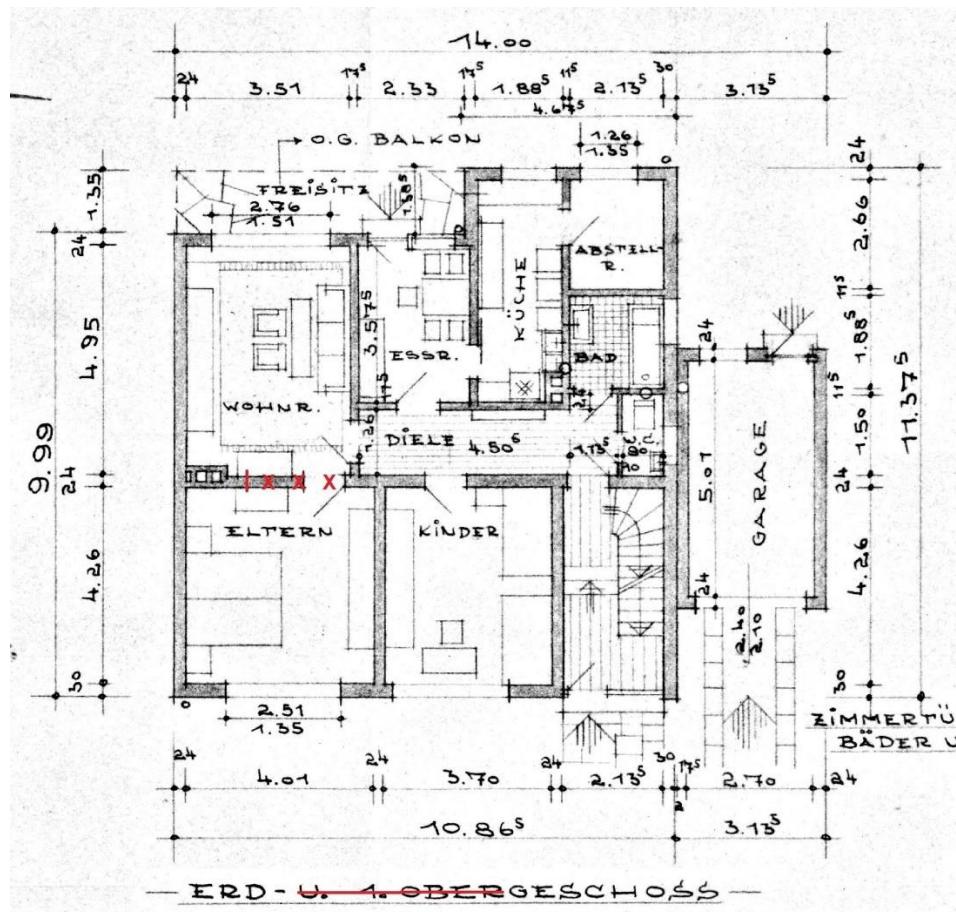
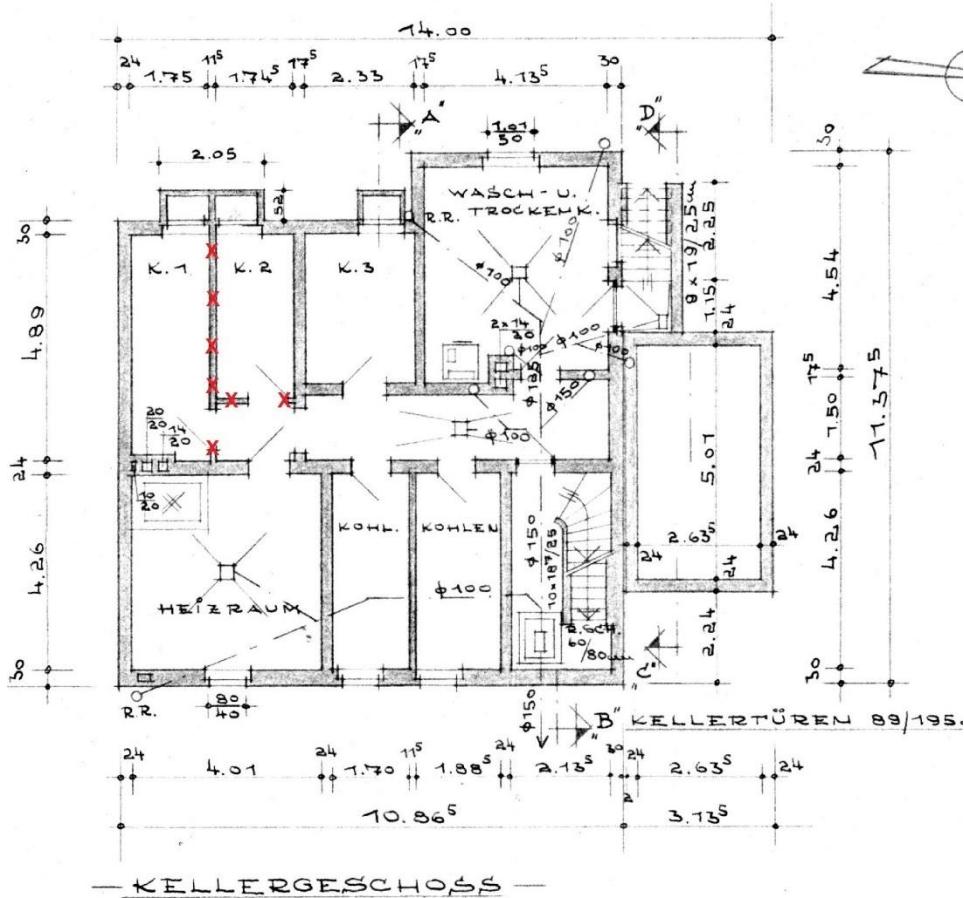
**Flurkarte NRW 1 : 500**

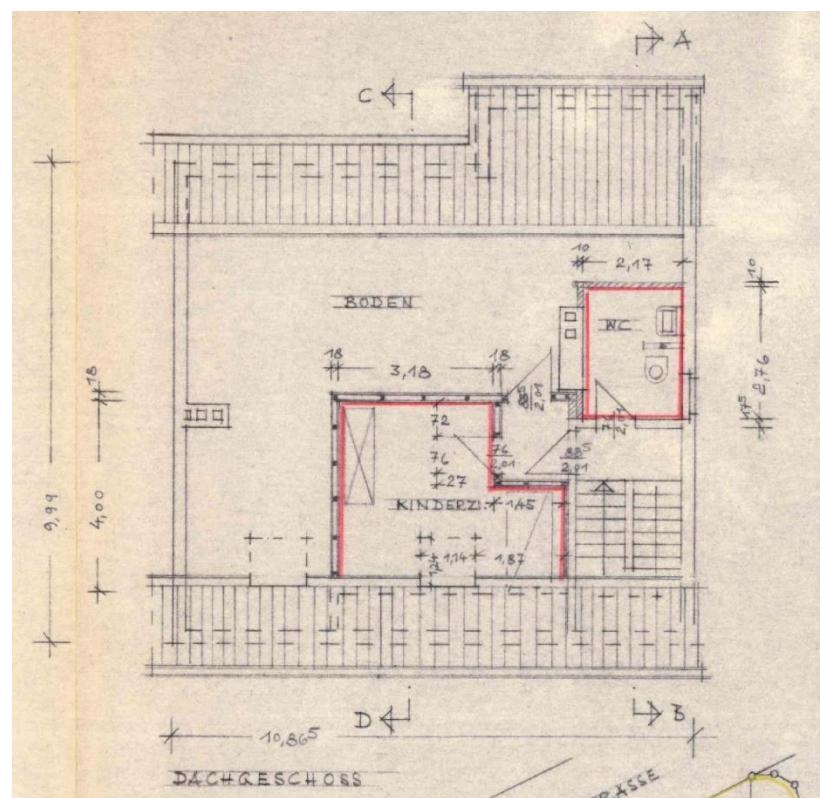
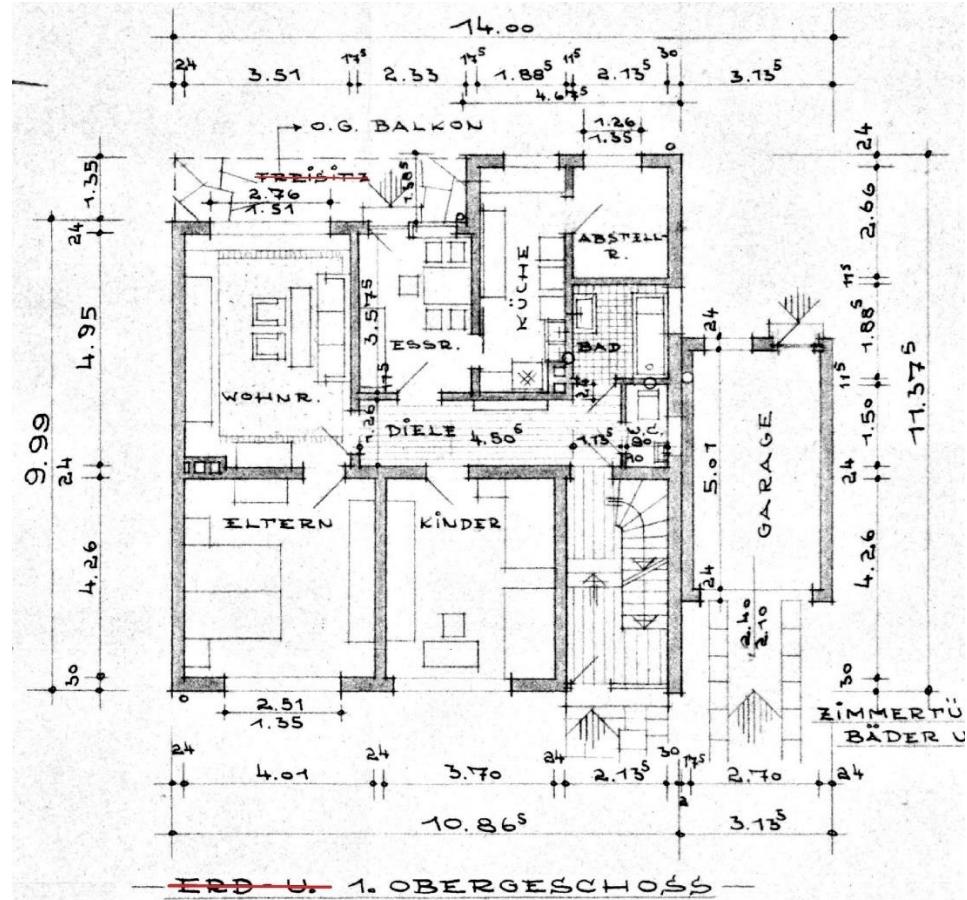
Erstellt: 24.03.2025

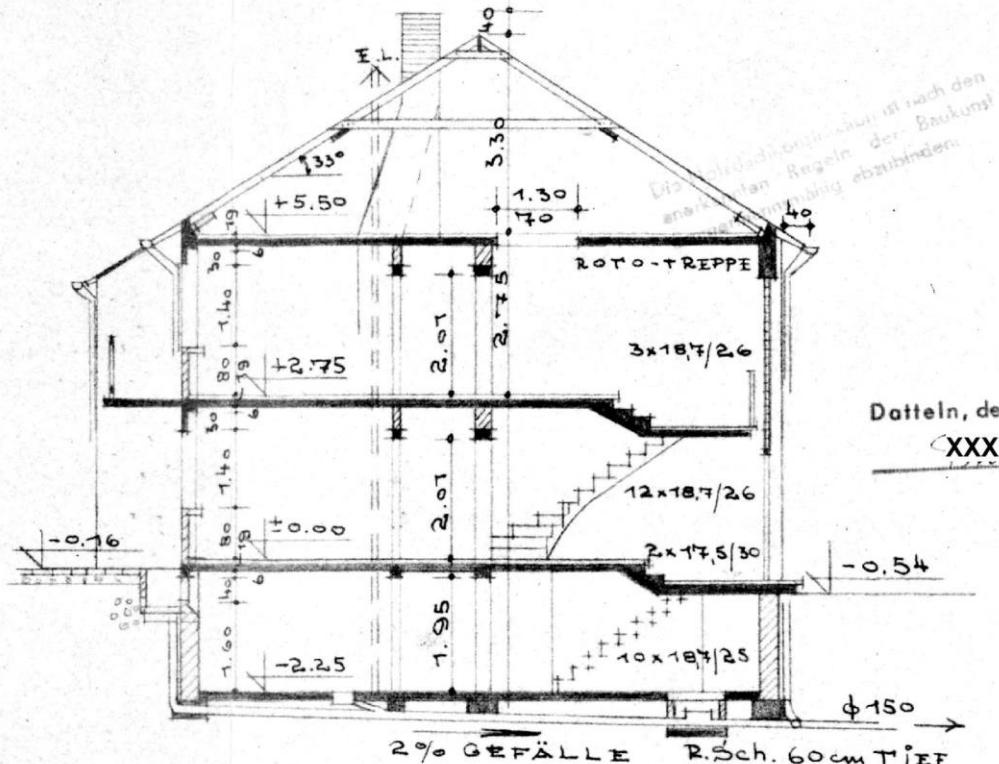


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVozVermKatG NRW zulässig. Zu widerhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

## 5.5. Bauzeichnungen







Geprüft  
Datteln, den 14. 5. 1964

XXXXXXXXXXXX

Prüf. Prüfer

Durch die Bauaufsicht vorgeprüft:  
15 Aug. 1963  
XXXXXXXX

## 5.6. Wohnflächenberechnung

### Wohnflächenberechnung

nach DIN 283 für den Neubau eines Familienhauses mit Einliegerwohnung in Datteln, Höttling-Nord, für Herrn XXXXXXXXXXXXXXXX, Datteln, XXXXXXXXXXXXXXXX

#### 1) Bauherrenwohnung - Erdgeschoss

=====

##### Wohnraum:

$$3,51 \times 4,95 - 0,78 \times 0,19 \checkmark = 17,22 \text{ qm}$$

##### Essraum:

$$2,33 \times 3,57^5 \checkmark = 8,33 \text{ m}^2$$

##### Küche:

$$1,88^5 \times 4,96 - 0,31^5 \times 0,51 \checkmark = 0,19 \text{ m}^2$$

##### Abstellraum:

$$2,13^5 \times 2,66 \checkmark = 5,38 \text{ m}^2$$

##### Bad:

$$2,13^5 \times 1,88^5 \checkmark = 4,02 \text{ m}^2$$

##### WC:

$$0,90 \times 1,50 \checkmark = 1,35 \text{ m}^2$$

##### Kinderzimmer:

$$3,70 \times 4,26 \checkmark = 15,76 \text{ m}^2$$

##### Elternschlafzimmer:

$$4,01 \times 4,26 \checkmark = 17,08 \text{ m}^2$$

##### Diele und Flur:

$$(4,50^5 + 1,13^5) \times 1,26 + 1,13^5 \times 0,24 \checkmark = 7,38 \text{ m}^2$$

86,01 qm

$$\therefore 3\% \text{ für Putz} = 2,58 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnung E.G.} = 83,43 \text{ qm}$$

**Anerkannt**  
**AMT DATTELN**  
 (Bewilligungsbehörde)

- 2 -

2) Einliegerwohnung - Obergeschoss

wie Wohnung Erdgeschoss

= 83,43 qm

Wohnung O.G.

= 83,43 qm

Zusammenstellung:

Wohnung Erdgeschoss

= 83,43 qm

Wohnung Obergeschoss

= 83,43 qm

Wohnfläche insges. = 166,86 qm

Datteln, den 14. 8. 1963

Aufgestellt:

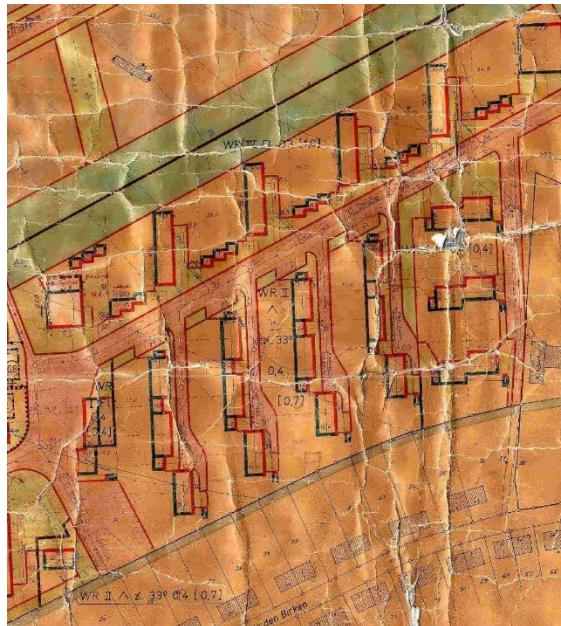
XXXXXXXXXXXXXX

Durch die Bauaufsicht vorgeprüft.  
Datteln, den 15. Aug. 1963

XXXXXXXXXXXXXX  
Amtsbauamtmann



## 5.7. Auszug aus dem Bebauungsplan und textliche Festsetzungen



**Textlicher Teil**

Stallungen für Hunde, Schafe, Schweine, Ziegen und Wirtschaftsgebäude aller Art sowie Lager und Nebenräume mit Ausnahme von Kleingartengeräteabstellräumen sind im reinen Wohngebiet unzulässig.

Die Sockel der 1- und 2-geschossigen Häuser dürfen höchstens 50 cm, alle übrigen höchstens 100 cm über Straßenkrone liegen, es sei denn, daß aus entwässerungstechnischen Gründen andere Maße erforderlich werden.

Für den Planbereich dieses Bebauungsplanes mit Ausnahme des Gewerbegebietes und der Flachdächer sind für die Dachdeckung dunkelbraune Ziegel zu verwenden. Die Flachdächer der Wohnhäuser und die Dächer im Gewerbegebiet sind mit dunkelbrauner Farbe zu streichen. Die Schornsteinköpfe sind mit roten Ziegeln zu verblenden. In Gruppen sind verblendete Bauvorhaben mit roten Ziegeln zulässig. Die Garage sind ohne jegliche Blenden herzustellen.

**Einfriedungen:**

**Gewerbegebiet:**  
Zulässig Drahtzäune bis 1,25 m hoch mit einem zum Grundstück hin gerichteten einfachen Stacheldraht.

**Im übrigen Gebiet:**  
Spiegelzäune in 1,0 m Höhe zulässig.

Alle Vorgärten, mit Ausnahme der privaten Verkehrsflächen, sind als Rasenflächen mit Ziersträuchern und Baumgruppen auszustalten. Einzäunungen der Vorgärten sind unzulässig.

Das Gewerbegebiet ist an der West-, Nord- und Ostseite in einer Breite von 12,0 m bzw. 8,0 m, wie aus dem Bebauungsplan daher ersichtlich, durch Anpflanzung von Büschen und Bäumen und das reine Wohngebiet an der Südgrenze des Planbereichs von der Westgrenze des Flursticks Nr. 131 bis Flurstück Nr. 24 einschließlich durch eine geschlossene dichte Baumreihe gut abzuschirmen. Die private Grünfläche mit zwingender und zu schützender Baumbeplanzung zwischen dem Gewerbe- und reinen Wohngebiet ist nach Maßgabe des Bauatzes der Amtswaltung Datteln mit hochstämmigen und großkronigen Laub- und Nadelhölzern zu bepflanzen (je 100 qm 1 bis 1,5 Bäume).

Die Baurichtung der Gebäude im Gewerbegebiet auf dem Grundstück Flur 40 Nr. 27 und dem Teil des Grundstücks Nr. 28, der nordwestlich der Verbindungslinie zwischen dem südöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks Nr. 27 und südlichen Grenzpunkt Flur 42 Nr. 25 liegt, muß parallel und senkrecht zu der im vorgenannten Bereich liegenden Teilstrecke der A-Straße verlaufen. Im übrigen Gewerbegebiet muß sie der Baurichtung im angrenzenden reinen Wohngebiet entsprechen.

Anmerkung: Baurichtung - Richtung der Längs- bzw. Schmalseiten der Gebäude  
Die Begrenzungslinien der Grünflächen, die innerhalb des Gewerbegebietes die überbaubaren Grundstücksflächen umschließen, setzen zugleich als Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen fest.