

# Bekanntmachung der Universitätsstadt Siegen

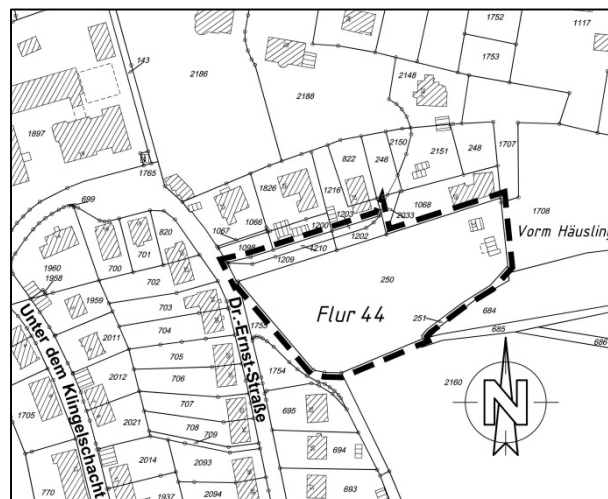
- A Ergänzungssatzung "Dr.-Ernst-Straße" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Stadtteil Siegen - Mitte
- B Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung "Dr.-Ernst-Straße"

## Zu A:

Der Rat der Stadt Siegen hat in seiner Sitzung am 12.11.2014 die Ergänzungssatzung "Dr.-Ernst-Straße" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Eine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die derzeitige Tennisanlage am Häusling und Randbereiche, wie die nördlich angrenzende Privatstraße. Das Gebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Siegen, Flur 44, Flurstücke 250, 1202, 1203, 1209 und 1210 und ist im nachfolgenden Lageplan umgrenzt:



## 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 in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten 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 / der Satzung und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Siegen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

### Bekanntmachungsanordnung

Die Ergänzungssatzung "Dr.-Ernst-Straße" wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung "Dr.-Ernst-Straße" in Kraft.

Die Satzung wird mit Begründung vom Tage der öffentlichen Bekanntmachung an in der Abteilung Bauaufsicht der Stadt Siegen, 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, 26.11.2014

Steffen Mues  
Bürgermeister

### Zu B:

## Satzung vom 26.11.2014 der Universitätsstadt Siegen über die Örtlichen Bauvorschriften für die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Dr.-Ernst-Straße" in Siegen

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 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 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294), hat der Rat der Stadt Siegen am **12.11.2014** diese "Örtlichen Bauvorschriften" gemäß § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

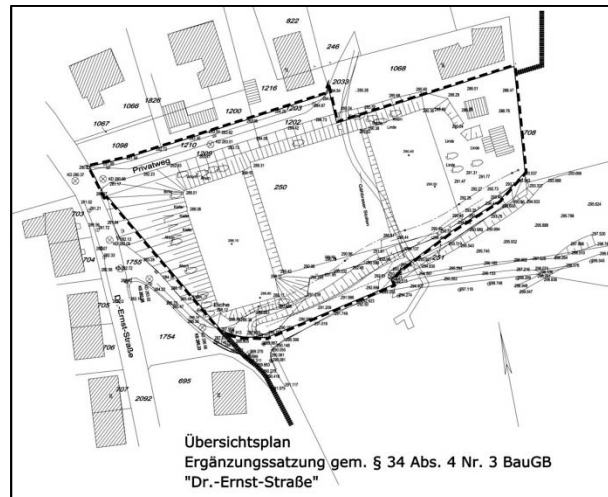
### **§ 1**

#### **Bestandteile der Satzung**

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

## § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet die Fläche der in Aufstellung befindlichen Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Dr.-Ernst-Straße" in Siegen. Es handelt sich um die derzeitige Tennisanlage am Häusling und Randbereiche, wie die nördlich angrenzende Privatstraße. Das Gebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Siegen, Flur 44, Flurstücke 250, 1202, 1203, 1209 und 1210.



## § 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 gleichmäßig geneigte Satteldächer 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. Carports, Garagen und sonstige eingeschossige Nebenanlagen, die an einer gemeinsamen Grenze oder in einem Abstand bis 1,00 m von der Grenze errichtet werden, sind in gleicher Dachform und Dachgestaltung auszuführen.

### 2. Drempe

Bei einer Dachneigung von 30° bis 45° sind Drempe bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Die Drempehöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden (OKRF) des Dachgeschosses bis zur Unterkante Pfette. Die Fußpfette darf in ihren Abmessungen nicht höher als statisch erforderlich sein. Diese Vorschriften gelten durchgehend für alle Außenwände.

### 3. Dachaufbauten

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.

### 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 25 m<sup>2</sup> überdecken. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind außer den Zufahrten, Wegen und Terrassen gärtnerisch anzulegen.

#### 2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig. Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,50 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.

#### 4. Geländegestaltung

Erstmalig angelegte Stützmauern und Böschungen 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 z. B. Terrassenflächen für das darüber liegende Geschoss nicht zulässig.

#### 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**

### **Warenautomaten**

Die Anbringung von Warenautomaten an der Außenfassade der baulichen Anlagen und den Einfriedungen ist unzulässig.

## **§ 8 Abweichungen**

Abweichungen gemäß § 73 BauO NRW von diesen örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und der Würdigung der nachbarlichen Interessen 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 gleichmäßig geneigte Satteldächer ausführt,
  - für Hauptgebäude andere Dachneigungen als von 30° bis 45° ausführt,
  - einen Dachüberstand - waagrecht gemessen zwischen Wand und Außenkante der Dacheindeckung von 0,55 m an der Traufe und 0,35 m am Ortgang überschreitet,
  - für Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen andere Dächer als Sattel-, Pult- und Flachdächer ausführt,
  - die Carports, Garagen und sonstige eingeschossige Nebenanlagen, die an einer gemeinsamen Grenze oder in einem Abstand bis 1,00 m von der Grenze errichtet werden, nicht in gleicher Dachform und Dachgestaltung ausführt,
  - unter Berücksichtigung der Maßgaben nach § 5 Abs. 2 bei einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad Drempeel höher als 0,75 m - gemessen von der Oberkante Rohfußboden (OKRF) des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußpfette - ausführt,
  - die Fußpfette in ihren Abmessungen höher als statisch erforderlich ausführt,
  - bei den Dachaufbauten keinen seitlichen Abstand von mindestens 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 Brauton 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,
  - 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 25,0 m<sup>2</sup> überdecken,
  - die nicht überbauten Grundstücksflächen außer den Zufahrten, Pkw-Stellplätzen, Wegen und Terrassen nicht gärtnerisch anlegt,
  - als Einfriedungen andere als standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune verwendet, Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune nicht in Verbindung mit Hecken ausführt und die maximal Höhe der Einfriedungen von 1,50 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,
- höhere Stützmauern bzw. Böschungen als 1,00 m über dem natürlichen Gelände anlegt,
- vor Untergeschossen, die talseits frei stehen, eine Geländeauffüllung zur Schaffung von z.B. Terrassenflächen für das darüber liegende Geschoss anlegt,
- private Wege, die auf dem Erdreich angelegt 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,

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.

### **Begründung:**

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen als eigenständige Gestaltungssatzung werden für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB "Dr.-Ernst-Straße" 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- / Drempehhöhe unterstützt das ortstypische Erscheinungsbild der Wohnhäuser. 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 Vorgartenzone fördert den harmonischen Gesamteindruck 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 Höhe der privaten Einfriedungen festgesetzt. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind nur als Hecken zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Neu anzulegende Stützmauern und Böschungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Der Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen soll durch die entsprechenden Festsetzungen minimiert werden.

### Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Örtliche Bauvorschrift zur Ergänzungssatzung "Dr.-Ernst-Straße" wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

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, 26.11.2014

Steffen Mues  
Bürgermeister