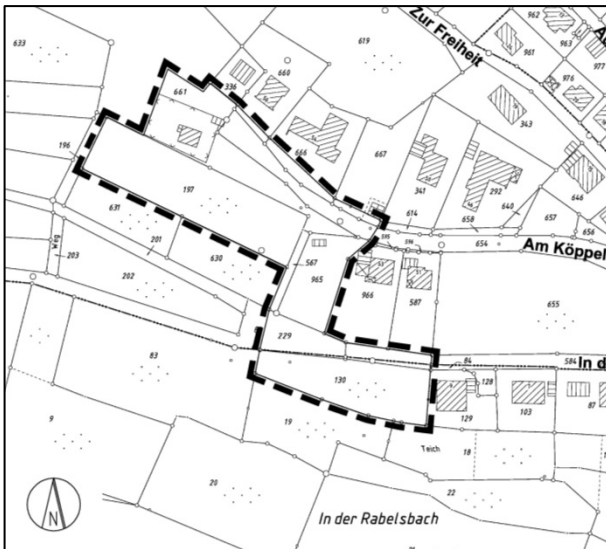


Bebauungsplan Nr. 280

"Am Köppel"

im Stadtteil Seelbach

Übersichtsplan und Lage



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 280 "Am Köppel" hat eine Größe von 0,8 ha. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Seelbach, Gemarkung Seelbach, Flur 5 und 9.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Ende der Straßen „Am Köppel“ und „In der Rabelsbach“.

Ziele der Planung

Leitgedanke bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war, die Baumöglichkeiten an der Südhang - exponierten Lage talseitig der Anliegerstraße „Am Köppel“ zu erweitern und die geplante Wendeanlage um das entsprechend erforderliche Maß zu verlagern. Der Bebauungsplan Nr.280 „Am Köppel“ soll die bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu einem Abschluss bringen und den Ortsrand entsprechend arrondieren.

Der neue Plan überdeckt nun seinerseits einen Teil des Bebauungsplans Nr. 245 und verlagert den Wendehammer um ein weiteres Mal in Richtung Nordwesten.

Im südlichen Teil reicht das Plangebiet bis an den Bereich der Bebauung an der Anliegerstraße „In der Rabelsbach“ heran, überdeckt einen kleinen Teil des Bebauungsplangebiets Nr. 69 und schafft auch hier eine maßvolle Arrondierung des Ortsrandes.

Mit Hilfe dieses Bebauungsplanes wird die bauliche Entwicklung im Bereich „Am Köppel“ und „In der Rabelsbach“ jeweils zum Abschluss gebracht. Der Ortsrand wird mit der freien Wald- und Feldflur verzahnt. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen „Am Köppel“ und „In der Rabelsbach“ und deren beitragsrechtliche Abrechnungsfähigkeit für alle Anlieger.

Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet in Analogie zu den umgebenden Bebauungsplänen Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Da sowohl die benachbarte Bebauungspläne Nr. 69 und Nr. 245 eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festsetzen, macht es Sinn, diese Maßzahlen auch für das neue Bebauungsplangebiet 280 zu wählen. Da jedoch drei geplante Baugrundstücke über eine deutlich größere Fläche verfügen, wird zur Wahrung eines harmonischen Gesamtbildes (Vermeidung überdimensionierter Baukörper) auf diesen eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Außerdem wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Analogie zu den Nachbarbebauungsplänen mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Zusätzlich wird zur eindeutigen Bestimmung und Begrenzung der Gebäudehöhen die Firsthöhe festgesetzt. Der schmale Streifen WA-Gebiet nördlich der Straße „Am Köppel“ entstammt dem Bebauungsplan Nr. 69 in der Fassung der 2. Änderung. Hier wurden die Maßzahlen für das Maß der baulichen Nutzung eins zu eins aus dem Altplan übernommen. Für die Planung im Bebauungsplan Nr. 280 bleibt dies ohne planerische Relevanz, da hier keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird.

Als Bauweise werden zwingend Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durchgängig mit Baugrenzen definiert.

Durch die Festsetzung einer vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung / Hauptgebäuderichtung parallel zum Verlauf der beiden Erschließungsstraßen „Am Köppel“ und „In der Rabelsbach“ soll sichergestellt werden, dass die Gebäude traufständig zu den Straßen errichtet werden und damit eine größtmögliche raumbildende Wirkung für den Straßenraum erzielen.

Stand des Verfahrens

Den genauen Verfahrensablauf mit allen zugehörigen Verwaltungsvorlagen und deren Anlagen können Sie über das [Ratsinformationssystem](#) der Stadt Siegen abrufen.

Datum	Verfahrensschritt
15.12.2010	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
27.08.2012 -07.09.2012	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
20.07.2012 - 07.09.2012	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 (1) BauGB
18.07.2013 - 30.08.2013	Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 (2) BauGB
29.07.2013 -30.08.2013	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
19.01.2015 - 20.02.2015	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

24.06.2015	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
27.08.2015	Rechtskraft gemäß § 10 (3) BauGB

Planänderungen

Es liegen keine Änderungen zu diesem Bebauungsplan vor.

Planbestandteile

Folgende Planbestandteile dieses Bebauungsplans stehen als Download zur Verfügung:

- Bekanntmachung
- Planzeichnung
- Begründung mit Umweltbericht
- Örtliche Bauvorschriften
- Zusammenfassende Erklärung

Auskünfte zum Bau- und Planungsrecht

Planungsrechtliche Auskünfte zu diesem Bebauungsplan und Einsicht erhalten Sie bei der [Service-stelle Bauberatung](#) der Stadt Siegen. Dort werden Unterlagen vom Tag der Bekanntmachung an zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Einsichtnahme ist während der Öffnungszeiten jederzeit möglich; außerhalb der Öffnungszeiten nur nach telefonischer Vereinbarung.