

**Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung der Stadt Wuppertal  
Sedansberg I  
- Bereich Wachtelstraße - Siedlung Pastorat –  
vom .....**

Auf Grund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV.NRW. S. 950), des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 215) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV.NRW. S. 863) hat der Rat der Stadt am [00.00.2010](#) folgende Satzung beschlossen:

**Inhalt der Satzung**

**I. Abschnitt: Geltungsbereich, städtebauliche Ziele und Genehmigung**

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Städtebauliche Ziele
- § 3 Genehmigungspflicht

**II. Abschnitt: Gestaltungsregelungen**

- § 4 Fassaden
- § 5 Fassadenmaterialien
- § 6 Fenster und Türöffnungen
- § 7 Balkon und Loggien
- § 8 Dächer und Dachgestaltung
- § 9 Garagen und Freiflächen
- § 10 Grundstückseinfriedungen
- § 11 Antennen und Satellitenempfänger

**III. Abschnitt: Regelungen zu Werbeanlagen**

- § 12 Begriff Werbeanlage
- § 13 Gestaltungsgrundsätze für Werbeanlagen

**IV. Abschnitt: Schlussbestimmungen**

- § 14 Ausnahmen und Befreiungen
- § 15 Ordnungswidrigkeiten
- § 16 Inkrafttreten

-----  
**I. Abschnitt: Geltungsbereich, städtebauliche Ziele und Genehmigung**

**§ 1  
Geltungsbereich**

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst ein Gelände östlich der Wachtelstraße, südlich der Straße Klingelholl einschließlich Klingelholl 54, südlich Grundstücksgrenze Klingelholl 58, westlich der Grundstücksgrenze Klingelholl 60 bis westlich und südlich Alarichstraße 51, entlang der Alarichstraße im Osten, bis Meisenstraße im Süden, entlang der Meisenstraße und bis zur Amselstraße im Westen. Der räumliche Geltungsbereich ist als zeichnerische Anlage Bestandteil dieser Satzung.

(2) Folgende Straßen und Häuser befinden sich somit im Satzungsgebiet:

Alarichstraße 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49 sowie

Amselstraße 20, 22, 24,

Klingelholl 48, 50, 52, 54, 54a, 56a, 56b sowie

Meisenstraße 1, 3, 5, 7, 9,

Wachtelstraße 2, 4, 6, 8 sowie

Sankt-Martins-Weg 1,

Tejastraße 7, 9, 11, 17, 19, 21, und 10,12,14 sowie

Wichelhaushof 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

## **§ 2**

### **Städtebauliche Ziele**

(1) Mit dieser Satzung soll das historische Stadtbild im Gebiet Sedansberg in seiner städtebaulichen Eigenart und städtebaulichen Gestalt erhalten bleiben.

(2) Der Sedansberg zwischen Zeisigstraße und Klingelholl zählt zu den stadthistorisch wichtigen und in ihrer städtebaulichen Eigenart besonders erhaltenswerten Siedlungsbereichen und gilt dabei als bedeutendes Zeugnis des Siedlungsbaus der 1920er Jahre in der damaligen Stadt Barmen. Die prägenden Merkmale der städtebaulichen Raumbildung, das einzigartige stadtgestalterische Zusammenwirken von Vorgärten, Einfriedigungen, Hausgruppen und gemeinsamen Hofflächen gilt es zu erhalten. Dies gilt insbesondere bei Änderungen von Fassaden- und Dachgliederungen, Materialwahl und Farbgestaltung, auch vor dem Hintergrund notwendiger energieeffizienter Modernisierungsmaßnahmen.

## **§ 3**

### **Genehmigung**

(1) Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Gleiches gilt für die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie für das Errichten, Anbringen oder Ändern von Werbeanlagen und Warenautomaten im Sinne dieser Satzung. Diese Genehmigungspflicht umfasst auch die genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 65 BauO NRW. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich an die Untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

(2) Die Genehmigung der unter Abs. 1 genannten Maßnahmen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestaltung des Gebietes durch die bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(3) Die Genehmigung ist schriftlich zu erteilen. Sie kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

## **II. Abschnitt: Gestaltungsregelungen**

## **§ 4**

### **Fassaden**

Bei Umbaumaßnahmen an stadtbildprägenden Gebäuden müssen die historisch wertvollen, charakteristischen Fassadengliederungselemente wie Erker, Risalite, Quaderungen, Sockelzonen, Lisenen, Gesimsbänder sowie Schmuckelemente wie Fensterverdachungen, Vergiebelungen, Umrahmungen und Friese erhalten oder bei Entfernung durch gleiche Gestaltungselemente ersetzt werden. Plastische Schmuckelemente insbesondere an den Türportalen sind auch bei Umbau und Renovierung zu erhalten oder in gleicher Ausführung zu ersetzen.

## **§ 5 Fassadenmaterialien**

(1) Verputzte Fassaden oder Ziegel-Putz-Kombinationen sind in den Straßenabschnitten zulässig, die bereits durch Putzfassaden vorgeprägt sind. Teilverschieferungen sind ebenso zulässig wenn sie historisch begründbar sind. In der Sockel- und Erdgeschosszone ist die Verwendung von Naturstein zulässig. Für gliedernde oder plastische Gebäudeelemente wie z. B. Giebeldreiecke sowie Fensterfaschen, Sohlbänke, Fensterstürze, Gesimse oder Lisenen sind Putz oder Naturstein zu verwenden.

(2) Folgende Materialien sind unzulässig: Imitatverkleidungen u. Verbretterungen;  
Baustoffe mit metallischen Oberflächen;

(3) Die Farbe der Putz- und Wandflächen ist auf die Nachbarbebauung abzustimmen, soweit sie sich nicht historisch ableiten lässt. Die Farbgebung gliedernder oder ornamentaler Elemente ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen.

## **§ 6 Fenster und Türöffnungen**

(1) Fenster und Außentüren in den Gebäuden sind entsprechend der architektonischen Gestaltung in den jeweiligen Straßenzügen auszubilden, Instand zu setzen bzw. formgleich nachzubauen und farblich auf die Fassade abzustimmen. Bei Neuherstellung sind Türen und Tore aus Holz zu fertigen. Oberlichter und Teilverglasungen sind entsprechend der ursprünglichen Farbgebung beizubehalten.

(2) Türöffnungen an den Gebäuden dürfen nicht verändert werden. Im Einzelfall ist auch die Funktionsänderung des Hauszugangs zulässig, jedoch muss die Eingangssituation optisch und baulich weiterhin ablesbar sein. Alle einsehbaren Fensterrahmen und Fensterunterteilungen an einem Gebäude sind mit Ausnahme von Schaufenstern in Material- und Farbwahl einheitlich zu gestalten.

## **§ 7 Balkone und Loggien**

Balkone, Loggien und Dachterrassen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der geschlossenen Bebauung unzulässig. Sie sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassadenseiten ausnahmsweise zulässig, wenn sie in die Fassadengliederung eingebunden sind und sich der Gebäudegestaltung klar unterordnen.

## **§ 8 Dächer und Dachgestaltung**

(1) Die Erscheinungsform der das Straßenbild prägenden, geneigten Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Mansard- und Mansardwalmdach) ist zu wahren und zu erhalten. Bei Neubau oder Umbauten hat sich die Dachform durch die Nachbargebäude geprägte nähere Umgebung einzufügen.

(2) Die Traufhöhe eines Gebäudes hat sich der Traufhöhe der Nachbargebäude anzupassen.

(3) Bei Neubauten sind Flachdächer und Pultdächer nur zulässig bei ein- und zweigeschossigen, untergeordneten Gebäuden, Gebäudeteilen, Nebengebäuden und Garagen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

(4) Ein Abweichen von der nachbarlichen und umgebenden Hauptfirstrichtung ist zulässig, wenn es sich um untergeordnete Dächer handelt oder der Wechsel der Firstrichtung der Betonung einer

besonderen städtebaulichen Situation dient.

(5) Dachaufbauten sind in Form von Zwerchhäusern und Gauben zulässig, soweit wie sie dem historischen Vorbild entsprechen oder zum Bestand zählen. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Gebäudes unzulässig. Sie müssen in Ausbildung, Proportion und Lage auf die Art und Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein und sich der Gesamtwirkung der Dachfläche unterordnen. Die Dachgauben eines Gebäudes sind in gleicher Höhe anzulegen. Bei überstehenden Dächern ist zwischen Gaube und Traufe ein Abstand von mindestens 0,50 m (zwei Dachpfannenreihen) einzuhalten.

(6) Dacheinschnitte und Sonnenenergieanlagen (z.B. Sonnenkollektoren) sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum eingesehen werden können, nicht zulässig. In Ausnahmefällen können Sonnenenergieanlagen auch straßenseitig zulässig sein, wenn sie von der Farbgebung und Flächengröße her keine negativen Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes auslösen.

(7) Die Dachflächen sind mit nicht glänzenden und unglasierten, naturroten oder anthrazitfarbenen Dachziegeln aus Ton oder Beton einzudecken und haben sich hinsichtlich der Farbwahl der Nachbarbebauung anzupassen. In besonderen Einzelfällen ist die Verwendung von Naturschiefer zulässig, wenn er zum Typus des Gebäudes gehört bzw. historisch begründbar ist. Für untergeordnete Sonderbauteile (z.B. Dachgauben) ist die Verwendung von Metalleindeckungen und Naturschiefer zulässig.

## **§ 9**

### **Garagen und Freiflächen**

(1) Die Gestaltung von Garagenbauten, die vom öffentlichen Straßenraum eingesehen werden können, hat sich hinsichtlich der Farb- und Materialwahl an der Gestaltung des Hauptgebäudes zu orientieren.

(2) Die innerhalb der Wohnhöfe und Wohnblocks befindlichen großflächigen begrünten Freiflächen (Innenhofflächen) sind in ihrer gärtnerischen Nutzung zu erhalten und zu pflegen.

## **§ 10**

### **Grundstückseinfriedigungen**

Bei Modernisierungen oder Neuanlagen sind nur Natursteinmauern als räumlich wirksame Einfriedigungen zulässig.

## **§ 11**

### **Antennen und Satellitenempfänger**

Antennen und Satellitenempfänger dürfen nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dach- bzw. Fassadenfläche oder unter der Dachhaut angebracht werden. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn ein geordneter Empfang andernfalls nicht sichergestellt werden kann. Sie sind so anzubringen, dass sie von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht gesehen werden können. Erforderliche Leitungen dürfen nur auf der straßenabgewandten Fassade angebracht werden.

### **III. Abschnitt: Regelungen zu Werbeanlagen**

#### **§ 12 Begriff der Werbeanlage**

(1) Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle Anlagen der Außenwerbung als ortsfeste Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen sowie für Zettel- oder Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

(2) Keine Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind:

- Werbeanlagen, die anlässlich zeitlich begrenzter Veranstaltungen, insbesondere Aus- und Schlussverkäufe, an der Stätte der Leistung angebracht werden. Dies gilt ebenso für zeitlich begrenzte kirchliche, kulturelle, politische, sportliche u. ä. Veranstaltungen,
- Plaketten oder ähnliche kleinformatige Hinweise auf Eigentümer, Stifter oder Künstler an Bänken, Brunnen, Plastiken oder dergleichen,
- Hinweisschilder unter 0,25 m<sup>2</sup> auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten an Einfriedungen und Hauswänden,

#### **§ 13 Gestaltungsgrundsätze für Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen müssen sich in Größe, Werkstoff, Farbe und Form sowie in ihrer maßstäblichen Anordnung dem Charakter der Straßen und Platzräume und den sie prägenden Einzelgebäuden unterordnen.

(2) Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung und auf den Straßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Hiervon ausgenommen sind Schaukästen im öffentlichen Straßenraum und Schaufenster.

(3) Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss angebracht werden. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente - Fenster, Brüstungsbänder, Pfeiler, Stützen, Giebeldreiecke, Gesimsbänder, Traufen, obere Wandabschlüsse, Gebäudekanten, Lisenen und Stuckaturen - nicht überdecken.

(4) Bei beleuchteten Werbeanlagen ist die Verwendung von Blinkwerbung / Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und selbstleuchtenden (fluoreszierenden) Werbeanlagen unzulässig.

(5) Darüber hinaus findet § 13 BauO NRW Anwendung.

### **IV. Abschnitt: Schlussbestimmungen**

#### **§ 14 Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen gestattet und Befreiungen zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang gebracht werden, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht stören und die Zielsetzungen dieser Satzung nicht gefährdet werden. Ausnahmen und Befreiungen von den die Baugestaltung betreffenden Vorschriften dieser Satzung richten sich nach den §§ 74a und 86 Abs. 5 BauO NRW.

**§ 15**  
**Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne vom § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine bauliche Anlage ohne die erforderliche Genehmigung nach § 3 dieser Satzung rückbaut oder ändert.

(2) Ebenso ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine nach dieser Satzung genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen vornimmt sowie eine genehmigungspflichtige Werbeanlage errichtet, anbringt oder ändert, ohne zuvor die erforderliche Genehmigung eingeholt zu haben (§ 84 Abs. 4 Nr. 20 BauO NRW).

(3) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 und 2 können mit einer Geldbuße bis zu 25.000.- € (in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro) geahndet werden sowie einer Rückbauverpflichtung.

**§ 16**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.