

S a t z u n g

Über die Gestaltung baulicher Anlagen im Bebauungsplangebiet Nr. 341

- Gartenheimstraße -

Aufgrund der §§ 4 und 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) in Verbindung mit § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419) hat der Rat der Stadt Velbert in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

## § 1

## Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 341 - Gartenheimstraße -.

Das Plangebiet wird begrenzt

Im Norden: durch die Donnerstraße

Im Osten: durch die Gartenheimstraße

Im Süden: durch die Gartenheimstraße

im Westen: durch den Brinker Weg

## § 2

## Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Errichtung und Änderung von Gebäuden, Stellplätzen und Garagen sowie von Anlagen der Außenwerbung.

## § 3

## Gestaltung baulicher Anlagen

## 1. Dächer

## 1.1. Dachform und Dachneigung

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von  $25^{\circ}$  bis  $38^{\circ}$  zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer bis zu  $4^{\circ}$  Neigung erlaubt. Bei Anpassungsschwierigkeiten an vorhandene Dächer können Ausnahmen zugelassen werden.

## 1.2. Dachdeckungsmaterial

Folgende Dachdeckungsmaterialien sind vorgeschrieben:

Dachziegel (DIN 456) in braun oder dunkelgrau  
 oder Dachsteine (DIN 1118) in braun oder dunkelgrau  
 oder Schiefer (DIN 52201)

## 1.3. Drepel

Drepel sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.

## 1.4. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zulässig bis zu 1/3 der jeweiligen Hauslänge (Traufte).

## 1.5. Zwerchgiebel

Zwerchgiebel dürfen eine frontale Ansichtsfläche bis zu 5,00 m<sup>2</sup> erreichen bei einer maximalen Höhe von 2,50 m ab Traufkanle Hauptbaukörper. Die Höhe der Zwerchgiebel darf 2/3 der Dachhöhe nicht überschreiten.

## 2. Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

## 3. Werbeanlagen

3.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zulässig.

3.2. Zu jeder Verkehrsfläche hin sind je zwei Werbeanlagen zulässig, wobei eine Werbeanlage als Ausleger ausgebildet sein muß. Die Werbeanlagen sollen im Erdgeschoß angebracht werden. Werbeanlagen als Ausleger sind auch im 1. Obergeschoß zulässig, sie dürfen eine Ausladung von 1,20 m nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur als geschlossene Kästen mit ausgesparten und von innen beleuchteten Buchstaben oder bildlichen Darstellungen zulässig.

Werbeanlagen als Schriftzug an der Fassade dürfen eine Breite von 1,00 m und eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

3.3. Die Werbeanlagen haben sich der Gliederung der baulichen Anlage anzupassen, insbesondere sind bei Werbeanlagen über Fenstern und Türen die Gliederung der Wand aufzunehmen.

#### 4. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen ab Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Stellplätze ohne Schutzdächer sind von der Vorschrift ausgeschlossen.

#### § 4

##### Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen können im Einzelfall entsprechend § 68 Abs. 3 BauO NW erteilt werden, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, insbesondere mit dem Ortsbild der näheren Umgebung vereinbar ist.

#### § 5

##### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

##### Begründung

zur Satzung für die Gestaltung baulicher Anlagen im Bebauungsplangebiet Nr. 341 - Gartenheimstraße - gemäß § 81 BauO NW

Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden auf der Grundlage des § 81 Abs. 1 Ziff. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen erlassen, weil die Eigenart der bodenständigen Bautradition in diesem Ortsbild wesentlich mit prägendem Gebiet gepflegt werden soll. Die im Bereich von Velbert-Langenberg vorherrschenden geneigten Satteldächer und die in diesem Gebiet gehäuft auftretenden Walmdächer mit dunkelfarbigem Dachziegeln, Dachsteinen oder Schiefer sollen auch künftig die Dachlandschaft prägen.

Die Dachneigung ist bei den Altbauten verhältnismäßig steil, teilweise um 50°. Im vorliegenden Bebauungsplan ist sie davon abweichend auf 25° - 38° beschränkt worden, weil die neueren Bauten erheblich größere Bautiefen aufweisen und Gebäude mit Drempel - deshalb die Beschränkung auf 0,60 m - bei einer steileren Neigung überproportional hohe Dächer erhielten, die einen ungehinderten Ausblick in die Landschaft verhindern sowie die Besonnung der Grundstücke (Nordosthang) beeinträchtigen würden. Diese Festsetzung soll einerseits die landschaftsprägende Eigenart des geneigten Daches wahren und andererseits den gewandelten Bauformen mit größeren Bautiefen Rechnung tragen.

Die Größe von Dachaufbauten wird beschränkt, weil eine kleinteilige Ausführung im Ortsbild dominiert und diese Bautradition weitergeführt werden soll. Die Festsetzung der Firstrichtung in einem Teil des Plangebietes soll einerseits (parallel zur Donnerstraße) die ausreichende Besonnung der jeweils nördlich gelegenen Gebäude wahren und eine Überhöhung der Baukörper zur Talseite hin verhindern sowie andererseits (rechtwinkelig zur Donnerstraße nach Südwesten) eine größere Ausnutzung der "Sonnenseite" ermöglichen.

Diese Festsetzung wird nur an den Stellen getroffen, an denen die Abstände zwischen den Gebäuden (im Vergleich zu anderen Teilen des Plangebietes) relativ gering sind.

Die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen in den Vorgärten soll bewirken, daß das Ortsbild einen parkartigen Charakter behält und nicht durch sichtver-sperrende Zäune entstellt wird.

Gleiches gilt für die Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen außer Stell-plätzen im Abstand von 5,00 m ab öffentliche Verkehrsfläche. Die Dominanz der Hauptbaukörper soll damit gesichert werden.

Die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen sollen zusätzlich sicherstellen, daß der Charakter eines reinen Wohngebietes (WR) gewahrt bleibt.

Velbert, 23.01.1987



Stadt Velbert  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung

*Voigt*  
(Voigt)  
Beigeordneter/Stadtbaurat