Gestaltungshandbuch

Wohnbaugebiet Wilhelmshöhe



STADT VELBERT

Inhaltsverzeichnis

1 Erläuterung der Symbolik — 04

2 Das Plangebiet — 06 - 07

3 Der Bebauungsplan — 08 - 09

4 Äußere Gestaltung der Gebäude — 10 - 15

5 Dächer/ Dachaufbauten — 16 - 23

6 Gestaltung der Außenlagen — 24 - 31

7 Pflanzvorgaben und - empfehlungen — 32 - 37

8 Ökologische und bauliche Auflagen — 38 - 41

Liebe interessierte Bürgerinnen, liebe Bürger,

ein Zuhause ist weit mehr als ein Gebäude. Es ist ein Ort des Ankommens, der Begegnung und der persönlichen Entfaltung – ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, Gemeinschaft gelebt und Zukunft gestaltet wird.

Mit dem Wohngebiet Wilhelmshöhe entsteht in Velbert-Langenberg ein hochwertiges neues Quartier, das besondere Voraussetzungen für zeitgemäßes und individuelles Wohnen bietet. Auf 22 großzügigen Grundstücken in attraktiver Höhenlage eröffnet sich die Möglichkeit, den Wunsch vom eigenen Zuhause in einem außergewöhnlichen Umfeld zu verwirklichen. Die besondere Topografie, der beeindruckende Weitblick und die naturnahe, ruhige Lage verleihen der Wilhelmshöhe ihren unverwechselbaren Charakter.

Die Wilhelmshöhe verbindet naturnahes Wohnen mit einer verkehrsgünstigen Lage. Über die umliegenden Autobahnen sind Düsseldorf, Essen und Wuppertal gut erreichbar. Damit profitieren die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowohl von der Ruhe und Lebensqualität des Wohnumfelds als auch von der Nähe zur Rhein-Ruhr-Region und zum Bergischen Städtedreieck.

Auch für Familien bietet der Standort attraktive Rahmenbedingungen. Schulen und Kindertageseinrichtungen sind gut erreichbar. Die waldreiche Umgebung sowie zahlreiche Sportangebote bieten beste Voraussetzungen für Freizeit und Erholung. Gleichzeitig stehen in Velbert und den umliegenden Städten attraktive Einkaufs- und Kulturangebote zur Verfügung.

Mit der Wilhelmshöhe entsteht damit ein Wohnquartier, das Natur, Weitblick, Lebensqualität und gute Erreichbarkeit zu einem attraktiven Wohnumfeld vereint und Raum für Menschen schafft, die hier ihr Zuhause und ihre Zukunft gestalten möchten.

Allen künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern wünsche ich viel Freude bei der Planung ihres neuen Zuhauses, gute und inspirierende Ideen sowie eine glückliche Hand bei der Verwirklichung ihres Bauvorhabens.

Ihr Bürgermeister

(Dirk Lukrafka)



Erläuterung der Symbolik

Das Gestaltungshandbuch versteht sich als Leitfaden für die Planung und Umsetzung Ihres Bauvorhabens. Es unterstützt Sie dabei, die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Velbert nachzuvollziehen und diese im Rahmen Ihrer individuellen Planung zu berücksichtigen.

Das Gestaltungshandbuch schafft einen verlässlichen Rahmen für die Bauherrinnen und Bauherren. Ziel ist es, individuelle Gestaltungsspielräume mit den gemeinschaftlichen und städtebaulichen Interessen in Einklang zu bringen. Dabei unterscheidet das Handbuch zwischen verbindlichen Vorgaben, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, verbindlichen Regelungen, zu deren Einhaltung sich die Bauherrinnen und Bauherren im Kaufvertrag verpflichten, sowie ergänzenden Empfehlungen zur Gestaltung der Gebäude und Freianlagen.



Die unterschiedlichen Verbindlichkeiten werden im Gestaltungshandbuch anhand der nebenstehend erläuterten Symbolik dargestellt



Verbindliche Vorgaben des Bebauungsplanes

Planungs- und bauordnungsrechtliche Regelungen (Bebauungsplan, Landesbauordnung) Festsetzungen im Bebauungsplan sind öffentlich-rechtlich durch die Satzung der Stadt Velbert gesichert und müssen eingehalten werden. Im Gestaltungshandbuch sind diese durch das entsprechende Kennzeichen hervorgehoben. Auch die sich aus der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen ergebenden rechtlichen Anforderungen sind zwingend einzuhalten.



Verbindliche Regelung über Kaufvertrag

Verbindliche Regelungen privatrechtlicher Art. Die Regeln des Gestaltungshandbuchs werden privatrechtlich über die Grundstückskaufverträge verankert. Die im Kaufertrag festgelegten Bindungen sind einzuhalten und können bei nicht-Einhaltung sanktioniert werden.



Gestaltungsempfehlungen

Die Hinweise und Gestaltungsempfehlungen sind als Vorschläge zu verstehen, die beispielsweise zu einer höheren gestalterischen Qualität oder ökologischen Wertigkeit beitragen können.

02

Das Plangebiet

Das Wohngebiet Wilhelmshöhe befindet sich im Norden von Velbert-Langenberg auf dem Hopscheiderberg. In einzigartiger Hanglage mit Blick über Essen und Velbert-Langenberg entsteht hier ein hochwertiges, ruhig im Grünen gelegenes Wohngebiet.

Im Wohngebiet Wilhelmshöhe können auf 22 großzügig geschnittenen Grundstücken freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Grundlage für die Entwicklung des Wohngebietes bilden der städtebauliche Rahmenplan sowie der Bebauungsplan Nr. 243 „Wilhelmshöher Straße“. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde dieses Gestaltungshandbuch erarbeitet. Es dient der Sicherung einer hohen städtebaulichen und gestalterischen Qualität sowie der Förderung einer zukunftsfähigen, klimaangepassten Bauweise und einer qualitätsvollen Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume.

Bei der Entwicklung des Wohngebietes Wilhelmshöhe wurden zentrale Anforderungen des Umwelt- und Klimaschutzes berücksichtigt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und vor Ort bewirtschaftet wird. Dadurch wird das bestehende Kanalnetz entlastet und gleichzeitig ein Beitrag zu einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung sowie zur klimaresilienten Entwicklung des Quartiers geleistet.

Die mit der baulichen Entwicklung verbundenen naturschutzrechtlichen Eingriffe werden unmittelbar innerhalb des Plangebietes kompensiert. Hierzu wurde eine Streuobstwiese mit 61 Obstbäumen sowie ein strukturreicher Waldrand angelegt. Diese Maßnahmen dienen nicht nur dem ökologischen Ausgleich, sondern tragen zugleich zur harmonischen Einbindung des neuen Wohngebietes in die Landschaft bei und schaffen zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Entlang der Wilhelmshöher Straße wurde zudem ein begrünter Lärmschutzwall errichtet der zwei Funktionen erfüllt: Zum einen dient er der wirksamen Abschirmung gegenüber Verkehrslärm und trägt damit zu einer ruhigen und hochwertigen Wohnqualität bei. Zum anderen fügt sich der bepflanzte Wall als gestalterisches Element stimmig in das Landschaftsbild ein und unterstützt die naturnahe Einbindung des Wohngebietes in seine Umgebung. Der Lage am Rande des Siedlungsbereichs wird zudem durch eine das Plangebiet eingrünende Hecke sowie Auflagen zu Pflanzungen auf den privaten Grundstücken Rechnung getragen.

Insgesamt verbindet das Planungskonzept städtebauliche Qualität, ökologische Ausgleichsmaßnahmen und klimaangepasste Infrastruktur zu einem ganzheitlichen Ansatz für die Entwicklung des Wohngebietes Wilhelmshöhe.



03

Der Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße – wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Bebauung des Wohngebietes Wilhelmshöhe geschaffen. Die Grundstücke befinden sich in einem festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Reine Wohngebiete dienen gem. dem Nutzungskatalog der BauNVO dem Wohnen. Um einen ruhigen, hochwertigen Wohnstandort sicherzustellen sind die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Wohngebiet Wilhelmshöhe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Räume für freie Berufe. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Errichtung einer Einliegerwohnung oder Mehrgenerationenwohnen ist daher zulässig.

Die Lage und Größe der Gebäude auf dem Grundstück wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen vorgegeben. Die Wohngebäude sowie unmittelbar daran angrenzende Terrassen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baufenster (im Bebauungsplan durch blaue Linien gekennzeichnet) errichtet werden. Auf den großzügigen Grundstücken sind große Baufenster festgesetzt, um den Bauherren einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zur Positionierung der Wohngebäude zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan setzt eine Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern fest.

Für die Definition des Vollgeschosses ist die zum Zeitpunkt der Offenlegung des Bebauungsplanes rechtsgültige BauO NRW 2000 heranzuziehen.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes kann in den Nicht-Vollgeschossen zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 fest. Die GRZ gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Maßgebend für die Berechnung ist die Größe des Baugrundstücks. Die zulässige maximale Grundflächenzahl ist in § 19 der BauNVO geregelt. Eine GRZ von 0,2 bedeutet, dass 20 Prozent der Grundstücksfläche mit dem Wohngebäude einschließlich Terrasse überbaut werden dürfen. Durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten/ Zuwegungen und Nebenanlagen darf sich die GRZ gem. § 19 (4) BauNVO auf bis zu 0,4 erhöhen. Die Geschossfläche (GFZ) ist im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt. Um die Größe der Gebäude zu beschränken ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände außerhalb des zulässigen Vollgeschosses vollständig in der GFZ mitzurechnen sind. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 20 (3) Satz 2 BauNVO.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes sicherzustellen ist in den einzelnen Baufenstern eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt. Diese darf durch untergeordnete technische Anlagen um bis zu 1 m überschritten werden. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Weitere Festsetzungen und Hinweise sind dem Bebauungsplan und der zugehörigen Begründung zu entnehmen. Der Bebauungsplan sowie die zugehörigen Anlagen sind online abrufbar:
www.stadtplanung-velbert.de



04

Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Fassadengestaltung prägt maßgeblich das Erscheinungsbild des Quartiers und trägt wesentlich zur städtebaulichen Qualität des Wohngebietes bei. Aus diesem Grund wird ein einheitlicher Rahmen, bezogen auf die Materialien und das Farbspektrum angestrebt.



Eingangsbereiche und Fenster / untergeordnete Bauteile

4.1

Eine einheitliche Gestaltung kann dazu beitragen, ein ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild der Gebäude zu unterstützen. Die Wahl konkreter Farben und Materialien wird den Bauherren überlassen, um individuelle architektonische Lösungen und eine persönliche Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen. Untergeordnete Fassadenelemente wie Treppengeländer, Balkonbrüstungen, Absturzsicherungen, Dachrinnen und Fallrohre sind hinsichtlich Materialität und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass sich die gewählten Elemente harmonisch in die Gesamtgestaltung des Gebäudes und das städtebauliche Umfeld einfügen.



An den zum öffentlichen Verkehrsraum ausgerichteten Fassaden soll auf verspiegelte oder stark reflektierende Verglasungen verzichtet werden, sofern diese vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind. Dadurch können störende Spiegel- und Blendwirkungen vermieden und ein ruhiges Erscheinungsbild der Fassaden unterstützt werden.



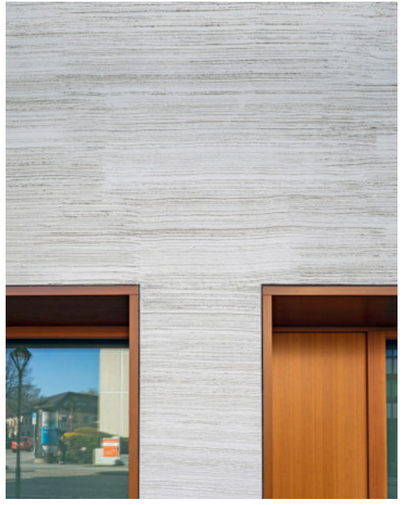


4.2

Fassadenmaterial und- farbe

Neben klassischen Putzfassaden bieten sich auch Fassaden oder Fassadenelemente aus natürlichen und hochwertigen Materialien wie Holz, Naturstein, Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder Klinker an. Diese Materialien können zur individuellen Gestaltung beitragen und durch ihre natürliche Alterungsfähigkeit eine dauerhafte und hochwertige Qualität der Gebäude unterstützen. Bei der Ausführung von Wärmedämmverbundsystemen können unterschiedliche Putztechniken, Oberflächenstrukturen und Farbabstufungen eingesetzt werden, um der Fassade eine lebendige und gestalterisch ansprechende Wirkung zu verleihen.

Die dargestellte Farbpalette dient daher nur als Orientierungsrahmen. Es wird empfohlen dunkle Farbtöne oder dunkle Fassadenmaterialien nur als gestalterische Akzente zu verwenden. Dadurch kann einer übermäßigen Aufheizung entgegengewirkt und eine zu dominante Wirkung einzelner Gebäude im Straßen- und Ortsbild vermieden werden.



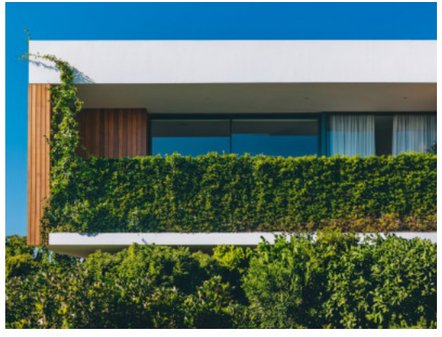
Es wird empfohlen Fassaden in hellen und zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten. Helle Oberflächen reflektieren einen größeren Anteil der Sonneneinstrahlung und erwärmen sich dadurch weniger stark als dunkle Fassadenflächen. Sie können somit insbesondere in den Sommermonaten dazu beitragen, die Aufheizung von Gebäuden und deren Umfeld zu reduzieren und einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Zur Unterstützung eines ruhigen und verträglichen Erscheinungsbildes des Wohngebietes wird empfohlen, auf stark glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien wie Metallverkleidungen, polierte Steinoberflächen, Keramikplatten oder Glasbausteine möglichst zu verzichten.



Beispiel: Fassadenfarben

Fassadenbegrünungen werden aus stadtklimatologischer und ökologischer Sicht ausdrücklich empfohlen. Sie können durch Verdunstung und Verschattung sowie durch die Bindung von Feinstaub einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten und zusätzliche Lebensräume schaffen. Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten wird empfohlen, die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung bei der Planung und Gestaltung der Gebäude individuell zu prüfen.



05

Dächer/ Dachaufbauten

Im Bebauungsplan wurde bewusst auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform oder Neigung verzichtet, um den zukünftigen Bauherren einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu erhalten. Aufgrund der großzügig geschnittenen Grundstücke und dem daraus resultierenden Abstand der freistehenden Häuser sind unterschiedliche Dachformen und -neigungen anders als bei Doppel- oder Reihenhäusern städtebaulich willkommen.



Dachformen/ Dachaufbauten

5.1

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern kommt der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Wirkung des Wohngebietes zu.

Die Dachflächen prägen das Erscheinungsbild der Gebäude maßgeblich und bestimmen sowohl aus dem Straßenraum als auch in der Fernwirkung den Charakter des Quartiers.

Um eine harmonische und ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Hauptdachfläche und den darin angeordneten Dachaufbauten und Dacheinschnitten sicherzustellen. Die Regelung ermöglicht eine zeitgemäße und flexible Nutzung des Dachgeschosses sowie eine individuelle architektonische Gestaltung, stellt jedoch gleichzeitig sicher, dass die Hauptdachfläche als prägendes Gestaltungselement erkennbar bleibt. Dadurch wird ein einheitliches und hochwertiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht, das den städtebaulichen Ansprüchen des Neubaugebietes gerecht wird.

Dachfarbe/ Materialität

5.2

Die Dachgestaltung soll ausreichend Raum für individuelle Lösungen lassen. Es wird empfohlen, Farben und Materialien so zu wählen, dass sie sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes und das städtebauliche Umfeld einfügen. Ein bestimmtes Farbspektrum wird dabei nicht vorgegeben. Auch bei unterschiedlichen Dachformen und Dachaufbauten kann durch eine zurückhaltende und aufeinander abgestimmte Material- und Farbwahl ein harmonisches Gesamtbild entstehen.



Solaranlagen

Solaranlagen sind unauffällig anzuordnen. Dies wird z.B. durch an die Dacheindeckung farblich angepasste Solarmodule oder gleichfarbige Randeinfassung erreicht. Eine weitere Möglichkeit sind bündig in die Dachoberfläche eingebaute Indach-Anlagen. Eine Kombination auch mit Dachbegrünung ist zulässig.

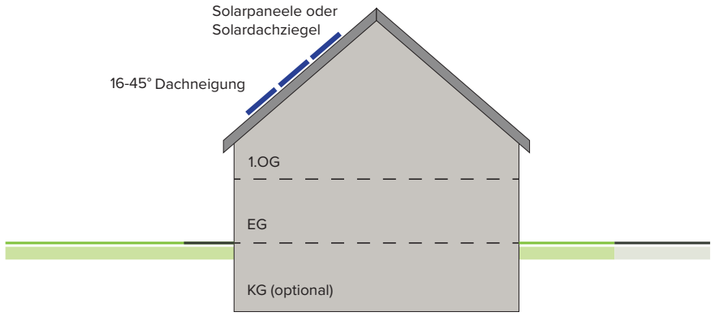
Bei aufgeständerten Solaranlagen auf flach geneigten Dächern darf die Gebäudeoberkante maximal um 0,75 m überschritten werden. Die Anlagen sind allseits 1 m zurückversetzt von der Außenkante zu installieren.

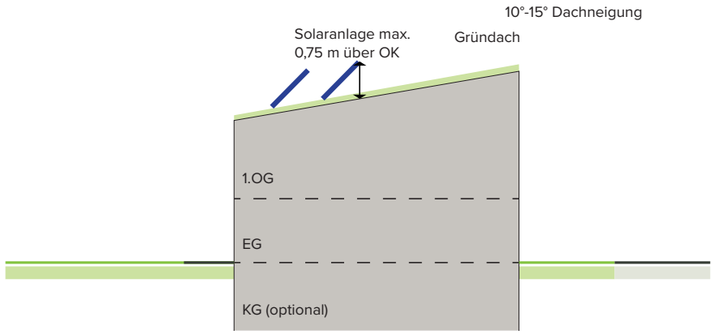
Bei geneigten Dächern ab 16° sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Aufdach-Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten; flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen (Indach-Solaranlagen) sind davon ausgenommen.

Bei flach geneigten Dächern, die der Begrünungspflicht unterliegen (siehe Abschnitt Dachbegrünung), muss gewährleistet sein, dass die Dachbegrünung unter den Solaranlagen ausgeführt werden kann.

§ 42a BauO NRW 2018 Solaranlagen

Gem. Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sind bei der Errichtung von Wohngebäuden, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Dies gilt auch für Gebäude, die nach § 63 BauO NRW der Genehmigungsfreistellung unterliegen. Fragen hierzu beantwortet Ihnen ihr Architekt oder die Bauberatung der Stadt Velbert





5.3

Um Gefahren von abrutschenden Schneemassen abzuwenden, wird empfohlen Schneefangbretter über den Eingangsbereichen anzubringen.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen und klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Sie verbessern das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen im Vergleich zu herkömmlichen Dachoberflächen deutlich weniger stark aufheizen. Durch die Verdunstung des gespeicherten Niederschlagswassers entsteht ein natürlicher Kühlungseffekt, der insbesondere in den Sommermonaten zur Minderung der Wärmebelastung beiträgt. Gleichzeitig binden die Vegetationsflächen Feinstaub und andere Luftschadstoffe und tragen so zu einer Verbesserung der Luftqualität bei.

Darüber hinaus besitzen begrünte Dächer eine wichtige wasserwirtschaftliche Funktion. Sie speichern einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers, geben dieses zeitlich verzögert wieder ab und fördern dessen Verdunstung. Dadurch werden Spitzenabflüsse reduziert und die Entwässerungssysteme insbesondere bei Starkregenereignissen entlastet. Gleichzeitig wird der natürliche Wasserhaushalt unterstützt.

Neben ihren klimatischen und wasserwirtschaftlichen Vorteilen besitzen Dachbegrünungen eine hohe ökologische Wertigkeit. Sie schaffen zusätzliche, vom Menschen weitgehend ungestörte Lebensräume für Insekten, Wildbienen, Schmetterlinge sowie verschiedene Pflanzenarten und können – abhängig von ihrer Ausgestaltung – auch Vögeln Nahrung und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Insbesondere in Neubaugebieten leisten sie damit einen wertvollen Beitrag zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Vernetzung von Lebensräumen. Dachbegrünungen verbinden ökologische, klimatische und gestalterische Qualitäten und sind ein wesentlicher Baustein einer nachhaltigen Quartiersentwicklung.



Flach geneigte Dächer bis 15° sind vollflächig mit einer mindestens 15 cm straken Bodensubstratschicht / Vegetationstragschicht zu bedecken und intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Dachterrassen, technische Dachaufbauten oder Belichtung bis zu 30% der Dachfläche, sofern sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Kombination mit Photovoltaik zulässig und gewünscht ist.

Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen und zu pflegen.

Größere Dachüberstände insbesondere an der Süd- und Westseite der Gebäude können insbesondere im Sommer zum Hitzeschutz beitragen.

Die Begrünung von Dächern ist grundsätzlich auch bei steileren Dachneigungen realisierbar.



06

Gestaltung der Außenanlagen

Die Gestaltung der privaten Freiräume trägt zum Charakter eines Wohngebietes bei. Eine attraktive, naturnahe Gestaltung mit einem hohen Grünanteil erhöht zudem die Wohnqualität Aufgrund der Erschließungssituation und der Ausrichtung entsteht voraussichtlich nicht bei allen Grundstücken im Plangebiet ein klassischer Vorgarten. Daher wird auf die Begrifflichkeit Vorgarten verzichtet und allgemeine Regelungen für die Gestaltung der Freiflächen definiert.

Die rechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung werden durch die Auflagen und Empfehlungen des Gestaltungshandbuches konkretisiert. Grundsätzlich können die Wohngärten individuell gestaltet und genutzt werden. Eine Beschränkung auf die zulässige Anzahl oder Größe von Nebenanlagen erfolgt aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte nicht. Die Begrenzung ergibt sich durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl.



Private Freiräume

6.1

§ 8 BauO NRW nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke

Gemäß § 8 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine zulässige Verwendung dar.





Wärmepumpen

6.2

Die Anlagen können grundsätzlich an jeder Stelle des Grundstücks positioniert werden; maßgeblich ist, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht wahrnehmbar sind.

Nebenanlagen

Mülltonnenstellplätze sind grundsätzlich einzuhausen oder durch Hecken einzugrünen, sodass eine Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum nicht oder nur eingeschränkt gegeben ist. Die Dächer der Nebenanlagen sind zu begrünen.

Ziel ist die Sicherung eines hochwertigen und ruhigen Straßen- und Ortsbildes. Als technische Anlagen weisen Wärmepumpen eine funktionale Gestaltung auf, die den gestalterischen Anspruch des Neubaugebietes beeinträchtigen kann, wenn sie straßenseitig in Erscheinung treten. Durch ihre Anordnung außerhalb des unmittelbaren Sichtfeldes des öffentlichen Raumes wird ein harmonisches, von technischen Einbauten weitgehend freigehaltenes Erscheinungsbild der Straßenräume gewährleistet und die gestalterische Qualität des Quartiers langfristig gesichert.

Die Grundstücke im Plangebiet verfügen mit einer Mindestgröße von 1.000 m^2 über ausreichend dimensionierte Freiflächen, sodass die Unterbringung der Anlagen in nicht einsehbaren Grundstücksbereichen ohne unverhältnismäßige Einschränkungen möglich ist. Unabhängig von den gestalterischen Anforderungen sind bei der Planung, Errichtung und dem Betrieb von Wärmepumpen die jeweils geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Geräuschimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen, uneingeschränkt einzuhalten. Die Anlagen können grundsätzlich an jeder Stelle des Grundstücks positioniert werden; maßgeblich ist, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht wahrnehmbar sind.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen bilden den Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum und gehören zu den prägenden Elementen des unmittelbaren Gebäudeumfeldes. Durch ihre Gestaltung und Materialität beeinflussen sie maßgeblich die Qualität des Straßen- und Ortsbildes.

Da im Baugebiet Wilhelmshöhe aufgrund der topographischen Situation und der Gebäudestellung nicht auf allen Grundstücken eine klassische Vorgartensituation besteht, wird auf eine unterschiedliche Regelung für straßen- und rückwärtige Grundstücksbereiche verzichtet. Die nachfolgenden Vorgaben gelten daher einheitlich für sämtliche Grundstücksgrenzen.

Die privaten Freiflächen dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als Aufenthalts-, Rückzugs- und Erholungsbereiche. Dem Wunsch nach einem angemessenen Sichtschutz wird durch die Möglichkeit von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m Rechnung getragen. Gleichzeitig sollen Einfriedungen das Wohngebiet nicht durch massive oder technisch wirkende Abgrenzungen prägen. Aus diesem Grund sind Einfriedungen grundsätzlich licht- und luftdurchlässig auszuführen.



Standortgerechte, heimische Hecken werden als Einfriedung ausdrücklich bevorzugt. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung des Quartiers, verbessern das Kleinklima, bieten Lebensräume für zahlreiche Tierarten und schaffen einen harmonischen Übergang zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum. Zur Sicherung der Hecken oder als Rankhilfe ist auf der Grundstücksinnenseite ein einfacher Metallzaun zulässig. Dieser übernimmt ausschließlich eine konstruktive Funktion und soll hinter der Heckenpflanzung optisch zurücktreten. Ein freistehender Metall- oder Stabmattenzaun stellt keine eigenständige Einfriedung im Sinne dieses Gestaltungshandbuches dar und ist daher nicht zulässig. Pflanzempfehlungen für geeignete Heckenarten sind in Kapitel 07 enthalten.

Sofern auf eine Heckenpflanzung verzichtet wird, können Einfriedungen alternativ aus ortstypischen Materialien wie Holz oder filigranen Metallkonstruktionen in Kombination mit Naturstein hergestellt werden. Die Einfriedungen sind mit schmalen Profilen und einer zurückhaltenden Gestaltung auszuführen. Der blickdichte Anteil einer Einfriedung darf je Grundstücksseite maximal 40 % der jeweiligen Grenzlänge betragen. Dadurch wird einerseits ein angemessener Sichtschutz ermöglicht, andererseits bleibt die gewünschte Offenheit und Durchlässigkeit des Quartiers erhalten. Unzulässig sind eingeflochtene Sichtschutzstreifen oder -matten aus Kunststoff oder PVC sowie vollflächig geschlossene Sichtschutzwände, da sie aufgrund ihrer Materialität und Massivität dem angestrebten hochwertigen und landschaftlich geprägten Erscheinungsbild widersprechen.

Gabionen sind als gestalterisches Element zulässig, sofern sie sich hinsichtlich ihrer Dimensionierung und Materialität in das Gesamtbild des Grundstücks einfügen. Zur Vermeidung einer dominierenden Wirkung im Straßen- und Ortsbild ist ihre Gesamtlänge je Grundstücksseite auf maximal 5,00 m zu begrenzen.

Zur Förderung der biologischen Vielfalt sind Einfriedungen zudem kleintierdurchlässig auszubilden. Mindestens 40 % der Länge jeder Grundstücksgrenze sind mit einem Bodenabstand von mindestens 0,15 m auszuführen, sodass Wanderbewegungen von Igeln und anderen bodengebundenen Kleintieren nicht beeinträchtigt werden.

Geländemodellierung

6.4

Aufgrund der bewegten Topographie des Plangebietes ist die Bebauung auf zahlreichen Grundstücken an die natürlichen Geländeverhältnisse anzupassen. Die topographischen Gegebenheiten erfordern eine sorgfältige Planung der Gebäude- und Freianlagen, eröffnen jedoch zugleich vielfältige Möglichkeiten für individuelle und qualitätsvolle Freiraumlösungen. Geplante Geländemodellierungen auf den privaten Grundstücken sind mit den Nachbareigentümern abzustimmen. Bauordnungsrechtliche Vorgaben sind einzuhalten.

Zur Wahrung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung überdimensionierter Geländeeingriffe dürfen Stützmauern und sonstige Stützelemente eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die besonderen topographischen Verhältnisse dies erfordern. Größere Höhenunterschiede sind durch terrassierte Geländestufen zu überwinden. Zwischen den einzelnen Stützelementen sind mindestens 1,00 m tiefe, begrünte Pflanzstreifen vorzusehen, die die Bauwerke optisch gliedern, ihre Fernwirkung reduzieren und eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild gewährleisten. Zur besseren Einbindung ins Landschaftsbild wird eine naturnahe Gestaltung empfohlen. Es wird angeraten, die Geländesituation bereits zu Beginn gestalterisch in die Freianlagenplanung einzubeziehen.

Eine gestalterisch und ökologisch ansprechende Variante sind zum Beispiel Trockenmauern. Diese stellen nicht nur ein hochwertiges gestalterisches Element der Freiraumgestaltung dar, sondern besitzen zugleich eine hohe ökologische Bedeutung. Durch ihre Bauweise mit offenen Fugen und Hohlräumen entstehen vielfältige Kleinlebensräume, die zahlreichen Tier- und Pflanzenarten als Rückzugs-, Nist-, Überwinterungs- und Sonnenplätze dienen.





07

Pflanzvorgaben und- empfehlungen

Bei der Bepflanzung der privaten Freiräume sollte bei der Wahl der Pflanzen ein Augenmerk auf heimische und klimabeständige Sorten gelegt werden.

Für die Bepflanzung der privaten Freiräume werden daher im Folgenden Empfehlungen gegeben. Heimische Arten bieten Tieren ein ausreichendes Nahrungsangebot und sind besser an die sich verändernden klimatischen Bedingungen angepasst. Die Pflanzung invasiver und nicht heimischer Pflanzenarten, sogenannter Neophyten, sollte vermieden werden.





Die im Bebauungsplan festgesetzte Hecke erfüllt die Funktion der landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebiets und ist zudem im landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Minderungsmaßnahme berücksichtigt. Die Heckenpflanzung ist zwingend umzusetzen dauerhaft und erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Zulässige Gehölzarten sind:

- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna
- Hasel (Corylus avellana)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)



Weißdorn

Bei der Pflanzung von Gehölzen mit einer Wuchshöhe < 2 m ist ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Bei Gehölzen mit einer Wuchshöhe > 2 m ist ein Abstand von mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten (Art. 47 Abs. 1 AGBGB). Der Abstand wird bei Bäumen von der Mitte des Stammes aus gemessen, bei Sträuchern und Hecken von der Mitte des der Grenze am nächsten stehenden Triebes. Weitere Regelungen zu Grenzabständen trifft das Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW).

Auf den Privatgrundstücken ist je 400 m^2 angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft z u erhalten (Pflanzqualität Hochstamm 16-18 cm). Hierbei ist auf die Wahl heimischer und klimabeständiger Laub- und Obstbäume zu achten. Nadelbäume sind nicht zulässig.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwall ist mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dies dient der landschaftsgerechten Einbindung. Die Bepflanzung erfolgt im Dreiecksverband (Abstand 1,5 m x 1,5 m).
Folgende Arten sind zu verwenden:

- Schlehe (Prunus spinosa)
- Salweide (Salix caprea)
- Ein- und/ oder Zweigriffliger Weißdorn (Cratageus monogyna/ Cratageus laevigata)
- Hasel (Corylus avellana)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hunds-Rose (Rosa canina)

Laubbäume


Feldahorn


Weißdorn

- Feldahorn (Acer campestre) – regelmäßiger Schnitt empfohlen
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Rotdorn (Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet`)
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Baum-Hasel (Corylus colurna)
- Silberweide (Salix alba) – als Kopfweide mit regelmäßigem Schnitt
- Säulen-Hainbuche (Carpinus betula „Fastigiata“)
- Schlehe (prunus spinosa)
- Persischer Eisenholzbaum (Parrotia Persica)
- Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
- Blumenesche (Fraxinus ornus)

Obstbäume


Sauerkirsche


Edel-Kastanie

- Speierling Sorbus domestica)
- Kulturapfel (Malus domestica)
  - Schöner aus Boskop
  - Gelber Edelapfel
  - Rote Sternette
  - Rheinischer Winterambur
  - Apfel aus Croncels
  - Roter Eiserapfel
- Quitte (Cydonia oblonga)
- Elsbeere (Aorbus torminalis)
- Birne (Pyrus communis)
  - Gellerts Butterbirne
  - Williams‘ Christbirne
  - Pastorenbirne
- Zwetschge (Prunus domestica) – auch Sorten wie Mirabelle, Reneklode
  - Bühlers Frühzwetschge
  - Große grüne Reneklode
  - Mirabelle von Nancy
  - Wangenheims Frühzwetschge
- Sauerkirsche (Prunus cerasus)
- Edel-Kastanie (Castanea sativa)
- Walnuss (Juglans regia)

Heckenpflanzen


Hainbuche


Schwarzer Holunder

Bei der Auswahl von Heckenpflanzungen zur Einfriedung der privaten Grundstücke werden heimische Arten empfohlen, da diese Insekten, Vögeln und Kleinsäugern ausreichend Nahrungsangebot liefern. Durch die Verwendung unterschiedlicher Arten besteht ein diverses Angebot an Blüten und Früchten.

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Liguster (Ligustrum vulgare) (giftig)
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Eibe (Taxus baccata) (giftige Nadeln und Samen)
- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Mitteleuropäische Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Kornelkirsch (Cornus mas)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Europäische Stechpalme (Ilex aquifolium)
- Faulbaum (Frangula alnus)

Stauden


Storchschnabel


Kriechender Thymian

Bei der Garten- und Vorgartenbepflanzung sollten hitzeresistente, heimische, mehrjährige und insektenfreundliche Stauden/ Pflanzen gewählt werden. Als besonders hitzeresistent gelten Sedum-Pflanzen wie der scharfe Mauerpfeffer, der weiße Mauerpfeffer, die große Fetthenne, die Purpur-Fetthenne und die Buckel-Fetthenne. Weitere empfohlene Stauden sind:

- Karthäuser-Nelke (Dianthus carthusianorum)
- Gewöhnliches Sonnenröschen (Helianthemum nummularium)
- Steinbrech-Felsennelke (Petrorhagia saxifraga)
- Frühlings-Fingerkraut (Potentilla neumanniana)
- Großblütige Braunelle (Prunella grandiflora)
- Kriechender Thymian (Thymus serpyllum)
- Wiesen-Salbei (Salvia pratensis)
- Blutroter Storchschnabel (Geranium sanguineum)
- Schafgarbe (Archillea millefolium)

08

Ökologische Empfehlungen & Immisionsschutz

Gebäude und Gärten sind ein wichtiger Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Bei der Planung von Gebäuden und Gärten kann dies bereits in einem frühen Stadium berücksichtigt werden, indem z.B. Quartiersangebote für Fledermäuse, Vögel, Insekten oder kleine Säugetiere geschaffen werden. Auch bei der Gebäudebeleuchtung sind artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten.



Artenschutz / Lichtemission / Sonstige Umweltbelange

8.1



Die Beleuchtung von Gebäuden und Freianlagen ist daher auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung sowie eine dauerhafte Anstrahlung von Fassaden oder sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig, da sie nachtaktive Tierarten, insbesondere Insekten und Fledermäuse, beeinträchtigen können. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit möglichst geringer Anlockwirkung und warmweißer Lichtfarbe zu verwenden.



Einfriedungen sollen so gestaltet werden, dass sie für Kleintiere wie Igel, Amphibien oder andere bodengebundene Tierarten durchlässig bleiben. Hierzu ist zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Einfriedung ein durchgehender Bodenabstand von mindestens 0,15 m vorzusehen. Auf diese Weise werden Wanderbewegungen der Tiere ermöglicht und bestehende Lebensräume miteinander vernetzt.



Zur Förderung der biologischen Vielfalt wird empfohlen, auf den privaten Grundstücken zusätzliche Lebensstätten für Tiere zu schaffen. Hierzu eignen sich beispielsweise Fledermausquartiere, die auch in Fassaden integriert werden können, Nistkästen für Vögel oder künstliche Winterquartiere für Kleinsäuger und Insekten. Bereits mit geringem Aufwand können so wertvolle Beiträge zum Artenschutz geleistet werden. Weiterführende Informationen und praktische Hinweise zur Integration von Lebensstätten an Gebäuden bietet die Informationsplattform Artenschutz am Haus.



Ein verantwortungsvoller Umgang mit Niederschlagswasser trägt zur Entlastung der Kanalisation, zur Schonung der Trinkwasserressourcen sowie zur Verbesserung des Kleinklimas im Quartier bei. Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser vor der Versickerung einer Nutzung zuzuführen. Hierfür eignen sich beispielsweise Regentonnen oder Zisternen, deren gespeichertes Wasser zur Gartenbewässerung oder – bei entsprechender technischer Ausführung – als Brauchwasser, beispielsweise für die Toilettenspülung, genutzt werden kann.

Notizen

Kontakt.

Wir empfehlen Ihnen, bereits in einem frühen Stadium der Planung das Beratungsangebot der Abteilung 3.1 Bauleitplanung in Anspruch zu nehmen, um Vorentwürfe oder ggf. auftauchende Fragen zu besprechen.

Ansprechpartner

Frau Klara Jäger
klara.jaeger@velbert.de
02051/ 26-2636

Bauberatung
bauberatung@velbert.de
02051 / 26-2670

Bei bauordnungsrechtlichen Fragen sollte ihr/e Architekt/in sich an die Bauberatung des Bauordnungsamtes wenden.

Weitere Informationen

Terminvereinbarung Bauberatung:
https://serviceportal.velbert.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/125864/show

Weitere Informationen auf der Website:
https://www.o-sp.de/velbert/plan?pid=1833

Wirtschaftsförderung:
https://wirtschaftsfoerderung.velbert.de/gewerbe-und-wohnbauflaechenmanagement/wohnen/wohnbauflaechen

Impressum

Herausgeber und Redaktion:
Stadt Velbert, Abteilung 3.1 Bauleitplanung
Internetseite: www.velbert.de

Gestaltung: Stadt Velbert, Damla Okur
Redaktion: Stadt Velbert, Klara Jäger

© KI generierte Bilder mit Adobe Firefly