

# **Satzung**

## **vom 23.12.2010 der Stadt Siegen über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bebauungsplan Nr. 358 "Weidenauer Straße / Bahnhof Weidenau" im Stadtteil Weidenau**

Nach § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Transparentgesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), zuletzt geändert durch Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863), hat der Rat der Stadt Siegen am 15.12.2010 diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden Text und dem Übersichtsplan mit Geltungsbereich.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung umfasst die mit den Gebäuden Weidenauer Straße 171, 173, 175, 177 und 179 bebauten Kerngebietsflächen. Zur besseren Übersicht ist in dem nachstehenden Plan innerhalb des Bebauungsplanes der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften dunkel angelegt.



## § 3

### Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 S. 1 und 2 BauO NRW sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten im Sinne des § 13 BauO NRW.

## § 4

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1. Dachform und Dachneigung

Für die Gebäude sind nur Satteldächer zulässig. Für Eckgebäude und Dachaufbauten sind nur Walmdächer zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude hat 52° zu betragen. Die Dachneigung von Dachaufbauten darf max. 45° betragen. Beiderseits des Firstes der Dachaufbauten ist eine gleiche Dachneigung einzuhalten.

#### 2. Dachaufbauten

Alle Dächer sind mit Dachaufbauten zu versehen.

Dachaufbauten sind in einer max. Größe (Breite x Höhe; jeweils als Außenmaß) von 1,30 m x 1,30 m nur als quadratische bis hochrechteckige Einzelformate in einer horizontalen Flucht zu errichten.

Bezogen auf die Gesamtlänge

- der Dachflächenseiten zur Weidenauer Straße, zum Busbahnhof und zur Auffahrtsrampe zur B 62,
- der restlichen rückwärtigen Dachflächenseiten

ist mind. alle volle 4,50 m Länge Dachflächenseite eines Gebäudes ein Dachaufbau zu errichten (die Länge der Dachflächenseiten bezieht sich auf den Traufpunkt).

Bei jeder vorbeschriebenen Dachflächenseite der einzelnen Gebäude dürfen max. 15 Dachaufbauten errichtet werden. Im Bereich des Eckhauses Weidenauer Straße 179 dürfen für die Dachflächenseiten zur Weidenauer Straße und zum Busbahnhof hin max. 20 Dachaufbauten errichtet werden.

Dachaufbauten sind in Richtung des Dachfirstes des Gebäudes so weit zurückgesetzt anzuordnen, dass im Schnittpunkt mit der Unterkante Dachkonstruktion des Gebäudes die Mindestfensterbrüstungshöhe des § 41 Abs. 5 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erreicht wird.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes sind gleichartig und in gleichmäßigen Abständen mit einem Mindestabstand voneinander von 0,75 m anzuordnen.

Dachaufbauten sind mit seitlichen senkrechten Wänden herzustellen.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen eine einheitliche Firsthöhe haben und die Firstlinien im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes verlaufen.

### 3. Drempel

Drempel sind nicht zulässig.

### 4. Dacheindeckung und Farbtöne

Die Verwendung von Reet und hochglänzenden Materialien als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig.

Bei den geneigten Dächern ist - außer bei Solardächern - als Dacheindeckung nur Material in Schieferfarbe (RAL 7015) oder dunkler zulässig. Solardächer sind farblich anzupassen.

### 5. Sonstige Bauelemente im Dachflächenbereich, Antennen- oder Satellitenanlagen

Liegende Dachflächenfenster mit Ausnahme von Ausstiegsluken unter 0,50 m<sup>2</sup> Glasfläche sind unzulässig.

Schornsteinköpfe sind im Farbton der Dacheindeckungen zu bekleiden.

Pro Gebäude ist nur eine Antennen- oder Satellitenanlage zulässig, die farblich angepasst im Dachflächenbereich zu errichten ist.

### 6. Fassadengestaltung

Die vorhandenen Fensterfluchten (Öffnungen) in Obergeschossen dürfen nicht verändert werden. Der Einbau von Rollläden muss flächenbündig erfolgen.

Bekleidungen aller Art, Holz, Marmor, Keramik, Fliesen, Glasbausteine, Klinker, Faserzementplatten sowie aufgemaltes oder aufgesetztes Fachwerk sind nicht zulässig; Ausnahmen können nur in Verbindung mit Werbeanlagen und Warenautomaten zugelassen werden.

Fassaden sind mit einem feinkörnigen Putz in hellen Pastelltönen zu gestalten. Rein weiße Fassaden sind nicht zulässig.

Balkone, Erker und Anbauten sind nur auf der von der Weidenauer Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

## **§ 5**

### **Werbeanlagen und Warenautomaten**

#### 1. Allgemeine Anforderungen

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosszone können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Schrifthöhe von 0,30 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen die architektonische Gliederung baulicher Anlagen bzw. die einheitliche Gestaltung nicht stören. Die architektonische

Gliederung wird durch vertikale und horizontale Elemente (wie Fenster, Brüstungsbänder, Pfeiler, Stützen, Giebeldreiecke, Traufen, obere Wandabschlüsse, Gebäudedekanten) bestimmt und darf nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen und Warenautomaten an Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart in das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, und das Straßenbild einfügen.

Werbeanlagen und Warenautomaten, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, da die zugehörige Stätte der Leistung aufgegeben wurde, sind einschließlich aller Befestigungsteile zu entfernen. Die sie tragenden Gebäudeteile sind in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Ausnahmsweise zulässig sind großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) als Verkleidung von Baugerüsten als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit.

Werbung, die flächig auf Schaufenstern oder anderen Fensterflächen aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, sofern deren Gesamtfläche höchstens 50 % der Fensterfläche beträgt. Die Fläche von Plakatanschlügen, wie z. B. Hinweise auf Sonderangebote, ist auf diese Fläche mit anzurechnen.

## 2. Beleuchtung

Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen z. B. Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt, sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

Unzulässig sind angestrahlte Werbeanlagen mit Ausnahme von weißlichem oder gelblichem Licht. Die Strahler müssen sich unterordnen.

## **§ 6**

### **Abweichungen**

Abweichungen gemäß § 73 BauO NRW von diesen örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderungen mit der Zielsetzung der Satzung vereinbar sind. In den Fällen des § 73 Abs. 1 Satz 3 sind sie zugelassen.

## **§ 7**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 4 Ziff. 1 - 6

- ▷ die Gebäude mit anderen Dächern als Satteldächer, Eckgebäude und Dachaufbauten mit anderen Dächern als Walmdächer versieht, Hauptgebäude nicht mit einer Dachneigung von 52° versieht, Dachaufbauten mit einer Dachneigung von mehr als 45° oder ungleicher Dachneigung ausführt;
- ▷ Dächer nicht mit Dachaufbauten versieht;
- ▷ Dachaufbauten nicht in einer max. Größe (Breite x Höhe; jeweils als Außenmaß) von 1,30 m x 1,30 m und nicht nur als quadratische bis hochrechteckige Einzelformate in einer horizontalen Flucht errichtet;
- ▷ bezogen auf die Gesamtlänge
  - der Dachflächenseiten zur Weidenauer Straße, zum Busbahnhof und zur Auffahrtsrampe zur B 62,
  - der restlichen rückwärtigen Dachflächenseiten
 nicht mind. alle volle 4,50 m Länge Dachflächenseite eines Gebäudes einen Dachaufbau errichtet;
- bei jeder vorbeschriebenen Dachflächenseite der einzelnen Gebäude mehr als 15 Dachaufbauten errichtet;
- im Bereich des Eckhauses Weidenauer Straße 179 bei den Dachflächenseiten zur Weidenauer Straße und zum Busbahnhof mehr als 20 Dachaufbauten errichtet;
- Dachaufbauten nicht so weit zurückgesetzt anordnet, dass im Schnittpunkt mit der Unterkante Dachkonstruktion des Gebäudes die Mindestfensterbrüstungshöhe des § 41 Abs. 5 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erreicht wird;
- Dachaufbauten eines Gebäudes nicht in gleichmäßigen Abständen mit einem Mindestabstand voneinander von 0,75 m anordnet;
- die seitlichen Wände der Dachaufbauten nicht senkrecht herstellt oder die Dachaufbauten eines Gebäudes nicht mit einer einheitlichen Firsthöhe versieht oder die Firstlinie der Dachaufbauten nicht im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes verlaufen lässt;
- ▷ Drempe errichtet;
- Reet und hochglänzende Materialien als Dacheindeckungsmaterial verwendet oder Dacheindeckungsmaterial in einem anderen Farbton als schiefergrau (RAL 7015) oder dunkler verwendet oder Solardächer nicht farblich anpasst;
- ▷ liegende Dachflächenfenster und Ausstiegsluken mit mehr als 0,50 m<sup>2</sup> Glasfläche einbaut;
- ▷ Schornsteinköpfe nicht im Farbton der Dacheindeckungen bekleidet;
- ▷ pro Gebäude mehr als eine Antennen- oder Satellitenanlage anbringt oder sie nicht im Dachflächenbereich errichtet und sie nicht farblich anpasst;

- ▷ vorhandene Fensterfluchten (Öffnungen) in Obergeschossen verändert oder Rollläden nicht flächenbündig einbaut;
- ▷ Bekleidungen aller Art, Holz, Marmor, Keramik, Fliesen, Blech, Glasbausteine, Klinker, Faserzementplatten sowie aufgemaltes oder aufgesetztes Fachwerk - ohne in Verbindung mit Werbeanlagen und Warenautomaten vorliegende Ausnahmegenehmigung - verwendet;
- ▷ Fassaden nicht mit einem feinkörnigen Putz, nicht farbig in hellen Pastelltönen gestaltet oder die Gebäude mit einer rein weißen Fassade versieht;
- ▷ Balkone, Erker und Anbauten nicht nur auf der von der Weidenauer Straße abgewandten Gebäudeseite errichtet

o d e r

wer entgegen § 5 Ziff. 1 und 2

- ▷ Werbeanlagen außerhalb der Erdgeschosszone ohne Ausnahmegenehmigung oder bei vorliegender Ausnahmegenehmigung größer als 0,30 m Schrifthöhe errichtet;
- ▷ mit Werbeanlagen und Warenautomaten die architektonische Gliederung baulicher Anlagen bzw. die einheitliche Gestaltung stört oder Werbeanlagen und Warenautomaten an Gebäuden nicht so gestaltet bzw. anbringt, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart in das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind und das Straßenbild einfügen;
- ▷ Werbeanlagen und Warenautomaten, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, da die zugehörige Stätte der Leistung aufgegeben wurde, einschließlich aller Befestigungsteile nicht entfernt oder die sie tragenden Gebäudeteile nicht in ihren ursprünglichen Zustand versetzt;
- ▷ ausnahmsweise zugelassene großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) nicht als Verkleidung von Baugerüsten oder nicht als zeitlich befristete Werbeanlagen oder nicht längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit anbringt;
- ▷ flächig auf Schaufenster oder anderen Fensterflächen aufgebrachte Werbung nicht ausschließlich im Erdgeschoss verwendet oder deren Gesamtfläche mehr als 50 % der Fensterfläche betragen lässt oder die Fläche von Plakatanschlagen, wie z. B. Hinweise auf Sonderangebote nicht auf diese Fläche mit anrechnet;
- ▷ nicht blendfreie Beleuchtung für die Werbeanlagen verwendet oder Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung verwendet. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht (Aufzählung nicht abschließend);
- ▷ Werbeanlagen anders als mit weißlichem oder gelblichem Licht anstrahlt oder die Strahler nicht der Werbeanlage unterordnet.

## § 8

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

#### Begründung:

Bei den von der Satzung erfassten Gebäuden Weidenauer Straße 171, 173, 175, 177 und 179 handelt es sich um eine gut erhaltene, 3-geschossige geschlossene Bauzeile aus den 50er Jahren mit einheitlichem Erscheinungsbild. Alle Gebäude der Bauzeile haben neben einer Fassade mit in gleichmäßigen Abständen angeordneten Fenstern (meistens Einzelfenster) eine durchgehende Traufhöhe und durchgehend die Dachform Satteldach / Walmdach mit einheitlicher Dachneigung (52°) und Firsthöhe.

Die Firstrichtung verläuft parallel zur Weidenauer Straße bzw. bei dem Eckgebäude Weidenauer Straße 179 auch parallel zum Busbahnhof. Die Dachflächen sind - insbesondere zur Weidenauer Straße - zum Busbahnhof und zur Bahntrasse hin mit insgesamt etwa 70 kleineren einheitlichen Dachgauben versehen. Die Dachgauben sind in Fensterbrüstungshöhe über der Traufe in Einzelfensterbreite in gleichmäßigen Abständen angeordnet. Sie haben als Dachform ein flach geneigtes Satteldach / Walmdach. Alle Dachflächen haben eine Dacheindeckung aus dunkelfarbenen Dachschildeln oder Schiefer. Die Fassaden sind farblich in unterschiedlichen Pastelltönen harmonisch aufeinander abgestimmt.

Bei dem Eckhaus Weidenauer Straße 179 wurden im Rahmen von Neubaumaßnahmen ein größerer Dachaufbau geschaffen und 8 kleinere Dachgauben oberhalb der schon vorhandenen Dachgauben in die Dachfläche eingefügt. Die 8 Gauben passen in Größe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu den schon vorhandenen Gauben.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte zwingende Anzahl der Vollgeschosse sowie Traufhöhe und Firstrichtung und die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Drempele, Dacheindeckung und Farbtöne, sonstige Bauelemente im Dachflächenbereich, Antennen- oder Satellitenanlagen und Fassadengestaltung sollen die Eigentümer der Gebäudezeile zu deren Erhalt motiviert werden. Die Anforderungen der Gestaltungssatzung bei der Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten sollen gewährleistet, dass sie sich in das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind und in das Straßenbild einfügen.