

S a t z u n g s - B e g r ü n d u n g  
(überarbeitete Fassung)

zum Bebauungsplan Nr. 261 "Witschert" im Stadtteil (Alt-)Siegen,  
Gemarkung Siegen

1. Allgemeines

Die Stadt Siegen beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 82 "Witschert" in einem bisher noch nicht bebauten Teilbereich zu ändern.

Anlaß ist der Antrag des Grundstückseigentümers, das Plangebiet mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen in offener Bauweise zu bebauen. Festgesetzt ist zur Zeit eine neugeschossige (Höchstgrenze), geschlossene Bauweise.

2. Plangebiet

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 261 "Witschert" liegt im Stadtteil (Alt-)Siegen, Gemarkung Siegen, Flur 3, Flurstück 139 tlw. und wird wie folgt begrenzt:

- |           |   |
|-----------|---|
| Im Norden | von der südlichen Straßenbegrenzung der Grünberger Straße,              |
| im Osten  | von der westlichen Straßenbegrenzung der Graudenzer Straße,             |
| im Süden  | von den Grundstücken, Gemarkung Siegen, Flur 3, Flurstücke 69 und 137,  |
| im Westen | von den Grundstücken, Gemarkung Siegen, Flur 3, Flurstücke 137 und 138. |

Das Plangebiet dieser Neuaufstellung liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 82 "Witschert".

3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Sorauer- bzw. Grünberger Straße erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als verkehrsberuhigte Zone mit Anbindung an die Grünberger Straße geplant.

Auf der gesamten verkehrsberuhigten Fläche ist eine Mischnutzung vorgesehen, die sowohl vom Fußgänger, dem Kfz-Verkehr und auch als Spielbereich genutzt werden kann. Im hinteren Bereich der Erschließungsanlage ist eine Wendeanlage vorgesehen, auf der auch LKW's wenden können.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl in dem parallel zur 5,50 m breiten Verkehrsfläche verlaufenden 2,00 m breiten Längsstreifen eingeplant. Zur Gestaltung des Straßenbildes ist auf diesem Streifen eine Möblierung zur Begrünung vorgesehen.

#### 4. Städtebauliche Gestaltung

In Änderung der ursprünglichen Planung, die eine verdichtete Mietwohnbebauung mit bis zu neugeschossigen Gebäuden vorsah, sind in dem neuen Planentwurf überwiegend Doppelhäuser sowie einige Einzelhäuser und Hausgruppen in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Die Dächer sollen als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° versehen werden. Insgesamt können ca. 30 Wohneinheiten erstellt werden. Die Festsetzung der Grund- und Geschößflächenzahlen erfolgt im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23(5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Witschert" außer Kraft.

#### 5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasser- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das städt. Leitungsnetz. Sämtliche im Plangebiet anfallenden Abwässer werden im Trennsystem (Regenwasser, Schmutzwasser) über das städt. Kanalnetz der Zentralkläranlage zugeführt.

Für die außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegenden Abwasser-, Gas-, Wasser-, Strom- und Fernmeldeleitungen sind im Bebauungsplanentwurf zusätzliche Leitungsrechte festgesetzt worden.

Die Strom- und Fernmeldeversorgung ist durch das EWS und die Deutsche Bundespost gegeben.

Nach erfolgter Verlegung der Leitungen sind im Bereich der Leitungsstrassen Geländeänderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen), Bepflanzung und Überbauung mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen nur in Abstimmung mit den Versorgungsträgern vorzunehmen.

#### 6. Umweltschutz

Der durch die Verwirklichung der geplanten Bebauung anfallende Erdaushub sowie Abgrabungen werden auf die vorhandenen Deponien ordnungsgemäß abgelagert.

### 7. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften (Dachform und Dachneigung) werden nach § 81 BauO NW als eigenständige Satzung erlassen.

### 8. Bergbau

Seitens des Bergamtes werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes keine grundsätzlichen Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes gefordert. Da aber das Vorhandensein evtl. Grubenbaue im Planbereich nicht völlig ausgeschlossen werden kann, wird das Plangebiet gem. § 9(5) BBauG gekennzeichnet.

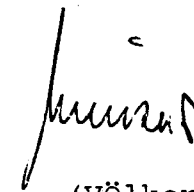
### 9. Ordnung des Grund und Bodens

Das gesamte Plangebiet ist Privateigentum. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Stadt Siegen übernommen.

### 10. Kosten

Der Stadt Siegen entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Siegen, 13.12.1985



(Völker)  
Städt. Baudirektor