

Bekanntmachung der Universitätsstadt Siegen

- A 84. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Siegen
- B Bebauungsplan Nr. 280 "Am Köppel" im Stadtteil Seelbach
- C Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 280 "Am Köppel"

Zu A:

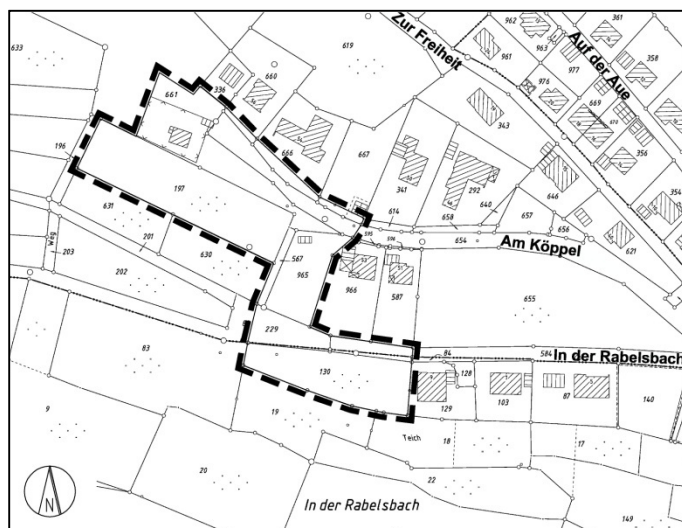
Die Bezirksregierung Arnsberg hat die vom Rat der Stadt Siegen am 24.06.2015 beschlossene 84. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfügung vom 07.08.2015, Az.: 35.2.1-1.4-SI-7/15, genehmigt.

Das Plangebiet der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Zu B:

Der Rat der Stadt Siegen hat in seiner Sitzung am 24.06.2015 den Bebauungsplan Nr. 280 "Am Köppel" als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 280 "Am Köppel" liegt in der Gemarkung Seelbach am Ende der Straßen "Am Köppel" und "In der Rabelsbach" und ist im nachfolgenden Lageplan umgrenzt.



Die Bauleitplanung schafft Baurecht für bis zu sieben Einfamilienhäuser.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 69 "Rabelsbach" und Nr. 245 "Am Köppel / Rabelsbach" überlagert.

Hinweise gemäß § 44 BauGB:

Es wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hinweise gemäß § 215 BauGB:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 280 "Am Köppel" schriftlich gegenüber der Stadt Siegen unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Bekanntmachungsanordnung:

Die unter A und B genannten Bauleitpläne werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die 84. Änderung des FNP wirksam und der Bebauungsplan Nr. 280 "Am Köppel" tritt in Kraft.

Die 84. Änderung des FNP und der Bebauungsplan Nr. 280 "Am Köppel" werden mit Begründungen, Umweltberichten und zusammenfassender Erklärung vom Tage der öffentlichen Bekanntmachung an in der Abteilung Bauaufsicht der Stadt Siegen, Rathaus Geisweid, Lindenplatz 7, 2. Obergeschoss, Zimmer 222 "Servicestelle Bauberatung", während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Hinweise gemäß § 7 GO NRW:

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne und deren Aufhebung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden; es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan sowie deren Aufhebung 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. Bei der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung, der sonstigen ortsrechtlichen Bestimmung und des Flächennutzungsplans ist auf die Rechtsfolgen nach Satz 1 hingewiesen.

Siegen, 24.08.2015

Steffen Mues
Bürgermeister

Zu C:

S a t z u n g
vom der Universitätsstadt Siegen
über die Örtlichen Bauvorschriften für
den Bebauungsplan Nr. 280 "Am Köppel"
im Stadtteil Seelbach

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom

13.12.2011 (GV. NRW S. 685) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729), hat der Rat der Stadt Siegen am **24.06.2015** diese Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

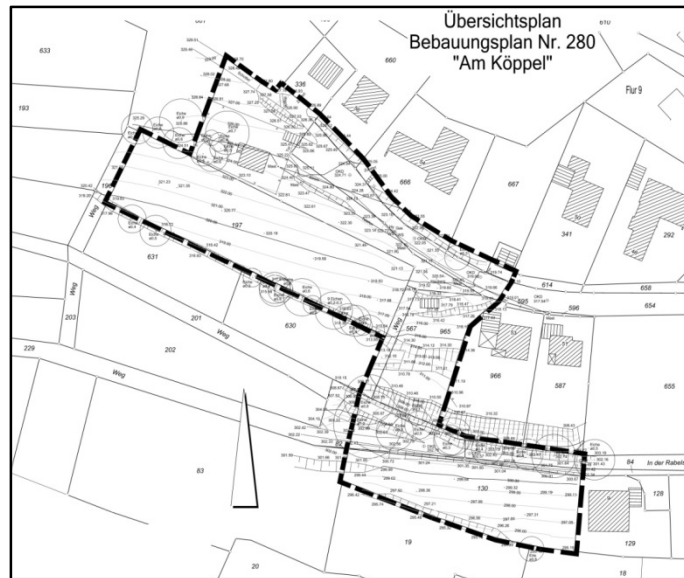
Bestandteile der Satzung

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

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften beinhaltet die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 280 "Am Köppel" in Siegen-Seelbach.



§ 3

Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 4

Allgemeine Anforderungen

Nebenanlagen und Garagen haben sich den Hauptgebäuden unterzuordnen.

§ 5

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer sowie versetzte Pultdächer, als Sonderform des Satteldaches, mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

Der waagrecht gemessene Dachüberstand zwischen Wand und Außenkante der Dacheindeckung (ohne Dachentwässerung) wird an der Traufe auf 0,55 m und am Ortgang auf 0,35 m begrenzt. Ausnahmen können bei untergeordneten Terrassenüberdachungen, Carports, Lagerbereichen o. ä. gestattet werden. Für Carports, Garagen und sonstige eingeschossige Nebenanlagen sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Benachbarte Carports, Garagen und Nebenanlagen sind mit einheitlicher Dachgestaltung auszuführen.

2. Drempe

Bei einer Dachneigung von 30° bis 40° sind Drempe bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Bei einer Dachneigung von 40° bis 45° sind sie bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Drempehöhe 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.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit einer Mindestdachneigung 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 maximal 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite betragen. Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist einheitlich wie das Hauptdach auszuführen.

4. Dacheindeckung / Farbtöne

Bei den geneigten 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. Gebäude sind mit durchgehend einfarbiger einheitlicher Dacheindeckung auszuführen. Die Verwendung von Blechschindeln oder Blechen, glänzenden und hochglänzenden Materialien, großformatigen Platten sowie Reet als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig.

5. 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, Spiegelgläser, Sicht- und Waschbeton, Fachwerk und Fachwerkimitationen.

Als Grundfarbe der Fassade ist ein Farbton mit einem Hellbezugswert über 60 zu wählen.

§ 6

Einfriedungen und Geländegestaltung

1. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Frei stehende Überdachungen und Pergolen (Höhe maximal 3,00 m) dürfen eine Fläche von maximal 20 m² überdecken. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind außer den Zufahrten, Wegen und Terrassen zu begrünen.

2. Einfriedungen

Die den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksfronten dürfen nicht eingefriedet werden. 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. Nadelgehölze und Exoten dürfen nicht zur Grundstückseinfriedung verwendet werden.

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.

Aufschüttungen zur Abfangung von Geländeunterschieden sind nur auf talseitig gelegenen Grundstücken bis zur Höhe von maximal 2,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig.

Ausnahmen der Höhe können zur straßenseitigen Anbindung, jedoch nur zwischen Gebäuden und Straße und unterhalb des Straßenniveaus zugelassen werden. Erdauftrag ist gleichmäßig mit dem Geländeverlauf auf dem Grundstück zu verteilen und an die Höhenlage der Nachbargrundstücke anzupassen.

6. Zuwegungen und Zufahrten

Soweit private Wege auf dem Erdreich angelegt 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

- an der Fassade in der Erdgeschosszone angebrachte Hinweisschilder mit einer maximalen Schildfläche von 0,2 m² (je ein Schild pro Grundstück und je angebotener Leistung),
- schlichte Ausleger mit einer maximalen Fläche von 0,4 m² in der Erdgeschosszone (je ein Ausleger pro Grundstück und je angebotener Leistung) oder
- Werbepylone (Stelen mit Hinweisschild / ern) bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer maximalen Schildfläche von 0,2 m² (pro Grundstück ein Werbepylon mit je einem Hinweisschild pro angebotener Leistung) an der Stätte der angebotenen Leistung zulässig. Es sind nur leistungsbezogene Hinweise gestattet. Banner, Spruchbänder, wechselnde oder bewegte Leuchtwerbung und grelle Farben sind unzulässig.

§ 8

Abweichungen

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

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

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

1. entgegen § 4

- Nebenanlagen und Garagen vorsieht, die sich den Hauptgebäuden nicht unterordnen;

2. entgegen § 5 Ziff. 1 - 5

- für die Hauptgebäude andere Dächer als Satteldächer bzw. versetzte Pultdächer ausführt,
- einen Dachüberstand - gemessen zwischen Wand und Außenkante der Dacheindeckung von 0,55 m an der Traufe und 0,35 m am Ortgang überschreitet,
- für Hauptgebäude andere Dachneigungen als von 30° bis 45° ausführt,
- für Carports, Garagen und sonstige Nebengebäude andere Dächer als Sattel-, Pult- und Flachdächer ausführt,
- unter Berücksichtigung der Maßgaben nach § 5 Abs. 2 bei einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad Dremmel höher als 0,75 m oder bei einer Dachneigung von 40 bis 45 Grad Dremmel höher als 0,50 m - gemessen von der Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses bis Fußpfette ausführt,
- Dachaufbauten mit einer Dachneigung unter 20° ausführt, bei den Dachaufbauten keinen Abstand von 1,50 m zu den Giebelaußenwänden einhält, die Dachaufbauten mit einem Abstand von weniger als 0,75 m zum Hausfirst errichtet, die Gesamtbreite von maximal 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite überschreitet und die Dacheindeckung nicht einheitlich wie das Hauptdach ausführt,

- zur Dacheindeckung, mit Ausnahme von Solar-, Glas- und Gründächern, andere Materialien wie Schiefer, Tonziegel und Betondachsteine in der matten Farbtönung "grau", "braun" oder "rotbraun" verwendet,
 - als Grauton nicht mindestens „basaltgrau“ (RAL 7012) oder dunkler, als Branton nicht mindestens „braungrau“ (RAL 7013) oder dunkler oder als Rotbraun nicht mindestens „rotbraun“ (RAL 8012) oder dunkler wählt,
 - Gebäude nicht mit durchgehend einfarbiger einheitlicher Dacheindeckung ausführt,
 - Blechschindeln oder Bleche, glänzendes oder hochglänzendes Material, 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,
 - als Fassadengrundfarbe einen Farbton mit einem Hellbezugswert unter 60 wählt,
 - Fassadenverkleidungen aus glänzenden Metallwerkstoffen, Marmor, Keramik, Fliesen, Klinker, Klinkerriemchen, Kunststoffe, Faserzement, Bitumenwerkstoffe, Spiegelgläser, Sicht- und Waschbeton, Fachwerk und Fachwerkimitationen ausführt;
3. entgegen § 6 Ziff. 1 - 6
- freistehende Überdachungen und Pergolen errichtet, die höher als 3,00 m sind oder eine größere Fläche als 20,0 m² überdecken,
 - die nicht überbauten Grundstücksflächen außer den Zufahrten, Pkw-Stellplätzen, Wegen und Terrassen nicht begrünt,
 - die den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksfronten einfriedet,
 - als Einfriedungen andere als standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune verwendet, Maschendrahtzäune nicht in Verbindung mit Hecken ausführt und die maximal Höhe der Einfriedungen von 1,20 m nicht einhält, Nadelgehölze und Exoten als Einfriedung verwendet,
 - 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,
 - Aufschüttungen zur Abfangung von Geländeunterschieden auf talseitig gelegenen Grundstücken höher als maximal 2,00 über vorhandenem Gelände ausführt,
 - private Wege, die auf dem Erdreich aufgelegt werden, nicht wasserdurchlässig herstellt, private ebenerdige offene Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze nicht wasserdurchlässig herstellt;
4. entgegen § 7
- Warenautomaten an der Außenfassade oder den Einfriedungen anbringt,
 - Werbeanlagen außerhalb der Stätte der angebotenen Leistung anbringt,
 - Hinweisschilder anbringt, die größer als 0,2 m² sind,
 - schlichte Ausleger anbringt, die größer als 0,4 m² sind
 - Werbepylone anbringt, die höher als 1,50 m sind,
 - Werbepylone anbringt, deren Schilder größer als 0,2 m² sind,
 - Hinweisschilder, schlichte Ausleger oder Werbepylone anbringt, die andere als die in der Stätte angebotene Leistung bewerben,
 - Hinweisschilder oder schlichte Ausleger außerhalb der Erdgeschosszone anbringt,
 - Banner, Spruchbänder, wechselnde oder bewegte Leuchtwerbung und grelle Farbe verwendet.
- Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden (§ 84 Abs. 3 BauO NRW).

§ 10

Inkrafttreten

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

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 280 "Am Köppel" wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung wird vom Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung an in der Abteilung Bauaufsicht der Stadt Siegen, Rathaus Geisweid, Lindenplatz 7, 2. Obergeschoss, Zimmer 222 "Servicestelle Bauberatung", während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Hinweise gemäß § 7 GO NRW:

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne und deren Aufhebung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden; es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan sowie deren Aufhebung 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. Bei der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung, der sonstigen ortsrechtlichen Bestimmung und des Flächennutzungsplans ist auf die Rechtsfolgen nach Satz 1 hingewiesen.

Siegen, 24.08.2015

Steffen Mues
Bürgermeister