

## **Bekanntmachung der Universitätsstadt Siegen**

### **Satzung vom 20.10.2014 der Universitätsstadt Siegen über die Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich nordöstlich und südwestlich des Stichweges "Waldenburger Weg" im Stadtteil Weidenau**

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 19.12.2013 (GV NRW S. 878) 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 21.03.2013 (GV NRW S. 142), hat der Rat der Stadt Siegen am **01.10.2014** diese Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### **Begründung / Allgemeine Ziele**

Der Bereich, für den die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen erlassen werden sollen, liegt im Stadtteil Weidenau innerhalb des rechtsverbindlichen schlichten Bebauungsplanes Nr. 1 "Art und Maß der baulichen Nutzung". Es handelt sich um einen - bis auf drei bebaute Grundstücke - unbebauten Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 1 keine planungsrechtlichen Aussagen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung der potentiellen Baugrundstücke macht. Zwei der v. g. Gebäude werden derzeit über einen nicht ausgebauten "Wiesenweg", der in den Waldenburger Weg mündet, erschlossen. Das dritte Gebäude wird direkt von dem ausgebauten Waldenburger Weg unterhalb des Haardter Friedhofs erschlossen.

Die Erschließung dieses Gebietes soll zukünftig sowohl von dem Waldenburger Weg als auch von dem heutigen Wiesenweg, der zu diesem Zwecke zu einem 5,50 m breiten Stichweg mit Wendefläche ausgebaut wird, ermöglicht werden. Planungsrechtlich wurde diese Maßnahme im Jahre 2010 durch ein Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB (Herstellung von Erschließungsanlagen, ohne dass ein Bebauungsplan vorliegt) sichergestellt. Nach Ausbau der Straße könnten zwischen 10 und 15 neue Wohngebäude in o. g. Bereich entstehen.

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen als eigenständige Gestaltungssatzung einer zu heterogenen Ausgestaltung der Gebäude entgegenwirken, den positiven Gesamteindruck der südwestlich angrenzenden Bebauung an der Ludwigstraße sowie der südöstlich angrenzenden Bebauung "An der Höh" fortsetzen und einen harmonischen Übergang zu dem von alten Baumbeständen dominierten, nordöstlich angrenzenden Friedhofsbereich gewährleisten.

Da die Dachlandschaft ein entscheidendes Gestaltungselement für ein harmonisches Erscheinungsbild eines Baugebietes ist, wurden verschiedene Festsetzungen zu Dachneigung, Firstrichtung, 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 trägt mit dazu bei, die Höhenentwicklung zu fixieren. Darüber hinaus sind für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" heranzuziehen. Hiernach sind max. zweigeschossige Gebäude zulässig, wobei ein weiteres Geschoss als Ausnahme zulässig ist, wenn dieses wegen der Hanglage als Vollgeschoss zu rechnen ist. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzung ist für das Gebiet eine mittlere Wandhöhe von max. 6,25 m talseitig und max. 3,50 m bergseitig festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung einschließlich des zuvor beschriebenen Kniestockes. Sie ent-

spricht damit dem ortsbildprägenden Charakter der Bebauung "An der Höh", die sich als eingeschossige Bebauung talseits der Straße und zweigeschossige Bebauung bergseits präsentiert. Dieser das Ortsbild prägende Maßstab soll auch für den Bereich, für den diese Satzung aufgestellt wird, als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden (s. Systemschnitt). Für den Fall, dass von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht wird, können die festgesetzten Wandhöhen um jeweils 2,00 m erhöht werden. In diesen Fällen muss allerdings auf den Kniestock verzichtet werden, damit die vorhandene Maßstäblichkeit des vorhandenen Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird. Die Farb- und Materialpalette für die Dacheindeckung wurde in Anpassung an die Dacheindeckungen der angrenzenden Bebauung festgesetzt.

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

Bezüglich der Farbwahl wurde auf das sog. "NC-System" (Natural Color System) zurückgegriffen, das eine von Farbherstellern unabhängige Farbauswahl ermöglicht, wobei Farbenhändler, Baumärkte etc. in der Lage sind, jeden zulässigen Farbton aufgrund des angegebenen Farbcodes herzustellen (nähere Auskünfte zur Lesbarkeit des jeweiligen Farbcodes sind im Internet unter "[www.ncscolor.com](http://www.ncscolor.com)" abrufbar).

Die Farbe selbst kann frei gewählt werden. Durch den Ausschluss eines kleinen Farbspektrums, bestimmter Schwarzanteile sowie extremer Farbsättigungen werden zu kräftige Farbtöne automatisch ausgeschlossen. Verunstaltungen durch extreme bzw. seltene Farben, wie z. B. "lila", werden auf diese Weise vermieden.

Künstliche Überformungen des Geländes durch unnatürlich hohe talseitige Anschüttungen prägen das Landschaftsbild nachteilig und sollen verhindert werden. Das Anlegen einer Terrasse soll dabei aber möglich sein. Insofern wird zum Ausgleich von Geländeunterschieden die talseitige Anschüttung bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über dem vorhandenen Gelände zugelassen. Dabei sind neu anzulegende Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Erdauftrag ist gleichmäßig mit dem Geländeverlauf auf dem Grundstück zu verteilen und an die Höhenlage der Nachbargrundstücke anzupassen.

## **§ 1**

### **Bestandteil der Satzung**

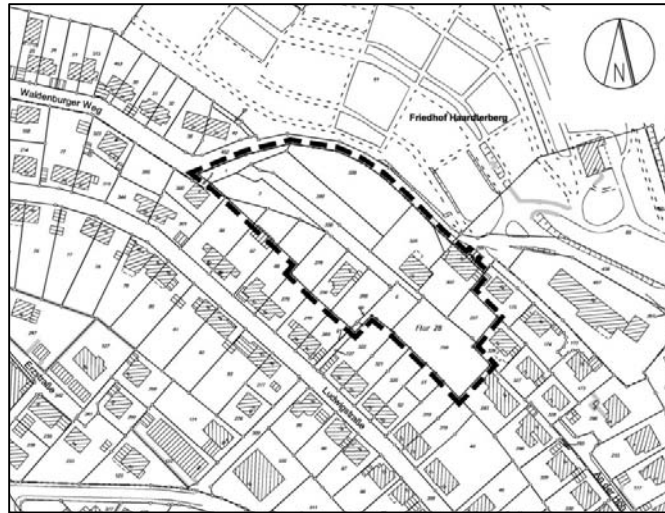
Die Satzung besteht aus dem nachstehenden Text einschließlich Übersichtsplan mit Geltungsbereich.

## **§ 2**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften beinhaltet Flächen nordöstlich bzw. südwestlich des "Stichweges Waldenburger Weg". Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke in der Gemarkung Weidenau Flur 28 Flurstücke 1, 3, 6, 60, 66 - 68 tw., 137 tw., 250, 257, 258, 278, 302, 325, 336, 339, 340.

Das Plangebiet ist zur Verdeutlichung im nachstehenden Lageplan umgrenzt:



### § 3

#### Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für Neu- und Umbauten sowie Änderungen von baulichen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW sowie § 2 Abs. 2 BauO NRW und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.

### § 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, Dachüberstände

Für Hauptgebäude sind nur gleichmäßig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude muss parallel (traufständig) zum Straßenverlauf des Stichweges verlaufen.

Der waagrecht gemessene Dachüberstand zwischen Wand und Außenkante der Dacheindeckung (ohne Dachentwässerung) wird an der Traufe auf 55 cm und am Organg auf 35 cm begrenzt. Ausnahmen können bei untergeordneten Terrassenüberdachungen, Carports, Lagerbereichen o. ä. gestattet werden.

Für Carports, Garagen und sonstige eingeschossige Nebenanlagen sind nur Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Carports, Garagen und sonstige eingeschossige Nebenanlagen, die an einer gemeinsamen Grenze oder in einem Abstand bis zu 1,00 m von dieser Grenze errichtet werden, sind in gleicher Dachform und Dachgestaltung auszuführen.

## 2. Dacheindeckung, Farbtöne

Bei den geneigten Dächern sind - außer bei Solar-, Glas- und Gründächern - als Dacheindeckungen nur Schiefer, Tonziegel, Betondachsteine und Systeme aus Metall 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.

## 3. Dachaufbauten

Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelaußenwänden muss mindestens 1,50 m und der Abstand zum First - in der Dachschräge gemessen - mindestens 0,50 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachfläche darf insgesamt maximal 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite betragen.

Dachaufbauten eines Gebäudes sind gleichartig und in gleichmäßigen Abständen voneinander anzuordnen. Sie müssen eine einheitliche Firsthöhe haben und die Firstlinie muss im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung verlaufen.

Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist einheitlich wie das Hauptdach oder in vorbewittertem Zinkblech auszuführen.

## 4. Wandhöhen

Für Gebäude ist eine Wandhöhe einschließlich Drempe bis 3,50 m bergseitig und 6,25 m talseitig zulässig (gemessen an der Traufwand, Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut). Für den Fall der in § 3 "Zahl der Vollgeschosse" des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" festgesetzten Ausnahmeregelung dürfen diese Maße um max. 2,00 m erhöht werden (vgl. Anlage 2).

## 5. Drempe

Drempe sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Die Drempehöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden (OKRF) des Dachgeschosses bis zur Unterkante der Pfette. Die Fußpfette darf in ihren Abmessungen nicht höher als statisch erforderlich sein. Diese Vorschriften gelten durchgehend für alle Außenwände.

## 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, Spiegelgläser, Sicht- und Waschbeton und Fachwerkimitationen.

Klinker und Klinkerriemchen sind nur im Sockelbereich zulässig.

Farbanstriche auf Putzfassaden oder Einfärbungen des Putzes sollen sich in die Umgebung einfügen. Unzulässig sind grell leuchtende Farben sowie Farbanstriche mit glänzender Oberfläche. Es sind Farben entsprechend dem als Anlage 1 beigefügten Spektrum zu verwenden. Die Auswahl der zulässigen Farben basiert auf dem von Farbherstellern unabhängigen und in der Anlage näher erläuterten NC-System (Natural Color System). Eine Kombination von farblich unterschiedlichen Fassadenoberflächen an einem Gebäude ist möglich, wenn es sich um Abtönungen des gleichen Farbwertes handelt (*siehe Anlage 1*).

Als Fassadenfarbe für die Gefache bei Fachwerkfassaden sind ausschließlich die RAL-Farbtöne "perlweiß" (1013), "cremeweiß" (9001), "grauweiß" (9002) und "reinweiß" (9010) zulässig.

Für die Balkenstrukturen der Fachwerkfassaden sind ausschließlich die RAL-Farbtöne "schokoladenbraun" (8017), "tiefschwarz" (9005) und "graphitschwarz" (9011) zulässig.

## § 6

### Geländegestaltung

#### 1. Geländegestaltung

Erstmalig angelegte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zur Abfangung von Geländeunterschieden zulässig (*siehe Anlage 2*).

#### 2. Geländeauffüllung

Aufschüttungen zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind nur auf - von der Straße aus gesehen - talseitig gelegenen Grundstücken bis zur Höhe von maximal 2,00 m über dem vorhandenen Gelände unterhalb des Gebäudes bzw. maximal bis auf Höhe Straßenniveau oberhalb des Gebäudes zulässig (*siehe Anlage 2*).

Erdauftrag ist gleichmäßig mit dem Geländeverlauf auf dem Grundstück zu verteilen und an die Höhenlage der Nachbargrundstücke anzupassen.

## § 7

### 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.

## § 8

### Ordnungswidrigkeiten

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

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

#### 1. entgegen § 4

- Doppelhäuser nicht in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander einheitlich gestaltet;

- Nebenanlagen und Garagen nicht den Hauptgebäuden unterordnet;

## 2. entgegen § 5

- nicht nur gleichmäßig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° errichtet;
- die Firstrichtung der Hauptgebäude nicht parallel zum Straßenverlauf des Stichweges ausrichtet;
- außer bei untergeordneten Terrassenüberdachungen, Carports, Lagerbereichen o. ä. ein Dach mit einem größeren waagrecht gemessenen Dachüberstand zwischen Wand und Außenkante der Dacheindeckung (ohne Dachentwässerung) an der Traufe von 55 cm und am Ortgang von 35 cm errichtet;
- für Carports, Garagen und sonstige eingeschossige Nebenanlagen andere Dächer als Sattel-, Pult- oder Flachdächer errichtet;
- Carports, Garagen und sonstige eingeschossige Nebenanlagen, die an einer gemeinsamen Grenze oder in einem Abstand von bis zu 1,00 m von dieser Grenze errichtet werden, nicht in gleicher Dachform und Dachgestaltung ausführt;
- bei den geneigten Dächern - außer bei Solar-, Glas- und Gründächern - andere Dacheindeckungen als Schiefer, Tonziegel, Betondachsteine und Systeme aus Metall in der matten Farbtonung "grau" - mindestens basaltgrau (RAL 7012) oder dunkler -, "braun" - mindestens braungrau (RAL 7013) oder dunkler - und "rotbraun" - mindestens rotbraun (RAL 8012) oder dunkler - verwendet;
- Gebäude nicht mit durchgehend einfarbiger einheitlicher Dacheindeckung ausführt;
- als seitlichen Abstand der Dachaufbauten von den Giebelaußenwänden nicht mindestens 1,50 m und als Abstand zum First - in der Dachschräge gemessen - nicht mindestens 0,50 m einhält;
- die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachfläche von insgesamt maximal 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite überschreitet;
- Dachaufbauten eines Gebäudes nicht gleichartig und in gleichmäßigen Abständen voneinander anordnet, diese nicht mit einer einheitlichen Firsthöhe errichtet und die Dachaufbauten so errichtet, dass die Firstlinie nicht im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung verläuft;
- die Dacheindeckung der Dachaufbauten nicht einheitlich wie das Hauptdach oder in vorbewittertem Zinkblech ausführt;
- Gebäude mit einer Wandhöhe einschließlich Drempele von mehr als 3,50 m bergseitig und 6,25 m talseitig (gemessen an der Traufwand, Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) errichtet und für den Fall der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung des § 3 "Zahl der Vollgeschosse" des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" diese Maße um mehr als 2,00 m überschreitet;
- Drempele höher als 0,75 m errichtet und eine höhere Fußpfette als statisch erforderlich errichtet;
- Blockhausfassaden und Blockhauselemente errichtet;
- Fassaden mit glänzenden Metallwerkstoffen, Marmor, Keramik, Fliesen, Klinker, Klinkerriemchen, Kunststoff, Faserzement, Bitumenwerkstoff, Spiegelglas, Sicht- und Waschbeton und Fachwerkimitationen baulich gestaltet;
- Klinker und Klinkerriemchen nicht nur im Sockelbereich verwendet;

- Farbanstriche auf Putzfassaden oder Einfärbungen des Putzes mit grell leuchtenden Farben sowie Farbanstriche mit glänzenden Oberflächen vornimmt und Farben nicht entsprechend dem als Anlage beigefügten Spektrum verwendet;
- als Fassadenfarbe für die Gefache bei Fachwerkfassaden nicht ausschließlich die RAL-Farbtöne "perlweiß" (1013), "cremeweiß" (9001), "grauweiß" (9002) und "reinweiß" (9010) verwendet;
- für die Balkenstrukturen der Fachwerkfassaden nicht ausschließlich die RAL-Farbtöne "schokoladenbraun" (8017), "tiefschwarz" (9005) und "graphitschwarz" (9011) verwendet;

### 3. entgegen § 6

- erstmalig angelegte Stützmauern zur Abfangung von Geländeunterschieden höher als 1,00 m über dem natürlichen Gelände errichtet;
- Aufschüttungen zum Ausgleich von Geländeunterschieden auf den - von der Straße aus gesehen - bergseitig gelegenen Grundstücken vornimmt bzw. auf den - von der Straße aus gesehen - talseitig gelegenen Grundstücken Aufschüttungen zum Ausgleich von Geländeunterschieden höher als 2,00 m über dem vorhandenen Gelände unterhalb des Gebäudes oder höher als das Straßenniveau oberhalb des Gebäudes vornimmt;
- Erdauftrag nicht gleichmäßig mit dem Geländeverlauf auf dem Grundstück verteilt und an die Höhenlage der Nachbargrundstücke anpasst.

### **Inkrafttreten**

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

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehenden Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich "Stichweg Waldenburger Weg" werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung wird mit Anlagen 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 Abs. 6 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne 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 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, 20.10.2014

Steffen Mues  
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.10.2014 und 23.10.2014