

# **Informationen zu dem Entwurf der Erhaltungssatzung Waldsiedlung Beschlussvorlage Nr. R 697 /16.TA vom 04.10.2006 für den Rat der Stadt Leverkusen**

von Dipl.-Ing. Rolf Kraneis und Dipl.-Ing. Detlev Kraneis,  
aufgestellt am 18.11.2006, überarbeitet am 20.05.2007

---

## **Informationen zu dem Entwurf der Erhaltungssatzung Waldsiedlung**

Die Stadtverwaltung Leverkusen hat dem Rat der Stadt eine Beschlussvorlage einer Erhaltungssatzung für die Waldsiedlung zum Beschluss am 04. Dezember 2006 vorgelegt. Der Rat hat den Beschluss vertagt und beschlossen, dass zuerst die Bürger auf einer Informationsveranstaltung informiert werden sollen.

**Diese Beschlussvorlage sieht vor, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung oder der Rückbau aller baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Stadt Leverkusen bedürfen.**

Dies betrifft das gesamte Grundstück, die Vorgärten, die Häuser und den gesamten Garten.

### **Was sind bauliche Anlagen?**

Was bauliche Anlagen sind, wird u.a. in der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in § 2 und § 65 definiert. Bauliche Anlagen sind demzufolge mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.

Nachfolgend listen wir auszugsweise die in § 2 und § 65 BauO NRW aufgeführten baulichen Anlagen auf.

# Informationen zu dem Entwurf der Erhaltungssatzung Waldsiedlung Beschlussvorlage Nr. R 697 /16.TA vom 04.10.2006 für den Rat der Stadt Leverkusen

von Dipl.-Ing. Rolf Kraneis und Dipl.-Ing. Detlev Kraneis,  
aufgestellt am 18.11.2006, überarbeitet am 20.05.2007

---

## Bauliche Anlagen laut § 2 BauO NRW

- Aufschüttungen, Abgrabungen
- Abstellplätze, Spielflächen
- Stellplätze
  
- Gebäude (Haus, Garagen)\*
- Gerüste

## Bauliche Anlagen laut § 65 BauO NRW:

- Gebäude mit bis zu 30m<sup>3</sup> Rauminhalt (z.B.: Gartenhaus)\*
- Gewächshäuser, Ställe
  
- Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, Gartentore)\*
  
- Brücken (auch die über den Gartenteich!)\*
- Stützmauern
- Fahrradabstellplatz, überdacht und nicht überdacht
  
- Bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen
  
- Schaukeln, Klettergerüste
- Tore zum Ballspielen
- Wasserbecken (Gartenteich)\*

## **Informationen zu dem Entwurf der Erhaltungssatzung Waldsiedlung Beschlussvorlage Nr. R 697 /16.TA vom 04.10.2006 für den Rat der Stadt Leverkusen**

von Dipl.-Ing. Rolf Kraneis und Dipl.-Ing. Detlev Kraneis,  
aufgestellt am 18.11.2006, überarbeitet am 20.05.2007

---

- Zugänge (Wege)\*
- Zufahrten
  
- Selbständige Aufschüttungen (auch die zur Gartengestaltung, Komposthaufen?)\*
- Selbständige Abgrabungen (auch die zur Gartengestaltung)\*
  
- Regale
- Solarenergieanlagen
- Brunnen, Brunnenanlagen (auch der Zierbrunnen?)\*
  
- Markisen und nicht überdachte Terrassen
- Teppichstangen
- Kleintierställe

Die vorherige Aufzählung führt nur einen kleinen Teil von baulichen Anlagen auf. Zum Beispiel sind Rasenkantensteine und unterirdische Unkrautsperrern im Garten auch bauliche Anlagen. Auch Teile einer Vorgarten- oder Gartenbeleuchtung sind bauliche Anlagen.

Die Errichtung, die Änderung, der Rückbau aller dieser baulichen Anlagen wären zukünftig genehmigungspflichtig!

### **Was sind Änderungen einer baulichen Anlage?**

Eine Änderung einer baulichen Anlage ist auch das Neuausrichten von abgesackten Pflastersteinen auf einem Weg, einer Terrasse. Auch das Austauschen eines morschen Zaunpfostens oder kaputten Zaunes ist eine Änderung einer baulichen Anlage.

## **Informationen zu dem Entwurf der Erhaltungssatzung Waldsiedlung Beschlussvorlage Nr. R 697 /16.TA vom 04.10.2006 für den Rat der Stadt Leverkusen**

von Dipl.-Ing. Rolf Kraneis und Dipl.-Ing. Detlev Kraneis,  
aufgestellt am 18.11.2006, überarbeitet am 20.05.2007

---

Beispielsweise ist der Neuanstrich, das zusätzliche Wärmedämmen eines Hauses eine Änderung. Der Austausch einer Haustür, eines Fensters oder der Einbau eines Dachfensters ist eine Änderung. Das Erneuern der Dachhaut (neue Dachziegel) ist eine Änderung. Auch in einem Haus sind viele, werterhaltende Änderungen (Ausbesserungsarbeiten, Instandhaltungsarbeiten, Umbaumaßnahmen etc.) baulicher Anlagen notwendig.

Alle diese beispielsweise aufgeführten Änderungen wären zukünftig genehmigungspflichtig! Und es gibt noch viele weitere Beispiele.

Das Ändern, die Neuerrichtung, das Neugestalten von Wegen, Stellplätzen und Terrassen auf dem gesamten Grundstück – und nicht nur die im Vorgarten - wäre zukünftig genehmigungspflichtig.

### **Fazit:**

**Jede Errichtung, Änderung und Abbruch aller baulichen Anlagen, also auch jede kleine Veränderung, würde direkt nach Bekanntgabe des Ratbeschluss der Erhaltungssatzung, eine behördlichen Genehmigung benötigen.**

Eine solche Genehmigung erfordert ein gesondertes, eigenständiges baurechtliches Genehmigungsverfahren. Dieses führt zu zusätzlichem Aufwand, Kosten und Zeitverlust für den Antragsteller.

In der Bauverwaltung führt das gesonderte Genehmigungsverfahren, die Überwachung, die Bestandsaufnahme und die Kontrolle auf Einhaltung der Erhaltungssatzung zu erheblichen Mehraufwand und Kosten für Personal, Büro- und Lagerraum.

**Informationen zu dem Entwurf der Erhaltungssatzung Waldsiedlung  
Beschlussvorlage Nr. R 697 /16.TA vom 04.10.2006 für den Rat der Stadt  
Leverkusen**

von Dipl.-Ing. Rolf Kraneis und Dipl.-Ing. Detlev Kraneis,  
aufgestellt am 18.11.2006, überarbeitet am 20.05.2007

---

Von Einschränkung von Grundrechten und Verletzungen der Eigentumsrechte der Betroffenen und Eigentümer ganz zu schweigen. Auch die Werthaltigkeit der Immobilien wird durch die denkmalschutzartige Erhaltungssatzung erheblich betroffen sein.

**Der Unterschied zwischen einer Erhaltungssatzung und einer  
Gestaltungssatzung ist sehr groß.**

**Bitte informieren Sie sich. Bilden Sie sich eine eigene Meinung.**

---

Am **Mittwoch, den 30.05.2007** findet eine

**Öffentlichen  
Informationsveranstaltung**

der Stadt Leverkusen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich  
der Waldsiedlung

in die Aula

der Gemeinschaftsgrundschule

**Waldschule**

Carl-Maria-von Weber-Platz 3, 51375 Leverkusen  
statt.

**Bitte kommen Sie, informieren Sie sich.**

---