

Satzung

vom ...06..06..2008.... der Stadt Siegen

über die örtlichen Bauvorschriften für

den Bebauungsplan Nr. 324 „Charlottenhütte“

in Niederschelden

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), geändert durch Artikel I (erster Teil) des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung (GO Reformgesetz) vom 09.10.2007 (GV NRW S.380) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Vierten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332) hat der Rat der Stadt Siegen am **02.04.2008** diese „Örtliche Bauvorschriften“ gemäß § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

§ 1

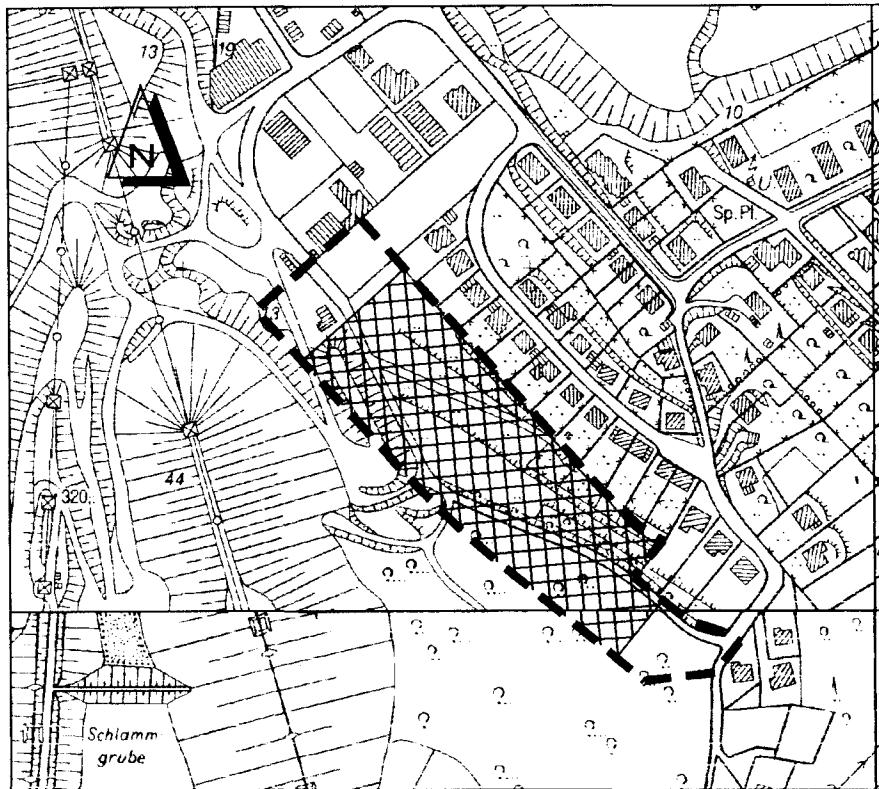
Bestandteile der Satzung

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

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet mit Ausnahme von zwei Bereichen (private Grünfläche im Nordwesten und Fläche für die Forstwirtschaft nebst angrenzender Erschließung im Südosten) das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 324 „Charlottenhütte“. Der räumliche Geltungsbereich ist innerhalb der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplanes in dem nachstehenden Übersichtsplan mit einer Schraffur gekennzeichnet.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.324



Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

§ 3

Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 4

Allgemeine Anforderungen

Doppelhäuser sind in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander einheitlich zu gestalten.

Nebenanlagen und Garagen haben sich den Hauptgebäuden unterzuordnen.

§ 5

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Dachform und Dachneigung

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

Für Carports, Garagen und sonstige eingeschossige Nebenanlagen sind nur Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.

2. Drempel

Drempel sind bei eingeschossigen Gebäuden / Gebäudeteilen bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses bis zur Unterkante der statisch notwendigen Pfette. Die Fußpfette darf in ihren Abmessungen nicht höher als statisch erforderlich sein. Diese Vorschriften gelten durchgehend für alle Außenwände.

Bei zweigeschossigen Gebäuden / Gebäudeteilen kann die Ausbildung eines Drempels bis zu einer Höhe von max. 0,75 m gestattet werden, sofern, bezogen auf die jeweilige Traufseite, die Länge der Außenwand mit Drempel max. 1/3 der gesamten Außenwandlänge beträgt.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit einer Minstdachneigung von 20° zu versehen. Der seitliche Abstand von den Giebelaußenwänden muss mindestens 1,50 m und der Abstand zum First, in der Dachschräge gemessen, mindestens 0,75 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachfläche darf insgesamt 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite betragen. Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist einheitlich wie das Hauptdach auszuführen.

4. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5. Dacheindeckung / Farbtöne

Bei den geeigneten Dächern sind außer bei Solar-, Glas- und Gründächern als Dacheindeckung nur Schiefer, Tonziegel und Betondachsteine in der matten Farbtönung „grau“, „braun“ und „rotbraun“ zulässig.

Als Grauton ist mindestens „basaltgrau“ (RAL 7012) oder dunkler, als Branton ist mindestens „braungrau“ (RAL 7013) oder dunkler, als Rotbraun ist mindestens „rotbraun“ (RAL 8012) oder dunkler zu wählen.

Die Verwendung von Blechschindeln oder Blechen, hochglänzenden Platten, großformatigen Platten sowie Reet als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig.

6. Bau- und Fassadengestaltung

Blockhausfassaden und Blockhauselemente sind unzulässig.

Nicht zulässig zur baulichen Gestaltung von Fassaden sind glänzende Metallwerkstoffe, Marmor, Keramik, Fliesen, Klinker, Klinkerriemchen, Kunststoffe, Faserzement, Bitumenwerkstoffe, (Spiegel) Gläser, Sicht- und Waschbeton, Fachwerk und Fachwerkimitationen.

Klinker und Klinkerriemchen im Sockelbereich sind zugelassen.

§ 6

Einfriedungen und Geländegestaltung

1. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind außer den Zufahrten, PKW-Stellplätzen, Wegen und Terrassen zu begrünen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen.

3. An der Nachbargrenze

sind geschlossene Terrassenabgrenzungen als Sichtschutzanlagen 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. Geländegestaltung

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zur Abfangung von Geländeunterschieden zulässig.

5. Geländeauffüllung

Vor Untergeschossen, die talseits frei stehen, ist die Geländeauffüllung zur Schaffung von Terrassenflächen für das darüber liegende Geschoss nicht zulässig.

6. Zuwegungen und Zufahrten

Soweit private Wege auf dem Erdreich aufgelegt werden, sind sie wasserdurchlässig herzustellen. Private, ebenerdige Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

§ 7

Anlagen der Außenwerbung

Die Anbringung von Warenautomaten an der Außenfassade der baulichen Anlagen und den Einfriedungen ist unzulässig. Als Werbeanlagen sind nur Hinweisschilder in der Erdgeschosszone zulässig. Es sind nur Hinweisschilder auf Namen, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten bis zu einer Größe von 0,60 m² gestattet.

§ 8

Abweichungen

Abweichungen gemäß § 73 BauO NRW von den „Örtlichen Bauvorschriften“ werden im Einvernehmen mit der Stadt Siegen zugelassen, wenn sie mit der Zielsetzung dieser Satzung vereinbar sind.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

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

1. entgegen § 4

- Doppelhäuser vorsieht, die in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht einheitlich gestaltet sind. Nebenanlagen und Garagen, die sich den Hauptgebäuden nicht unterordnen.

2. entgegen § 5 Ziffer 1 - 6

- für die Hauptgebäude andere Dächer als Satteldächer und Walmdächer ausführt,
- für Hauptgebäude andere Dachneigungen als von 25° bis 45° ausführt,
- für Carports, Garagen und sonstige Nebengebäude andere Dächer als Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer ausführt,
- höhere Drepel als 0,75 m - gemessen von der Oberkante Rohdecke des darunterliegenden Geschosses bis Fußfette - ausführt,
- Dachaufbauten mit einer Dachneigung unter 20° ausführt, bei den Dachaufbauten keinen Abstand von 1,50 m zu den Giebelaußenwänden einhält, die Dachaufbauten weniger als 0,75 m zum Hausfirst errichtet, die Gesamtbreite von max. 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite überschreitet und die Dacheindeckung nicht einheitlich wie das Hauptdach ausführt,
- einen Dacheinschnitt ausführt,
- zur Dacheindeckung, mit Ausnahme von Solar-, Glas- und Gründächern, andere Materialien wie Schiefer, Tonziegel und Betondachsteine verwendet,

- Blechschindeln oder Bleche, hochglänzende Platten, großformatige Platten oder Reet als Dacheindeckungsmaterial verwendet,
- Dacheindeckungsmaterialien, mit Ausnahme von Solar-, Glas- und Gründächern, in anderen Farbtönen als den angegebenen Grau-, Braun- und Rotbrauntönen ausführt,
- Blockhausfassaden und Blockhauselemente verwendet, Fassadenverkleidungen aus glänzenden Metallwerkstoffen, Marmor, Keramik, Fliesen, Klinker, Klinkerriemchen, Kunststoffe, Faserzement, Bitumenwerkstoffe, (Spiegel) Gläser, Sicht- und Waschbeton, Fachwerk und Fachwerkimitationen ausführt,
- Klinker und Klinkerriemchen nicht nur in Sockelbereichen verwendet,

3. entgegen § 6 Ziffer 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 ausführt und die max. Höhe der Einfriedungen von 1,50 m nicht einhält,
- Terrassenabgrenzungen an der Nachbargrenze höher als 2,00 m und länger als 4,00 m errichtet, diese nicht unmittelbar an die Bebauung errichtet und nicht mit standortgerechten Rank- oder Kletterpflanzen begrünt,
- höhere Mauern als 1,00 m über dem natürlichen Gelände anlegt,
- vor Untergeschossen, die talseits frei stehen, eine Geländeauffüllung zur Schaffung von Terrassenflächen für das darüber liegende Geschoss anlegt,
- private Wege, die auf dem Erdreich aufgelegt werden, nicht wasserdurchlässig herstellt, private ebenerdige offene Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze nicht wasserdurchlässig herstellt.

4. entgegen § 7 Ziffer

- Warenautomaten an der Außenfassade oder den Einfriedungen anbringt,
- Werbeanlagen als Hinweisschilder in anderen Geschossen als in der Erdgeschosszone anbringt,
- Hinweisschilder, die größer als 0,60 m² sind und die nicht nur auf den Namen, den Beruf und die Öffnungs- und Sprechzeiten hinweisen, anbringt.

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

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

Begründung:

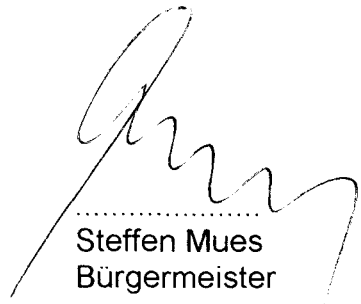
Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen als eigenständige Gestaltungssatzung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, um im Fall einer Bebauung der Grundstücke einer zu heterogenen Ausgestaltung der Gebäude entgegenzuwirken.

Da die Dachlandschaft ein entscheidendes Gestaltungselement für ein harmonisches Erscheinungsbild eines Baugebietes – besonders in Hanglage – ist, wurden verschiedene Festsetzungen zu Dachneigung, Größe und Proportionen von Dachaufbauten sowie Farbtönen der Dacheindeckung getroffen, die den Bauherren einerseits einen individuellen Gestaltungsspielraum lassen, andererseits aber eine einheitliche „Linie“ im Baugebiet gewährleisten. Die Festlegung der zulässigen Kniestock-/Drempelhöhe unterstützt das ortstypische Erscheinungsbild der Wohnhäuser und fixiert die Höhenentwicklung. Für die Dacheindeckung wurde eine Farb- und Materialpalette festgesetzt, die den ortstypischen Dacheindeckungen entspricht.

Die Gestaltung der Fassaden und besonders die Farb- und Materialauswahl geben einem Wohngebiet eine prägende Gestalt. Deshalb wurden Fassadenmaterialien, die in der Siegener Umgebung völlig untypisch sind, ausgeschlossen. Unzulässig sind Blockhausfassaden und Blockhauselemente sowie Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial, Spiegelglas und glänzenden Metallen, Fachwerkimitationen etc..

Ein einheitliches Erscheinungsbild insbesondere der Einfriedung der Vorgärten fordert 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. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind nur als Hecken oder Holzzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig, wenn natürliche Böschungen für Geländeänderungen nicht ausreichen. Der Versiegelungsgrad der Grundstücksfreiflächen soll durch die entsprechenden Festsetzungen minimiert werden.

Siegen, den ..06..06..2008



Steffen Mues
Bürgermeister