

STADT SIEGEN

Örtliche Bauvorschriften - Gestaltungssatzung - zum Bebauungsplan Nr. 334 "Höhenweg"

Satzung vom 17.07.2006 der Stadt Siegen

über die örtlichen Bauvorschriften für
den Bebauungsplan Nr. 334 "Höhenweg" der Stadt Siegen
im Stadtteil Siegen - Kaan-Marienborn

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439) hat der Rat der Stadt Siegen am diese "Örtlichen Bauvorschriften" gemäß § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteil der Satzung

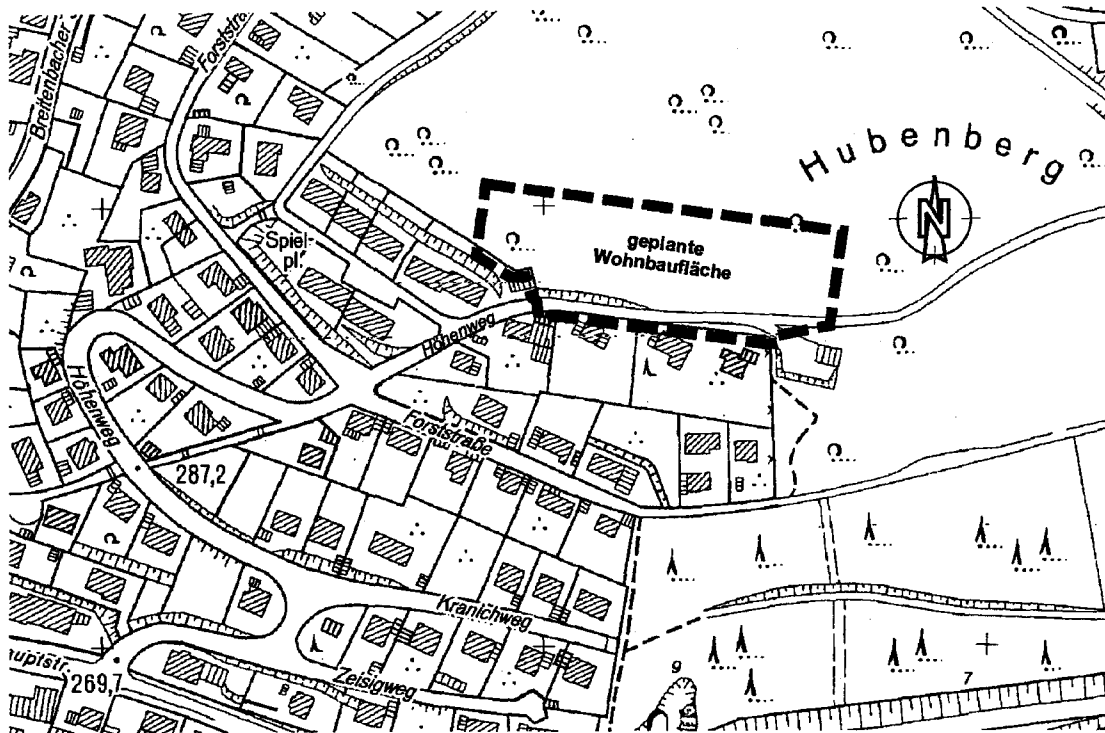
Die Satzung besteht aus dem nachstehenden Text und dem Übersichtsplan mit Geltungsbereich.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 334 "Höhenweg", das im nachstehenden Übersichtsplan umgrenzt ist.

Übersichtsplan



§ 3

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen und andere Anlagen / Einrichtungen im Sinne des § 1 BauO NRW sowie für Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW.

§ 4

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Dachform

Für die Hauptgebäude im Neubaugebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Für Garagen, Carports und sonstige eingeschossige Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit einer Mindestdachneigung von 20° zu versehen. Der seitliche Abstand von den Giebelaußenwänden muss mind. 1,50 m und der zum First mind. 0,75 m betragen.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachfläche darf insgesamt 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite betragen.

3. Drempel

Drempel sind nur bis 0,75 m Höhe - gemessen von Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses bis Unterkante Fußfette - zulässig.
Die Fußfette darf in ihren Abmessungen nicht höher als statisch erforderlich sein.

4. Dacheindeckung / Farbtöne

Die Verwendung von Reet als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig.
Bei den geneigten Dächern ist - außer bei Solar-, Glas- und Gründächern - als Dacheindeckung nur Material in der matten Farbtönung "grau" und "braun" zulässig.

Als Grauton ist mind. lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Branton ist mind. ockerbraun nach RAL 8001 oder dunkler zu wählen.

5. Bau- und Fassadengestaltung

Blockhausfassaden und Blockhauselemente sind unzulässig.
Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial, Spiegelglas und glänzenden Metallen sind nicht zulässig.
Nicht zulässig sind aufgemaltes Fachwerk und aufgebrachte Gliederungen.

§ 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 nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
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. Zulässig sind Mauern bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem natürlichen Gelände zur Abfangung von Geländeunterschieden.
5. Soweit private Wege auf dem Erdreich aufgelegt werden, sind sie wasserdurchlässig herzustellen.
6. Private, ebenerdige, offene Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

§ 6

Anlagen der Außenwerbung

Als Werbeanlagen sind nur Hinweisschilder in der Erdgeschosszone zulässig. Es sind nur Hinweisschilder auf Namen, Berufe, Öffnungszeiten- und Sprechzeiten bis zu einer Größe von 0,60 m² gestattet.

§ 7

Abweichungen

Abweichungen gemäß § 75 BauO NRW von den örtlichen Bauvorschriften werden im Einvernehmen mit der Stadt Siegen zugelassen, wenn sie mit der Zielsetzung dieser Satzung vereinbar sind.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

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

1. entgegen § 4 Ziff. 1 - 5

- für die Hauptgebäude andere Dächer als Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° ausführt,
- Dachaufbauten mit einer Dachneigung unter 20° ausführt, bei den Dachaufbauten keinen Abstand von 1,50 m zu den Giebelaußenwänden einhält, die Dachaufbauten bis zum Hausfirst hoch zieht und die Gesamtbreite von max. 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite überschreitet,
- höhere Drepel als 0,75 m - gemessen von Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses bis Unterkante Fußpfette - ausführt,
- Dacheindeckungsmaterialien in anderen Farbtönen als in matten Grau- und Brauntönen ausführt,
- Blockhausfassaden und Blockhauselemente verwendet, Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial sowie Spiegelglas und glänzenden Metallen anbringt, Fachwerk und Gliederungen aufmalt oder aufbringt;

2. entgegen § 5 Ziff. 1 - 6

- die nicht überbauten Grundstücksflächen außer den Zufahrten, Pkw-Stellplätzen, Wegen und Terrassen nicht begrünt,

- als Grundstückseinfriedungen andere als standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune verwendet, Maschendrahtzäune nicht in Verbindung mit Hecken 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 anlegt,
- private Wege, die auf dem Erdreich aufgelegt werden, nicht wasserdurchlässig herstellt,
- private ebenerdige offene Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze nicht wasserdurchlässig herstellt;

3. entgegen § 6

- Werbeanlagen und Hinweisschilder außerhalb der Erdgeschosszone und größer als 0,60 m² anbringt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden (§ 84 Abs. 3 BauO NRW).

§ 9

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 334 "Höhenweg" arrondiert die vorhandene Bebauung am Höhenweg.

Die Dachlandschaft der v. g. Bereiche weist die Dachformen Satteldach und Walmdach auf. Als Dacheindeckung wurde überwiegend graues und braunes Material verwendet. Die Sattel- und Walmdächer sind mit Dachgauben von untergeordneter Bedeutung versehen.

Um die nach dem Bebauungsplan Nr. 334 "Höhenweg" mögliche neue Bebauung einzupassen, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen als eigenständige Gestaltungssatzung für das Baugebiet des Bebauungsplanes festgesetzt.

Da die Dachlandschaft ein wichtiges Gestaltungselement für ein harmonisches Erscheinungsbild eines Baugebietes 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. Hinsichtlich der zulässigen Dachformen werden die umgebenden Dachformen Satteldach und Walmdach als prägend eingestuft.

Die Festlegung der zulässigen Drempeelhöhe unterstützt das ortstypische Erscheinungsbild der Wohnhäuser und fixiert die Höhenentwicklung.

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.

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 festgesetzt.

Geschlossene Terrassenabgrenzungen werden begrenzt, um zusammenhängende Grünflächen der Gärten zu ermöglichen und unnötige "Einmauerungen" der Baugrundstücke zu verhindern.

Siegen, 17.07.2006



Gf Stötzel
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am