



Satzung

vom 22.04.2004 der Stadt Siegen über
die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften)
für den Bebauungsplan Nr. 311 "Ober dem Feldgarten"
in Siegen - Kaan-Marienborn

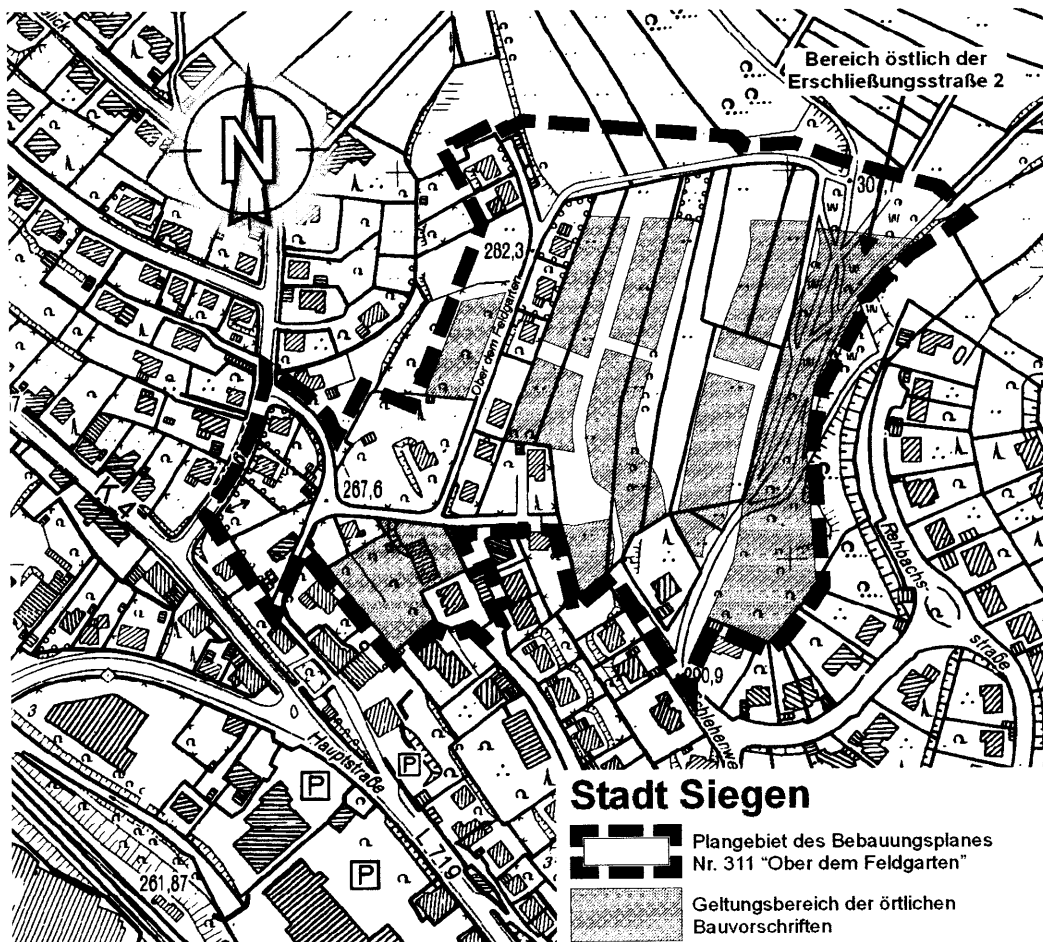
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 475 / SGV NW 2023) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256 / SGV NW 232) hat der Rat der Stadt Siegen am 31.03.2004 diese örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 311 "Ober dem Feldgarten" sowie Baulücken an der Straße "Ober dem Feldgarten" und der Brauereistraße.

Zur besseren Übersicht ist in dem nachstehenden Plan innerhalb des Bebauungsplanes der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gekennzeichnet.



§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 BauO NW.

§ 3

Allgemeine Anforderungen

Nebenanlagen haben sich unterzuordnen.

§ 4

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Dächer : Für die Hauptgebäude im Neubaugebiet und im Bereich der Baulücken sind nur Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Im Bereich östlich der Erschließungsstraße 2 sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.
Für Garagen und sonstige eingeschossige Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
2. Dachaufbauten : Dachaufbauten sind mit einer Mindestdachneigung von 20° zu versehen. Sie müssen von den Giebelaußenwänden mind. 1,50 m entfernt sein und dürfen nicht bis zum Hausfirst hochgezogen werden.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachfläche darf insgesamt 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite betragen.
3. Drenpel : Drenpel sind nur bis 0,70 m Höhe - gemessen von Oberkante Rohdecke Erdgeschoss bis Unterkante Fußpfette - zulässig.
Die Fußpfette darf in ihren Abmessungen nicht höher als statisch erforderlich sein.
4. Farbtöne der Dacheindeckung : Bei den geneigten Dächern ist - außer bei Solar-, Glas- und Gründächern - als Dacheindeckung nur Material der Farbtonung grau und braun zulässig.
Als Grauton ist mind. lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Branton ist mind. ockerbraun RAL 8001 oder dunkler zu wählen.

5. Bau- und Fassadengestaltung : Blockhäuserfassaden und Blockhauselemente sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial, Spiegelglas und glänzenden Metallen sind nicht zulässig. Aufgemaltes Fachwerk und aufgeklebte Gliederungen sind nicht zulässig.

§ 5

Begrünung, Bepflanzung, Einfriedungen

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind außer den Zufahrten, Pkw-Stellplätzen, Wegen und Terrassen zu begrünen.
2. Einfriedungen sind nur als standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen und als Holzzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig, jedoch ist ein ausreichender Bodenabstand von mind. 20 cm einzuhalten, damit die Zäune keine Wanderbarriere für Kleintiere darstellen. Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,20 m betragen.
3. An der Nachbargrenze sind geschlossene Terrassenabgrenzungen nur im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge bis zu 4,00 m zulässig. Sie sind mit standortgerechten Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
4. Ausnahmsweise zulässig sind Mauern bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem natürlichen Gelände zur Abfangung von Geländeunterschieden. Die Mauern sind zu begrünen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 4 Ziffer 1 - 5
 - für die Hauptgebäude im Neubaugebiet und im Bereich der Baulücken andere Dächer als Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45°errichtet,
 - für die Hauptgebäude im Neubaugebiet östlich der Erschließungsstraße 2 andere Dächer als Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45°sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° errichtet,

- Dachaufbauten mit einer Dachneigung unter 20° errichtet, bei den Dachaufbauten keinen Abstand von 1,50 m zu den Giebelaußenwänden einhält, diese bis zum Hausfirst hoch zieht und Dachaufbauten in einer Gesamtbreite von über 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite ausführt,
- höhere Drempe als 0,70 m - gemessen von Oberkante Rohdecke Erdgeschoss bis Unterkante Fußpfette - errichtet,
- Dacheindeckungsmaterialien in anderen Farbtönen als in Grau- und Brauntönen ausführt,
- Blockhäuserfassaden und Blockhauselemente, Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial sowie Spiegelglas und glänzenden Metallen, aufgemaltes Fachwerk und aufgeklebte Gliederungen verwendet;

2. entgegen § 5 Ziffer 1 - 4

- die nicht überbauten Grundstücksflächen nicht begrünt,
- als Grundstückseinfriedungen andere als standortgerechte Hecken und Laubgehölzen und Holzzäune verwendet, Maschendrahtzäune nicht in Verbindung mit Hecken und ohne einen ausreichenden Bodenabstand von mind. 20 cm errichtet und die max. Höhe der Einfriedigungen von 1,20 m nicht einhält,
- Terrassenabgrenzungen an der Nachbargrenze höher als 2,00 m und länger als 4,00 m errichtet, diese nicht im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung errichtet und nicht mit standortgerechten Rank- oder Kletterpflanzen begrünt,
- höhere Mauern als 0,60 m über dem natürlichen Gelände errichtet und diese nicht begrünt.

§ 7

In-Kraft-Treten

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

Begründung:

Das Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 311 "Ober dem Feldgarten" rundet die bebaute Ortslage von Kaan-Marienborn ab. Die Schließung von Baulücken an der Brauereistraße und der Straße "Ober dem Feldgarten" vervollständigt die dort vorhandene Bebauung.

Die Dachlandschaft der näheren Umgebung wird bis auf ein Gebäude mit Zeltdach und einigen Gebäuden mit Krüppelwalmdach überwiegend aus Satteldächern - durchsetzt mit Walmdächern - gebildet. Die meisten Gebäude sind mit Dachgauben von untergeordneter Bedeutung versehen. Als Dacheindeckung wurde überwiegend graues und braunes Material verwendet

Um die nach dem Bebauungsplan Nr. 311 "Ober dem Feldgarten" mögliche neue Bebauung einzupassen, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen als eigenständige Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Da die Dachlandschaft ein entscheidendes Gestaltungselement für ein harmonisches Erscheinungsbild eines Baugebietes - besonders in Hanglage - ist, wurden verschiedene Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Größe und Proportionen von Dachaufbauten sowie Farbtönen der Dacheindeckung getroffen, die den Bauherren einerseits einen individuellen Gestaltungsspielraum lassen, andererseits aber eine einheitliche "Linie" gewährleisten (§ 4 Nr. 1, 2 und 4 der Satzung).

Die im Neubaugebiet östlich der Erschließungsstraße 2 auch noch zulässige Dachform Pultdach bis max. 15° Neigung soll dort - unter Berücksichtigung der im restlichen Neubaugebietes festgesetzten max. Höhe der baulichen Anlagen - auch die Entwicklung einer vollwertigen zweigeschossigen Bebauung ermöglichen, die in den Hanglagen des Neubaugebietes aus klimaökologischer Sicht nicht möglich ist.

Die Dachform versetztes Pultdach soll eine Terrassierung und gute Anpassung der Gebäude an die Hanglage ermöglichen.

Die Festlegung der zulässigen Drenpelhöhe unterstützt das ortstypische Erscheinungsbild der Wohnhäuser und fixiert die Höhenentwicklung (§ 4 Nr. 3 der Satzung).

Die Gestaltung der Fassaden und besonders Farb- und Materialwahl geben einem Wohngebiet eine prägende Gestaltung. Deshalb wurden Fassadenmaterialien, die in der Siegener Umgebung völlig untypisch sind, ausgeschlossen (§ 4 Nr. 5 der Satzung).

Ein einheitliches Erscheinungsbild - insbesondere der Einfriedung der Vorgärten - fördert den harmonischen Gesamteindruck des Straßenraumes und somit des gesamten Wohngebietes. Darüber hinaus soll der Eindruck eines zusammenhängenden Grünbereiches der privaten Gartenflächen nicht durch unverhältnismäßig hohe Barrieren unterbrochen werden. Aus diesem Grunde wurden Regelungen für die privaten Einfriedungen - auch unter Beachtung der wegen naher Waldflächen auftretenden Kleintierwanderung - festgesetzt (§ 5 Nr. 2 der Satzung). Der Versiegelungsgrad der Grundstücksfreiflächen soll minimiert werden und geschlossene Terrassenabgrenzungen begrenzt werden, um zusammenhängende Grünflächen der Gärten zu ermöglichen und unnötige "Einmauerungen" der Baugrundstücke zu verhindern (§ 5 Nr. 1 und 3 der Satzung). Die Höhe von Mauern und ihr Einsatz auf den Grundstücken wird geregelt, um ein "Zubetonieren" der Grundstücke zu verhindern (§ 5 Nr. 4 der Satzung).

Bekanntmachungsanordnung:

Die Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung wird bei der Stadt Siegen, Rathaus Geisweid, Lindenplatz 7, 2. Obergeschoss, Zimmer 222 "Servicestelle Bauberatung", während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach der Gemeindeordnung NW kann gemäß § 7 Abs. 6 GO NW nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden; es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Siegen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Siegen, 22.04.2004



Ulf Stötzer
Bürgermeister