

Anmerkungen zum Überarbeitungsbedarf

Begründung zur Vorlage

Für den Bereich, der umgrenzt wird von der Bensberger Straße im Norden, der Mülheimer Straße im Westen, der Stadtgrenze im Süden und dem Waldgebiet zu Schildgen im Osten, bestand seit 14.06.1985 der Bebauungsplan 14/76/III „Waldsiedlung“. Ziel dieses Bebauungsplans war im Wesentlichen die Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur. Für denselben Geltungsbereich trat am 28.11.1986 eine Gestaltungssatzung in Kraft.

Aufgrund von im Jahre 1987 eingeleiteten Bodenuntersuchungen ergab sich, dass der Bebauungsplan die Altlastenproblematik nicht berücksichtigt hatte und daher nicht weiter bestehen bleiben konnte. Der Rat beschloss daher am 22.03.1993 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung. Die öffentliche Bekanntmachung der Aufhebung des Bebauungsplans 14/76/III erfolgte am 22.02.1994. Die Gestaltungssatzung blieb von dieser Aufhebung unberührt und besteht bis heute fort.

Zeitgleich mit der Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans 14/76/III beschloss der Rat die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes 135/III „Waldsiedlung“. Ziel dieses neuen Bebauungsplans sollte ebenfalls die Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur sein, allerdings nunmehr unter Berücksichtigung der Altlastenproblematik.

Die Aufstellung des neuen Bebauungsplans 135/III konnte wegen zahlreicher offener Fragen im Zusammenhang mit der Altlastenproblematik bis heute nicht weiter geführt werden. Als Rechtsgrundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen diente daher § 34 BauGB in Verbindung mit der fortbestehenden Gestaltungssatzung. Diese Bestimmungen reichen jedoch nicht aus, um städtebaulich unerwünschte Vorhaben unterbinden zu können.

In das neue Arbeitsprogramm verbindliche Bauleitplanung wurde daher der Hinweis auf das Rechtsinstitut der Erhaltungssatzung aufgenommen (s. Vorlage Nr. R 510/16.TA, Anlage 4 - Priorität 2). Der Stadtbezirk III beauftragte die Verwaltung mit Beschluss vom 23.03.2006, so früh wie möglich eine Erhaltungssatzung zu erarbeiten. Die Prüfung konnte zwischenzeitlich mit dem Ergebnis abgeschlossen werden, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung zusammen mit einer Novellierung der Gestaltungssatzung geeignet ist, um einen ausreichenden Schutz des Gebiets vor städtebaulich unerwünschten Veränderungen zu bewirken. Gegenüber der Aufstellung

des Bebauungsplans 135/III ergeben sich nicht unerhebliche Zeitvorteile.

Bislang hat die Stadt Leverkusen noch keine Erhaltungssatzung erlassen. Dieses Rechtsinstitut wurde erstmals mit dem Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2221) in das Städtebaurecht eingeführt (§ 39h BBauG) und mit dem Gesetz über das Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) aus dem allgemeinen Städtebaurecht in das besondere Städtebaurecht überführt (§§ 172 - 174 BauGB). Eine Erhaltungssatzung kann gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB erlassen werden

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, auch als **Ensembleschutz** bezeichnet,
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne eines **Milieuschutzes** oder
3. bei **städtebaulichen Umstrukturierungen**, um bei gewollten Abbruchmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen einen den **sozialen Belangen** Rechnung tragenden **Ablauf** sichern zu können.

Ein der Erhaltungssatzung aus Gründen des Ensembleschutzes **verwandtes Instrument** steht mit der **Denkmalbereichssatzung** nach § 5 DSchG zur Verfügung. Beide Instrumente bezwecken den Schutz eines in der Satzung genau bezeichneten Gebiets vor unerwünschten Veränderungen. Zu diesem Zweck werden sowohl durch eine Erhaltungssatzung als auch durch eine Denkmalbereichssatzung besondere **Genehmigungserfordernisse begründet**, die neben den bauordnungsrechtlichen Verfahrensvorschriften stehen. Durch eine Erhaltungssatzung wird das Erhaltungsgebiet bezeichnet und die Erhaltungswürdigkeit festgestellt. Anders als ein Bebauungsplan trifft die Erhaltungssatzung noch keine rechtsverbindliche Regelung zur Nutzung eines Grundstücks. Ihre eigentliche Wirkung liegt in der Einführung eines **zweistufigen Ablaufprogramms**.

In der **ersten Stufe** begründet die Erhaltungssatzung ein „präventives Verbot mit Genehmigungsvorbehalt“ durch Einführung einer **städtebaulichen Genehmigungsbefähigung** für städtebaulich relevante Vorgänge.

In der **zweiten Stufe** erfolgt die Entscheidung über den Genehmigungsantrag in Form einer **Abwägung** unter Berücksichtigung der in der Satzung **festgelegten Erhaltungsziele**. Hierdurch unterscheidet sich die Erhaltungss-

satzung vom Bebauungsplan, bei dem die Abwägung bereits auf der normativen Ebene vollzogen sein muss.

Sofern das Vorhaben einer Genehmigung nach dem Bauordnungsrecht bedarf erhält der Bauherr eine Baugenehmigung, welche die Genehmigung nach der Satzung einschließt. Für freigestellte Vorhaben nach Bauordnungsrecht muss der Bauherr eine Genehmigung nach der Satzung gesondert beantragen und erhält, da keine Baugenehmigung ergehen kann, eine so genannte „isolierte“ Genehmigung. In beiden Fällen ist der Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht für die Erteilung der Genehmigung zuständig.

Ist der **Beschluss über die Aufstellung** einer Erhaltungssatzung gefasst und **ortsüblich bekannt gemacht**, ist **§ 15 Abs. 1 BauGB** (Zurückstellung) auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 172 Abs. 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Da bereits unmittelbar nach öffentlicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die Erhaltungssatzung die Zurückstellungsmöglichkeit nach § 15 Abs. 1 BauGB greift, kann der Aufstellungsbeschluss für den ursprünglich beabsichtigten Bebauungsplan 135/III aufgehoben werden.

Die Satzungsinhalte sollen - soweit möglich - auf die Bedürfnisse der betroffenen Bürger abgestimmt werden. Am 24.08.2006 ging der Verwaltung die Eingabe eines Anwohners aus der Mendelssohnstraße zu, der sich **gegen** eine Erhaltungssatzung wendet. Am 22.09.2006 erhielt die Verwaltung eine weitere Eingabe **für** eine Erhaltungssatzung, der Unterschriftenlisten aus dem südlichen Teil der Waldsiedlung beigelegt waren. Der Bürgerwille soll daher - obwohl gesetzlich nicht gefordert - über eine **Bürgerinformation** erkundet werden.

Die **Gestaltungssatzung** für den Bereich des am 22.02.1994 aufgehobenen Bebauungsplans 14/76/III ist ebenfalls zu **überarbeiten**. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist auf den der Erhaltungssatzung abzustimmen. Darüber hinaus sind die materiellen Anforderungen der Gestaltungssatzung auf die unbedingt erforderlichen Maßgaben zu beschränken. Im Übrigen bedarf die Satzung einer **Korrektur im Hinblick auf die Rechtsprechung** zu § 86 BauO NRW.

| | | | | |
|----|--------|-------|---------|--------|
| 01 | Dez. V | 61 FL | 613 ATL | 613 SB |
| | | | | |

Entwurf der Erhaltungssatzung
Waldsiedlung

Satzung
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
des Gebiets der Waldsiedlung
aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt
- Erhaltungssatzung Waldsiedlung -
vom 2007

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit § 7 GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 306) hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung erfasst das Erhaltungsgebiet der Waldsiedlung. Der genaue Verlauf der Gebietsabgrenzung (räumlicher Geltungsbereich) ergibt sich aus der in **Anlage A** beigefügten Karte auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 7.500. Die Anlage A ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die Satzung wird gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Waldsiedlung auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt erlassen (sachlicher Geltungsbereich). Die Gesichtspunkte für die Gebietsauswahl und die Gebietsabgrenzung ergeben sich aus der **Anlage B**. Die Anlage B ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen gemäß § 173 BauGB die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung oder der Rückbau baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Stadt Leverkusen. Zuständig ist der Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht. Vorgaben und materielle Anforderungen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.

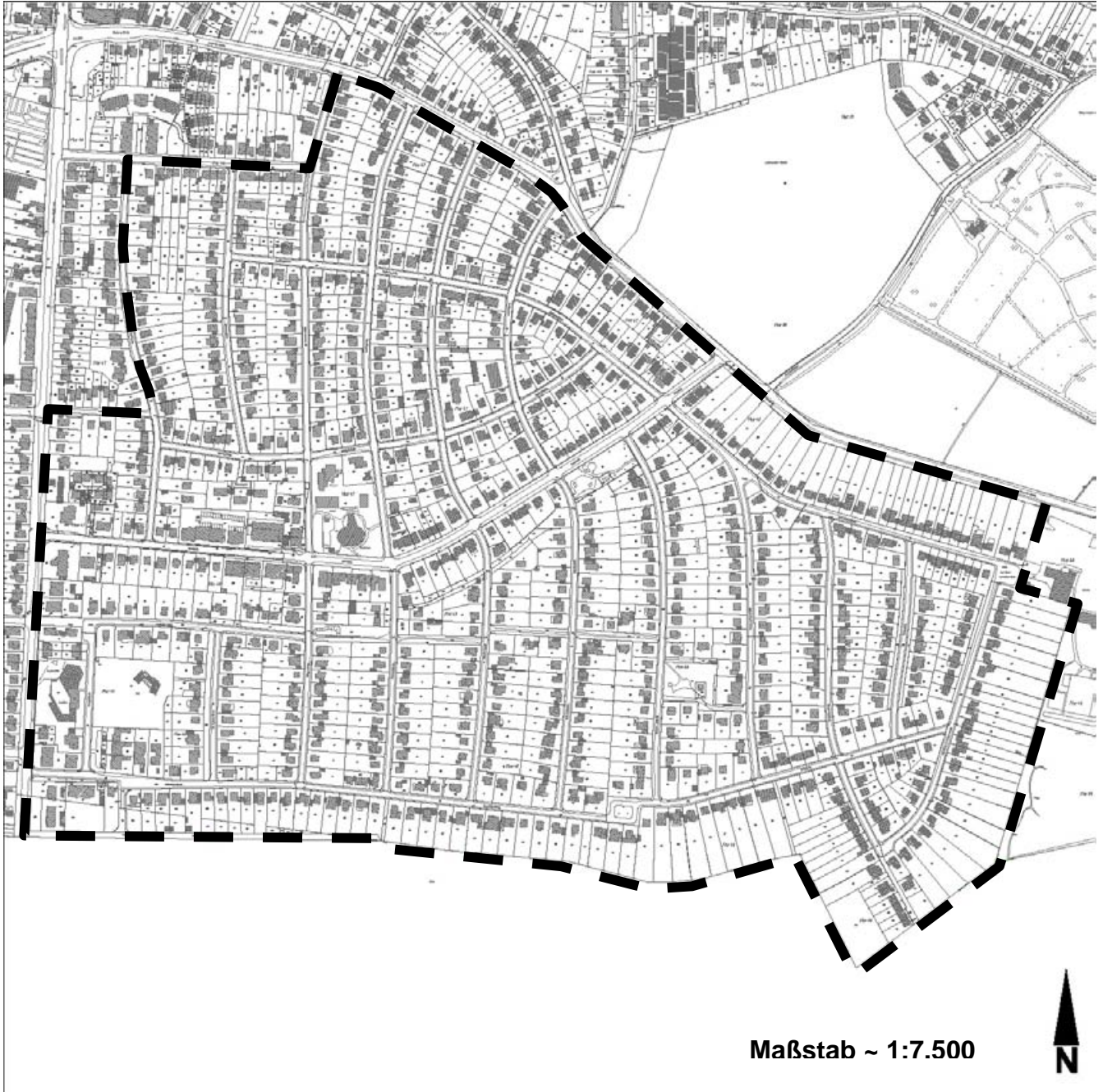
§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage A zu § 1
der Erhaltungssatzung Waldsiedlung

Räumlicher Geltungsbereich



— — — — — Begrenzung des Erhaltungsgebiets

Anlage B zu § 1 der Erhaltungssatzung Waldsiedlung

Im Bereich der heutigen Waldsiedlung befand sich bis zur Aufgabe der Produktion im Jahre 1926 das Betriebsgelände der ehemaligen Sprengstoff Carbonit AG. 1934 erwarb das Berliner Bauunternehmen, Siedlungsgesellschaft mbH Klein-Machnow - Berlin-Lichterfelde, das Fabrikareal und errichtete bis 1941 in 5 Bauabschnitten für 2.500 Einwohner rund 600 Wohnhäuser. Gleichzeitig entstanden die zentralen Infrastruktureinrichtungen, wie Schule, Kirchen, Post und Geschäfte. Das typische Haus weist auf einem rund 1,0 m hohen Gebäudesockel ein Erdgeschoss mit aufgesetztem steil geneigtem und ausgebautem Dach auf. Zur Verbesserung der Ausbaumöglichkeiten waren die Dachschrägen mit über 50° Neigung auf einen Dremmel (Kniestock) von rund 1,25 m aufgesetzt. Im Sockelgeschoss, das eine Geschosshöhe bis zu 3,0 m aufweisen kann, befanden sich ursprünglich die Hauswirtschaftsräume. Im ausgebauten Dachraum lagen ursprünglich die Schlafräume. Zur Ausführung gekommen sind hauptsächlich giebelständige Einzelhaustypen in unterschiedlichen Größenordnungen mit bis zu 120 qm Wohnfläche. Es entstanden auch traufenständige Gebäude in Form von Doppelhäusern. Neben wenigen Einzelstandorten befinden sich diese hauptsächlich im Bereich der heutigen Carl- Maria- von Weber- Straße und im Übergangsbereich zur Hans - Sachs- Straße.

Der Siedlungsbereich ist im Süden und Osten von Wäldern umgeben. Um einen Übergang zu schaffen, wurden die Gebäude im Randbereich zum Wald auf relativ großen Grundstücken errichtet. Aber auch die im inneren Siedlungsbereich gelegenen Grundstücke weisen einen hohen Freiflächenanteil auf, um Wohn- und Hauswirtschaftsgärten anlegen zu können. Die Vorgärten weisen Strauch- und Baumpflanzungen auf. Die Saarstraße, die als Haupterschließungsachse von der Mülheimer Straße zur Bensberger Straße verläuft, wurde als Allee konzipiert. Ein gebietszentraler öffentlicher Grünzug unterstreicht den Gartenstadtcharakter. Die Bezeichnung „Waldsiedlung“ ist aus der Siedlungskonzeption des „Wohnens im Wald“ und der Nachbarschaft zum „Dünnwalder Wald“ herzuleiten.






Die Waldsiedlung entwickelte sich schon früh aufgrund des Straßenbahnanschlusses und der Nähe zum Wald zu einem bevorzugten Wohngebiet. Im Laufe der jahrzehntelangen Entwicklung wurden die Hauswirtschaftsgärten in Wohngärten umgewandelt. Im Bereich der rückwärtigen Hausgärten entstanden baulichen Nebenanlagen, im Bereich der seitlichen Gebäudeabstände Garagen und in den Vorgärten Stellplatzflächen. So blieb nur ein Teil des alten Baumbestandes erhalten. Bereits ab 1950 hatten sich die Bewohner gegen die beginnende Verdichtung ausgesprochen und für die Erhaltung des Baumbestandes eingesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass verstärkt bauliche Erweiterungen gewünscht werden, die zwar den heutigen Wohnerfordernissen Rechnung tragen, jedoch die Siedlungseigenart nicht ausreichend berücksichtigen. Als Denkmäler in die Denkmalliste eingetragen sind lediglich die Albertus-Magnus-Kirche mit Pfarrhaus Lortzingstraße 1 und 3 und das Pfarrheim Humperdinckstraße 4 sowie das frühere Direktionsgebäude und jetzige Brauhaus Saarstraße 1. Nach § 2 Abs. 3 Satz 1 DSchG sind Denkmalbereiche Mehrheiten von baulichen Anlagen, auch wenn nicht jede dazugehörige einzelne bauliche Anlage die Voraussetzungen eines Denkmals erfüllt. Aufgrund der geringen Zahl von Denkmälern scheidet der Erlass einer Denkmalbereichssatzung aus.

Denkmäler, Grünzonen, Nahversorgungszentrum



Maßstab ~ 1:7.500

-  Grenze des Erhaltungsgebiets
-  Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes
-  Nahversorgungsbereiche
-  Öffentliche Grünanlagen
-  Saarstraße als Hupterschließungsachse und Allee

Die Vorgaben des § 34 BauGB über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Verbindung mit den Bestimmungen der Gestaltungssatzung reichen nicht aus, um begrünte und bepflanzte Vorgärten erhalten und unmaßstäbliche neue Gebäude oder unmaßstäbliche massive Gebäudeerweiterungen verhindern zu können. Einen derartigen Schutz vermag nur eine Erhaltungssatzung zu vermitteln, die zur Bewahrung des wertvollen Ortsbildes den auch künftig zu erwartenden städtebauliche Umstrukturierungsprozess steuern soll.

Bei der Abgrenzung des Erhaltungsgebiets konnten Bereiche, die zwar ursprünglich zum Siedlungsbereich der Waldsiedlung gehörten, später aber einem starken Wandel unterlagen, nicht mehr einbezogen werden. Hierzu rechnet der Baublock zwischen Bensberger Straße, Mülheimer Straße, Jägerstraße und Humperdinckstraße mit dem ehemaligen „Textar“- Gelände, für das der Bebauungsplan Nr. 146/III am 20.08.2001 in Kraft getreten ist. Nicht einbezogen wurde auch der Baublock zwischen Jäger Straße, Mülheimer Straße, Händelstraße und Mozartstraße, da der alte Baubestand durch stärker verdichtete Bebauung fast vollständig verdrängt wurde. Trotz einzelner Überformungen in Randbereichen der an die Mülheimer Straße und die Bensberger Straße angrenzenden Baublöcke wurden diese insgesamt in das Erhaltungsgebiet einbezogen, da dort die Siedlungskonzeption nach wie vor erkennbar geblieben ist. Dies gilt in besonderem Maße für den Bereich der Einmündung der Saarstraße in die Mülheimer Straße mit dem Gebäudeensemble des denkmalgeschützten Brauhauses (ehemaliges Direktionsgebäude) und dem gegenüberliegenden nicht denkmalgeschützten Hotelgebäude (ehemalige Fabrikantenvilla).

Die Waldsiedlung ist durch Wohnnutzung geprägt. Die Gebäude weisen regelmäßig Untergeschosse auf, die bis zu 1,0 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Über dem Erdgeschoss befinden sich ausgebaute Dachräume mit bis zu 1,5 m hohem Drempe (Kniestock). Die Dachräume der giebelständigen Einzelhäuser werden durch gleichseitige und gleichwinklig geneigte Dachflächen mit 50° bis 60° Dachneigung gebildet. Doppelhäuser und größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen weisen auch traufständige Dächer auf. Die begrünten und bepflanzten Vorgärten sind überwiegend frei von Garagen und Nebengebäuden. Garagen und überdachte Stellplätze sind in den seitlichen Gebäudeabständen untergebracht. Viele Grundstücke verfügen noch über eine seitliche Freifläche, die als Durchgang zum rückwärtigen Hausgarten dient. Die Bebauung vermittelt einen aufgelockerten Eindruck.

Im Nahversorgungszentrum an der Saarstraße befinden sich einzelne Gebäudekomplexe zur Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, die sich vom Einzelhauscharakter gelöst haben. Dort ergibt sich das Bild eines verdichteten Zentralbereiches, dessen bauliche Elemente auf die Bedürfnisse von Handel und Gewerbe abgestellt sind. Wegen der zentralen Anordnung inmitten der Waldsiedlung konnte dieser Bereich jedoch nicht aus dem Geltungsbereich ausgespart werden.

Die **wesentlichen Ziele der Satzung** sind:

- Erhaltung des städtebaulichen Grundrissform und kleinteiligen Parzellenstruktur,
- Erhaltung der kleinteiligen Einzelhausstruktur nach Größe und Form,
- Erhaltung der öffentlichen Grünflächen und der privaten Freiflächen,
- Erhaltung der Nutzungsstruktur mit überwiegend Wohngebäuden.

Fotodokumentation



Saarstraße 1 (Dombrauhaus)



Saarstraße 2 (Hotel Kürten)



Saarstraße 19 ff.



Blick Saarstraße 24 ff. (Geschäftszeile)



Saarstraße 26 (Geschäftszeile)



Saarstraße 30



Saarstraße 31



Saarstraße 46



Mozartstraße 16



Mozartstraße 19



Mozartstraße 26



Schubertstraße 12



Blick Schumannstraße



Schumannstraße 7



Schumannstraße 7 / 9



Schumannstraße 26



Blick Humperdinckstraße



Blick Humperdinckstraße Süd



Humperdinckstraße 5



Humperdinckstraße 6



Beethovenstraße 8



Beethovenstraße 8



Beethovenstraße 6 / 4



Beethovenstraße 38



Beethovenstraße 18



Blick Lortzingstraße



Blick Haydnstraße Süd



Mendelssohnstraße 33



Mendelssohnstraße 33



Mendelssohnstraße 35



Richard-Wagner-Straße 27 / 31



Richard-Wagner-Straße 27 / 31



Richard-Wagner-Straße 27 / 31



Gluckstraße



Gluckstraße 62



Saarlauterner Straße 15



Saarlauterner Straße 21



Dudweiler Straße 33



Blick Saarbrücker Straße



Saarbrücker Straße 6



Blick Völklinger Straße



Völklinger Straße 8



Völklinger Straße 10



Völklinger Straße 12



Völklinger Straße 15



Völklinger Straße 18



Völklinger Straße 20



Völklinger Straße 21



Dillinger Straße 2, 2a



Dillinger Straße 3



Dillinger Straße 3



Dillinger Straße 8



Dillinger Straße 18



Mettlacher Straße 5



Mettlacher Straße 21



St. Ingberter Straße 13 / 15

§ 172

**Erhaltung baulicher Anlagen
und der Eigenart von Gebieten
(Erhaltungssatzung)**

(1) ¹ Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. ² In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. ³ Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden (*Verpflichtung zur öffentlichen Bekanntmachung*). ^{4 5 6} . . . (*die Sätze 4 bis 6 betreffen nur die Satzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 2; hier nicht abgedruckt, da auf die Erhaltungssatzung Waldsiedlung nicht zutreffend*)

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden. (*entsprechende Anwendbarkeit der Vorschrift über die Zurückstellung von Baugesuchen*)

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) . . . (5) (*die Absätze 4 und 5 betreffen nur die Satzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und sind hier nicht abgedruckt, da sie auf die Erhaltungssatzung Waldsiedlung nicht zutreffen*)

§ 173

Genehmigung, Übernahmeanspruch

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden.

(2) ¹ Wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. ² § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden. (*diese Bestimmung nimmt auf die Vorschriften über die Entschädigung Bezug*)

(3) ¹ Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. ² In den Fällen des § 172 Abs. 4 und 5 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören.

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

§ 174 Ausnahmen

(1) § 172 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke.

(§ 26 Nr. 2 betrifft Grundstücke

- a) *eines öffentlichen Bedarfsträgers für Zwecke der Landesverteidigung, des Bundesgrenzschutzes, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder*
- b) *von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge*

§ 26 Nr. 3 betrifft Grundstücke

auf denen Vorhaben errichtet werden sollen, für die ein in § 38 genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist

§ 38 nennt Planfeststellungsverfahren und Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung)

(2) Befindet sich ein Grundstück der in Absatz 1 bezeichneten Art im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Abs. 1, hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

Gestaltungssatzung Waldsiedlung
mit Anmerkungen zum Überarbeitungsbedarf

Satzung
über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
zur Durchführung baugestalterischer Absichten im Geltungsbereich
des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14/76/III „Waldsiedlung“,

der begrenzt wird von der Bensberger Straße, Ostgrenze des Grundstückes der Waldschule bis zur Stadtgrenze Köln/Leverkusen, Dünnwalder Grenzweg, westliche Grundstücke an der Mülheimer Straße, Mülheimer Straße (B 51) bis Bensberger Straße vom 12.11.86.

Aufgrund des § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.84 (GV. NW. S. 419/532/SGV.NW.232), zuletzt geändert am 18.12.84 (GV. NW. S. 803) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.84 (GV. NW.1984, S. 475) hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 20.10.86 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Dachform

Allgemein ist in reinen und allgemeinen Wohngebieten das Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt nicht für Dächer von Dachgauben, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und für eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude wie Eingangsvorbauten und Erweiterungsbauten, deren Grundfläche unter der des Hauptgebäudes bleiben.

§ 2

Dachneigung und Drempehöhe

Die Dachneigung muß betragen:

bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 40° bis 60°,

bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß 20° bis 35°.

Dabei darf bei mehrgeschossigen Gebäuden die Drempehöhe (oder Kniestock), gemessen im Schnittpunkt mit dem aufgehenden Mauerwerk der Gebäudeaußenkante und der Dachhaut, 0,80 Meter nicht überschreiten.

§ 3

Dachgauben und Dacheinschnitte

Die Breite von Dachgauben oder Dacheinschnitten von Neubauten darf einzeln oder zusammen die Hälfte der Gesamtlänge nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelwänden darf 1,25 Meter nicht unterschreiten.

Der Abstand von der parallel zur Traufe verlaufenden Außenwand darf (nach innen) 0,50 Meter nicht unterschreiten. Dies gilt nicht im Falle von Vergrößerungen bestehender Dachgauben.

§ 4

Dachdeckung

Für alle Dächer über 19° Dachneigung wird vorgeschrieben:

Dachpfannen oder Kunstschiefer (z.B. Eternit) in dunkler Färbung oder Naturschiefer.

Dies gilt nicht für Dachteilflächen, in denen Solaranlagen eingebaut werden.

§ 5

Sockelhöhe

Die mittlere Sockelhöhe (Gemessen von Oberkante Kellerdecke bis zur natürlichen unveränderten Geländeoberfläche) darf 0,50 Meter nicht überschreiten.
Dies gilt nicht für An- und Umbauten bestehender Gebäude, wenn diese die vorhandene Sockelhöhe einhalten.

§ 6

Firstrichtung

Bei Neubauten darf die Hauptfirstrichtung nicht von der Firstrichtung der Dächer angrenzender Gebäude abweichen.
Haben die Dächer angrenzender Gebäude unterschiedliche Firstrichtungen, wird die Firstrichtung freigestellt.
Vorstehendes gilt nicht für Neubauten auf Eckgrundstücken.

§ 7

Geschoßhöhe

Zur Bestimmung der Geschoßzahl ist die Geschoßhöhe mit max. 3,0 m anzusetzen.

§ 8

Einfriedungen

Im Vorgartenbereich (vordere Baugrenze/Straßenbegrenzungslinie) und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Mauern über 0,60 Meter Höhe nicht zulässig.
Dies gilt nicht für Grundstücke, die an die Mülheimer- bzw. Bensberger Straße angrenzen. Für diese Grundstücke können ausnahmsweise Mauern als Lärmschutz zwischen Straße und Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,0 Meter zugelassen werden.
Ausnahmsweise können auch für Grundstücke, die an Waldgebieten angrenzen, zum Wald hin, Mauern bis 2, Meter Höhe ohne Öffnung und Durchlässe (Waldverunreinigung, Brandschutz) zugelassen werden.

§ 9

Stellplätze

Soweit Stellplätze ganz oder teilweise (Fahrspuren) befestigt werden, sind als Materialien Pflaster- und Klinker-, Naturstein- oder Betonwerksteinmaterial zu verwenden.

§ 10

Inkrafttreten

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

öffentlich bekannt gemacht am: 27.11.1986
in Kraft getreten am: 28.11.1986

Anmerkungen zum Überarbeitungsbedarf

Der Bebauungsplan Nr. 14/76/III „Waldsiedlung“ ist mit der öffentlichen Bekanntmachung seiner Aufhebung am 22.02.1994 außer Kraft getreten. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nimmt aber gerade auf diesen Bebauungsplan Bezug. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist daher auf den Geltungsbereich der neuen Erhaltungssatzung abzustimmen.

Die Gestaltungssatzung enthält mit ihrem § 7 eine Vorschrift über das Maß der Geschosshöhe, wonach zur Bestimmung der Geschoszahl die Geschosshöhe mit max. 3,0 m anzusetzen ist. Mit dieser Bestimmung wird die Legaldefinition des Vollgeschosses nach § 2 Abs. 5 BauO NRW modifiziert. Das Landesbauordnungsrecht enthält jedoch keine Satzungsermächtigung zur Änderung der Legaldefinition. Somit ist es der Gemeinde verwehrt eine derartige Satzungsregelung zu erlassen (OVG NRW, Urteil vom 19.07.1989 - 7a NE 97/87, UPR 1990, 40).

Die Erfahrungen der Bauaufsicht mit den auf die Geschoszahl abstellenden Regelungen der Gestaltungssatzung zur Dachneigung belegen, dass diese immer wieder Zweifel über das Gewollte hervorrufen. Das gilt vor allem hinsichtlich der großen Spielräume für unterschiedliche Dachneigungen. Ebenso unklar sind die Vorgaben zur Dachform und Firstrichtung, da diese auf unbestimmte Rechtsbegriffe Bezug nehmen. Die Regelungen können in dieser Form nicht beibehalten werden, da sie teilweise den Zielen der Erhaltungssatzung zuwiderlaufen.

Der Umfang gestalterischer Vorschriften ist unter Berücksichtigung des Regelungsgehaltes der Erhaltungssatzung auf das unbedingt erforderliche Maß zurückzuführen. Auch Bestimmungen, die nur wiederholen, was bereits in der Landesbauordnung geregelt ist, können ersatzlos entfallen. Im Wesentlichen werden also nur die Vorschriften die Gestaltung der Dächer, der Einfriedungen und der Stellplätze erforderlich sein.