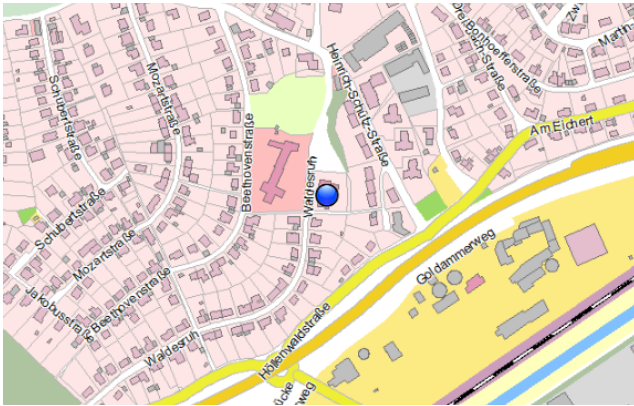




Exposé

für ein unbebautes Grundstück
im Stadtteil Niederschelden
zur Errichtung von preiswertem
Wohnraum gegebenenfalls in
Kombination mit einer sozialen /
karitativen Einrichtung





Lage des Grundstücks im Stadtgebiet

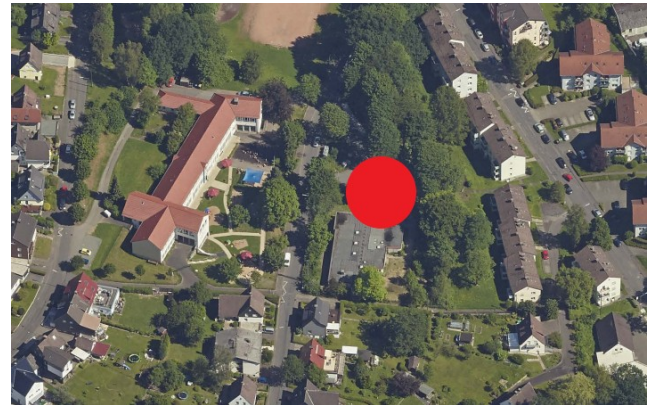
1. Vorbemerkung:

In der Universitätsstadt Siegen besteht ein langfristiger Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, da unterschiedliche Nutzergruppen dieses Segment nachfragen. Nicht zuletzt durch die enorme Entwicklung der Universität Siegen in den letzten Jahren werden auch kleine, bezahlbare Wohnungen stark nachgefragt.

Nähere Informationen zum Wohnungsmarkt können dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer 2024 entnommen werden, das unter www.siegen.de/womba abrufbar ist.

Zudem spielen gemeinwohlorientierte Einrichtungen eine zentrale Rolle für die Lebensqualität, die soziale Stabilität und die Daseinsvorsorge. Sie schaffen wichtige Begegnungs- und Unterstützungsräume, fördern das Miteinander unterschiedlicher Generationen und tragen wesentlich zur sozialen Infrastrukturausstattung bei. Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Seniorenbetreuung oder Gemeinschaftszentren sind oft unverzichtbar, um den Bedürfnissen einer wachsenden und vielfältigen Bevölkerung gerecht zu werden.

Die Integration solcher Nutzungen in Wohngebieten stärkt nicht nur das nachbarschaftliche Zusammenleben, sondern fördert auch eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung. Durch die Kombination von Wohn- und Gemeinbedarfsflächen entstehen lebendige Nachbarschaften, die weit mehr sind als reine Wohnräume – sie werden zu Orten, an denen Menschen sich wohlfühlen und Gemeinschaft erleben können.



Ausschnitt Schrägluftbild in Richtung Norden

Im Zusammenhang mit den gesellschaftlichen Herausforderungen hinsichtlich Klima, Ökologie und Nachhaltigkeit ist der Universitätsstadt Siegen die Umsetzung von klimaneutralen Konzepten beim Wohnungsbau sehr wichtig. Dabei sind die Auswahl der Baumaterialien und eine vollständig auf erneuerbaren Energien basierende Versorgung von entscheidender Bedeutung.

2. Allgemeine Rahmenbedingungen:

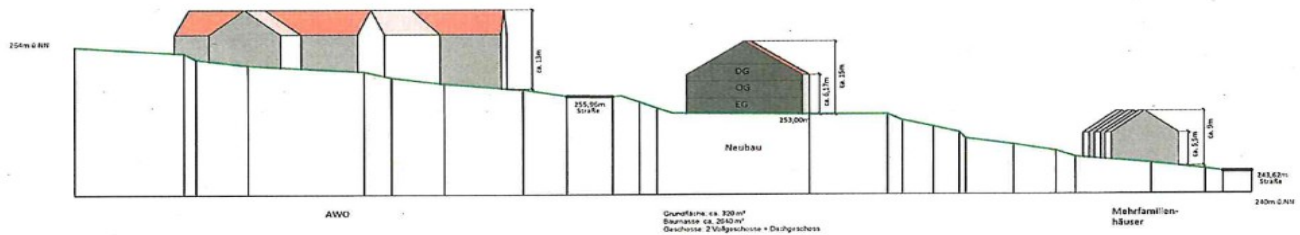
Die Universitätsstadt Siegen liegt im Westen des Kreises Siegen-Wittgenstein, südlich des Rothaargebirges. Als modernes Oberzentrum bietet die Stadt Siegen mit über 105.000 Einwohnern sämtliche öffentliche und private Versorgungseinrichtungen.

Siegen ist junge Universitätsstadt, Tagungsort von überregionaler Bedeutung und Zentrum für Wirtschaft und Kultur in Südwestfalen.

Noch heute liegt die wirtschaftliche Stärke und Kernkompetenz in der mittelständischen Industrie mit den Leitbranchen Metallverarbeitung und Maschinenbau. Viele regionale Unternehmen gehören zu den Weltmarktführern. Aber auch innovative Schlüsseltechnologien zählen zu den Leistungsträgern.

Für Hessen und Rheinland-Pfalz hat die Stadt im südlichen Grenzraum von Nordrhein-Westfalen als Wirtschafts-, Einkaufs-, Kongress- und Universitätsstadt ihre feste Bedeutung. Der unmittelbare Anschluss an die A 45 und die direkte Verbindung zu verschiedenen Bundesstraßen sowie die Bundesbahnanbindung ermöglichen eine gute Erreichbarkeit.

Querschnitt M 1:500



Querschnitt Bebauungsoption (nicht maßstabsgetreu)

3. Grundstücksbeschreibung:

Die im Erbbaurecht auszugebende Fläche befindet sich in zentraler Lage im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Niederschelden (Alte Dreisbach). Zur Verfügung gestellt wird der südliche Teil des Grundstücks, während die nördliche Teilfläche als Wende- und Parkbereich nicht disponibel ist. Die Herausparzellierung der Fläche befindet sich aktuell in der Abwicklung. Auf die dem Exposé beiliegende Anlage wird verwiesen.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV durch die nahegelegene Haltestelle.

Auf dem Grundstück wurde zuletzt eine Kindertagesstätte betrieben. Infolge der Nutzungsaufgabe wurde das Gebäude kürzlich abgerissen.

4. Grundbuchangaben:

Größe:

Die in Rede stehende Grundstücksteilfläche hat eine Größe von ca. 1.970 m² Quadratmetern.

Katasterbezeichnung:

Gemarkung: Niederschelden, Flur 13, Flurstück 545 teilweise

Dingliche Belastungen: keine

5. Planungsrechtliche Ausgangslage:

Das Flurstück befindet sich im Stadtteil Niederschelden (Alte Dreisbach) und liegt innerhalb einer Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der 1. Änderung

für den Stadtteil Niederschelden von 1982. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (überbaubare Fläche) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Straße „Waldesruh“ sowie die Umgebung ist durch eine zwei-, teilweise dreigeschossige offene Bauweise, überwiegend mit Satteldächern, geprägt.

6. Planungsrechtlicher Orientierungsrahmen:

Als Orientierung für eine mögliche Bebauung kann nach positiv beschiedener Bauvoranfrage (Aktenzeichen 1283-23-03) ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Nichtvollgeschoss (Satteldach) mit einer Grundfläche von ca. 16 m x 20 m errichtet werden. Angefragt wurden bis zu 8 Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Waldesruh“, wobei der ruhende Verkehr im hinteren Bereich abgewickelt wurde. Dies ist aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde die optimale Lösung, um den fließenden Verkehr möglichst gering zu beeinträchtigen.

Empfohlen wird, die beabsichtigte künftige bauliche Nutzung im Rahmen der einzureichenden Konzeption vorab mit der Stadt Siegen - Abteilung Bauaufsicht - abzustimmen.

7. Erschließungssituation

a) Straße:

Die Erschließungsstraße "Waldesruh" ist endgültig hergestellt und damit erschließungsbeitragsfrei. Die verkehrliche Erschließung erfolgt mittels des vorhandenen Straßennetzes.



Das Grundstück unterliegt aber nach der zurzeit geltenden Rechtslage der Straßenbaubeitragspflicht, die als wiederkehrende öffentliche Last mit dem Grundstück verbunden ist.

Für die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück ist eine Bordsteinabsenkung erforderlich, die mit der Koordinierungsstelle Tiefbau (KOST) der Stadt Siegen abzustimmen ist.

b) Kanal:

Das Grundstück ist abwassertechnisch voll erschlossen. Es befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung und eine Anschlussleitung auf dem Grundstück.

8. Nutzungsmöglichkeiten/Anforderungsprofil:

Das Grundstück wird mit der Vorgabe angeboten, bedarfsgerechte Mietwohnungen herzustellen. Dies ist in Form eines Neubaus, der sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, umzusetzen (siehe dazu als Anregung die positiv beschiedene Bauvoranfrage). Optional besteht die Möglichkeit, eine gemischte Nutzung auch mit gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen zu realisieren, wie beispielsweise Kindertagesstätten, Seniorenbetreuung, Gemeinschaftsräume oder andere sozialer Infrastruktur. Die Kombination aus Wohn- und Gemeinbedarf schafft eine attraktive, lebendige Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität.

Die Ansprechpartner der Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein beraten Interessenten gerne zu den aktuellen Förderbedingungen für sozialen Wohnungsbaus (siehe Ziffer 14). Die Grundstücksaufbereitung kann im Einzelfall auch Gegenstand der För-



derung ein.

9. Ökologische Situation und Baumbestand:

Im Bereich des Bauvorhabens befinden sich Bäume, die gemäß § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Siegen (Baumschutzsatzung) vom 16.06.1998 (2. Änderungssatzung vom 19.07.2006) zu schützen sind. Der im Bereich des Bauvorhabens vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und während der Bauarbeiten fachgerecht gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

Der Baumbestand sollte, soweit möglich, erhalten und in die Bebauung integriert werden.

Die genaue Lage ist dem als Anlage 8 beigefügten Plan zu entnehmen. Folgende Bäume, welche unter den Schutzcharakter gemäß Baumschutzsatzung fallen, sind bei einer ersten Begehung auf dem Grundstück festgestellt worden:

Baum Nr. 1:	Spitz-Ahorn, Stammumfang 156 cm
Baum Nr. 2:	Spitz-Ahorn, Stammumfang 129 cm
Baum Nr. 3:	Hainbuche, Stammumfang 132/79 cm
Baum Nr. 4:	Spitz-Ahorn, Stammumfang 108 cm
Baum Nr. 5:	Trompetenbaum, Stammumfang 192 cm

Im Falle einer oder mehrerer geplanter Fällung/en, sind der Abtl. 4/7 Umwelt und Klima der Stadt Siegen vorab die Planungen vorzulegen und vom Bauherrn zu erklären, warum alternative Planungen,



Blick nach Norden

die zum Erhalt des/der Baumes/Bäume beitragen würden, ausgeschlossen sind. Hiernach kann eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der v.g. Abteilung 4/7 der Stadt Siegen beantragt werden. Für den Fall einer Entfernung ist eine gleichzeitige Neupflanzung mit noch abzustimmenden Baumarten auf dem Kaufgrundstück erforderlich.

Zur Vermeidung der Entsorgung von überschüssigem Erdaushub ist dieser nach Möglichkeit in rechtlich zulässiger Weise innerhalb des Baugrundstückes zu verwerten oder auf einer entsprechend zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes Siegen zu beseitigen.

10. Altlasten und Kampfmittel:

Altlasten:

Für das oben bezeichnete Grundstück liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Informationen über schädliche Bodenverunreinigungen, altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor.

Kampfmittel:

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass auf der Grundstücksfläche keine weiteren Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung erforderlich sind, da in den entsprechenden Luftbildern keine erkennbare Belastung vorliegt.

Generell ist aber zu beachten: Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Färbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und städtischen Ordnungsbehörde bzw. die Kreispolizeibehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein in Siegen zu verständigen.



Blick nach Süden

11. Denkmalschutz:

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur – und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Stadt Siegen als untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) anzuzeigen. Näheres zu Bodendenkmälern kann dem als Anlage beigefügten Bauvorbescheid entnommen werden.

12. Vertragliche Rahmenbedingungen:

12.1.

Die Universitätsstadt Siegen beabsichtigt nicht, ihr Grundstück zu veräußern, sondern das Grundstück für eine festgelegte Zeitdauer (75 Jahre) durch Vergabe eines Erbbaurechts zur Verfügung zu stellen.

Durch die Trennung der Eigentumsverhältnisse von Boden und (zukünftigem) Gebäude muss vom Erbbauberechtigten nur die Errichtung und Instandhaltung des Bauwerkes finanziert werden. Eine gleichzeitige sofortige Finanzierung des Kaufpreises für den Boden entfällt. Für die Nutzung des Bodens wird stattdessen ein jährliches Nutzungsentgelt in Form des Erbbauzinses bezahlt. Das zu errichtende Bauwerk ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten. Der Erbbauberechtigte übernimmt für die Dauer des Erbbaurechts alle Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers und hat damit auch alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden Steuern, Abgaben und Lasten zu tragen. Gleichzeitig stehen ihm alle Nutzungen zu.



12.2.

Es ist von den Interessenten ein Gebot für den Erbbauzins anzugeben. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 276.080,00 EUR (140,00 €/qm). Der Wert der baulichen Anlagen auf dem zukünftigen Erbbaurechtsgrundstück beträgt null; diese werden entschädigungslos in das Eigentum des Erbbauberechtigten übergehen.

Eine Vorgabe des Erbbauzinses erfolgt nicht. Weitere Einzelheiten dazu sind den Bewertungsrichtlinien zu entnehmen, die diesem Exposé als Anlage 1 beigefügt sind.

12.3.

Etwaige Anschlusskosten werden zu einem späteren Zeitpunkt separat abgerechnet und sind zusätzlich zu zahlen. Sämtliche Kosten im Rahmen der Beurkundung des Kaufvertrages übernimmt der Käufer/die Käuferin.

13. Bewerbung

Interessenten für das angebotene Baugrundstück können sich unter folgendem Link bewerben:

[Online-Service "Bewerbung um ein städtisches Grundstück"](#)

Dabei sind die Leistungsfähigkeit, eine allgemeine Betriebs- und Konzeptbeschreibung sowie Entwurfskizzen (Lageplan 1:500 mit Gebäude, Stellplatzflächen und Freifläche sowie Grundrisse, Ansichten, Straßenansicht, Schnitt/e mindestens in 1:200) mit einzureichen und ein Erbbauzinsangebot abzugeben. Bei der Angabe des Erbbauzinses sind Differenzierungen im Bereich des Zinssatzes für Wohnnutzung im Rahmen des geförderten und des freifinanzierten Wohnungsbaus möglich. Der Mindest-

zins beträgt jedoch 1,5 %.

Die Bewertung der eingereichten Konzepte richtet sich nach der Bewertungsrichtlinie, die diesem Exposé beigefügt ist (siehe Anlage 1). Dort sind auch nähere Angaben zu den Möglichkeiten des anzubietenden Erbbauzinses zu finden.

Die Stadt erwartet im Rahmen der Angebotsabgabe ein schlüssiges Gesamtkonzept, dessen Realisierung und Festschreibung Gegenstand der vertraglichen Regelung wird und dessen Umsetzung an Fristen gebunden wird. Bei Nichteinhaltung kann eine Rückabwicklung erfolgen.

Die Universitätsstadt Siegen behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück über Erbbaurecht ausgegeben wird.

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die im Exposé abgebildeten Pläne ein.

Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.



14. Ansprechpartner

Auskunft zur Angebotsabgabe:

Universitätsstadt Siegen

Arbeitsgruppe Liegenschaften
Rathaus Geisweid/ Lindenplatz 7
57078 Siegen
Frau Svenja Oberländer
Telefon: 0271 404-2406
E-Mail: s.oberlaender@siegen.de

Bauplanungsrechtliche Informationen:

Universitätsstadt Siegen

Servicestelle Bauberatung
Rathaus Geisweid/ Lindenplatz 7
57078 Siegen

Telefon: 0271 404-3286
E-Mail: s.hahn@siegen.de

Telefon: 0271 404-3291
E-Mail: c.rubertus@siegen.de

Fördermöglichkeiten für sozialen Wohnungsbau:
[Mietwohnraumförderung und Eigentumsförderung]
Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein

Herr Reuter
Telefon: 0271 333-1944
E-Mail: wohnungsfoerderung@siegen-wittgenstein.de

Frau Georg
Telefon: 0271 333-1943
E-Mail: wohnungsfoerderung@siegen-wittgenstein.de

15. Anlagen:

- 1 Bewertungsrichtlinie eingehender Angebote
- 2 Luftbild
- 3 Lageplan
- 4 Städtebauliches Konzept aus Bauvoranfrage
- 5 Allgemeine gestalterische Vorgaben
- 6 Kanalbestandsplan
- 7 Leitungsplan Westnetz
- 8 Übersicht schützenswerte Bäume

Die beigelegten Pläne sind nicht maßstabsgetreu.

Bildnachweis:

Seiten 4 und 7, jeweils links und rechts oben:
www.pixabay.com



Universitätsstadt Siegen
Der Bürgermeister
Arbeitsgruppe Liegenschaften
Rathaus Geisweid/ Lindenplatz 7
57078 Siegen

Telefon: 0271 404-0
E-Mail: liegenschaften@siegen.de

Stand: Mai 2025

Kriterium		Bewertung	
80% Konzeptqualität	A Wohnungs- politische Kriterien	Die Herstellung von 25 % der Wohnfläche mit Mitteln der öffentlichen Wohnungsbauförderung bei 30 Jahren Bindungsfrist wird vorausgesetzt und dementsprechend mit 0 Punkten bewertet.	0 Punkte
		Konzepte, die eine längere (freiwillige) Bindungsdauer vorsehen, erhalten je weiterer 5 Jahre 20 Punkte zusätzlich	bis zu 100 Punkte
		Besondere Nutzungskonzepte (Mehrgenerationenwohnen, Tinyhouses, Clusterwohnen o.ä.)	bis zu 100 Punkte
	Höchstpunktzahl		max. 200 Punkte
	B Städtebauliche Kriterien	Städtebauliche Qualität des gesamten Entwurfs	bis zu 50 Punkte
		Architektonische Qualität der Gebäude	bis zu 100 Punkte
		Barrierefreiheit der Wohnungen und des Außenbereichs	bis zu 50 Punkte
		Qualität der Freiraum- und Außenflächen; Erhalt der vorhandenen Baumstandorte	bis zu 50 Punkte
		Qualität der Erschließung / Vorhandensein eines schlüssigen Mobilitätskonzepts (Stellplätze/Tiefgarage/E-Ladesäulen/Sharing-Angebote)	bis zu 50 Punkte
	Höchstpunktzahl		max. 300 Punkte
	C Energetische und ökologische Kriterien	Die beheizten Gebäude sind nach folgendem Energiestandard (EH) erbaut:	
		Mindeststandard: EH 55	0 Punkte
		EH 40	100 Punkte
		Dach- und Fassadenbegrünung (mind. 20 % der Dach- bzw. Fassadenfläche)	50 Punkte
		Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel (Blauer Engel/natureplus)	50 Punkte
		Einsatz von mindestens 50 % Holzbaustoffen in der Baukonstruktion (FSC oder PEFC-zertifiziert)	50 Punkte
		Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikate für nachhaltiges Bauen (DGNB oder NaWoh)	25 Punkte
		Verwendung von Wärmepumpen für Wärme und Kühlung	25 Punkte
	Höchstpunktzahl		max. 300 Punkte
Maximal erreichbare Punkte		800 Punkte	
20% Erbbauszins	Die Bewertung erfolgt nach linearer Interpolation. Das Höchstgebot des Erbbauzinses über die Laufzeit von 75 Jahren unter Berücksichtigung aller Faktoren erhält die maximale Preispunktzahl von 200 Punkten. Es wird linear interpoliert zwischen 0 € und dem Höchstgebot.		bis zu 200 Punkte
Maximale Gesamtpunktzahl		1000 Punkte	

Erläuterungen zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit (20% Erbbauzins):

Es werden Angebote erwartet für:

1. den Erbbauzinssatz freifinanzierter Wohnungsbau
2. den Erbbauzinssatz für geförderten Wohnungsbau während der angebotenen Bindungsdauer
3. ggf. den Erbbauzinssatz für vormals geförderten Wohnungsbau nach der angebotenen Bindungsdauer
4. Bauherr der KiTa bzw. karikative/soziale Einrichtung (Zinssatz Investor: 6 %; Zinssatz Gemeinnütziger Bauherr: 3%)
5. Bindungsdauer für den geförderten Wohnungsbau (mind. 30 Jahre)

Der Mindestzinssatz für Wohnen liegt bei 1,5%.

Die jeweiligen Flächenanteile, für die die angebotenen Zinssätze gelten, werden nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens und dem Vorliegen der Genehmigungsplanung anhand der tatsächlichen Flächen berechnet.

Es wird erwartet, dass die geplanten Wohnflächen für geförderten Wohnungsbau in m² angegeben werden und damit mindestens 25% der insgesamt zu schaffenden Wohnflächen nachgewiesen werden.

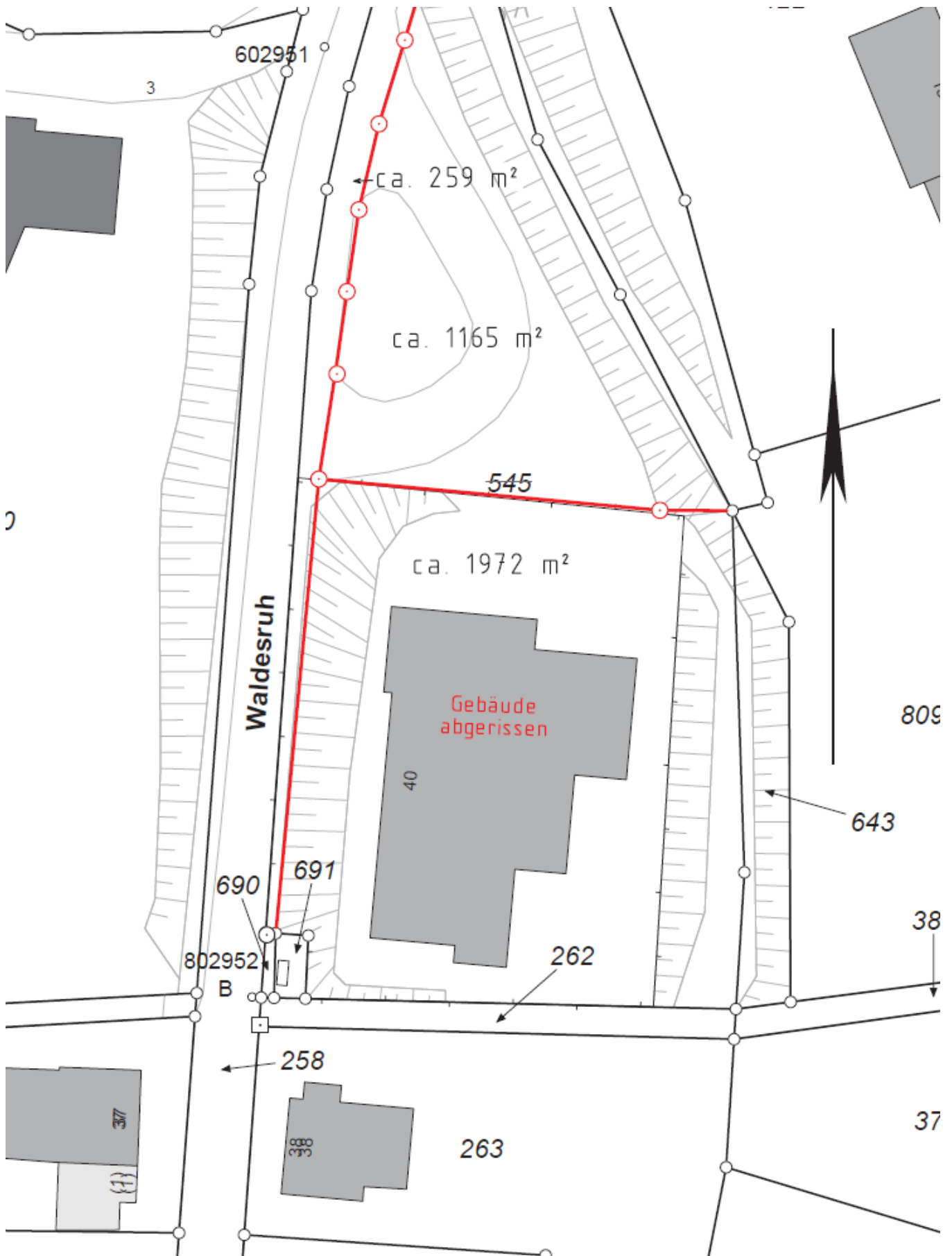
Für den freifinanzierten Wohnungsbau sind die geplanten Wohnflächen in m² anzugeben. Die Wohnfläche ist nach Wohnflächenverordnung anzugeben. Für die KiTa bzw. die karikative/soziale Einrichtung ist die Nutzfläche nach DIN 277 anzugeben.

Dadurch ergibt sich das Verhältnis zwischen den drei Kategorien (Wohnen freifinanziert / Wohnen öfftl. gefördert / KiTa etc.).

Das Verhältnis der Kategorien wird wiederum auf die maßgebliche Fläche übertragen. Durch Multiplikation der anteiligen maßgeblichen Flächen mit dem jeweilig angebotenen Erbbauzinssatz ergibt sich nach Addition das Angebot des Gesamterbbauzinses pro Jahr. Die Berechnung beinhaltet auch die Auswirkungen der Bindungsdauer, sodass ein Angebot des Gesamterbbauzins über die Laufzeit ermittelt wird, das mit 20% in die Bewertung einfließt.

Die finale Errechnung erfolgt mittels einer Datenbank auf Basis Ihrer Angaben.





Planungsrechtliche Voranfrage „Waldesruh 49“
 Flurstück 545 (Rw.), 643, Flur 13, Gemarkung Niederschelden

Das Flurstück liegt innerhalb der Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 2 BBauGB. Es ist bebaut mit einem Bungalow (ehemalige Kita). Die Straße „Waldesruh“ sowie die Umgebung ist durch eine zwei-, teilweise dreigeschossige offene Bauweise, überwiegend mit Satteldächern, geprägt.

Das Vorhaben ist als Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoss (Satteldach) mit einer Grundfläche von ca. 16m x 20m vorgesehen. Denkbar sind bis zu 8 Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Waldesruh“, wobei der ruhende Verkehr im hinteren Bereich abgewinkelt werden soll. Dies ist aus Sicht von 4/1 „Straße und Verkehr“ die optimale Lösung, um den fließenden Verkehr am wenigsten zu beeinträchtigen.

Fügt sich diese Konzeption entsprechend der o.g. Satzung nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein?

Städtebauliche Eckdaten

Überbaute Fläche
 GRZ
 Volumen/Baumasse
 Anzahl der Geschosse
 Höhe des Gebäudes
 Höhe über der Straße

Vorhaben

ca. 320m²
 ca. 15,76 %
 ca. 2640m³
 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
 ca. 15m
 ca. 12m

Referenzobjekt Hausnr. 35

ca. 170m²
 ca. 25,79 %
 ca. 1400m³
 3 Vollgeschosse
 ca. 12m
 ca. 12m

Lageplan M 1:500



Allgemeine gestalterische Vorgaben

- Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich auszuführen.

Fassadengestaltung

- Aufgrund ihrer besseren Eignung in Bezug auf die Klimaanpassung des Quartiers sollten für die Fassaden helle Materialien verwendet werden. Dazu zählen helle Putze (NCS Farbsystem G20Y – R30B (Grün, Gelb, Orange, Rot, Rosa), R80B bis B (Blau) mit Schwarzanteil ≤ 10 , Farbsättigung ≤ 15 und N (weiß, reines Grau) mit Schwarzanteil ≤ 15 , Farbsättigung ≤ 15 , oder helles Verblendmauerwerk aus Klinker.
- Untergeordnete Bauteile/Baukörper (ca. 25 % der Fassadenfläche) können auch in anderen Materialien ausgebildet werden: Naturstein, Sichtbeton, dunkles Verbundmauerwerk, dunkle Putze, Holz, Holzwerkstoffe, Metall. Teile der Fassade können bepflanzt werden.

Dachgestaltung

- Die Dachneigung beträgt zwischen 20° und 45°.
- Die Dacheindeckung des Hauptdachs sollte ausschließlich aus Dachziegeln in Ton oder Betonstein und in üblichen Formaten ausgebildet werden. Für die Gauben sind auch andere Materialien zulässig.
- Die Dachfarbe sind aus dem Farbspektrum grau, braun oder rotbraun zu wählen (basaltgrau RAL 7012, braungrau RAL 7013, rotbraun RAL 8012 oder dunkler). Eine hochglänzende Dacheindeckung ist unzulässig.
- Innerhalb eines Hauptdaches sollte nur eine Farbe verwendet werden.
- Zwerchhäuser und Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Minstdachneigung von 38° zulässig. In einer Dachfläche sind entweder Zwerchhäuser oder Gauben zulässig. Der Abstand von Zwerchhäusern und Gauben zum First muss in der Schräge gemessen mindestens 1 m betragen. Zwerchhäuser müssen relativ mittig in der Außenwand liegen. Dachgauben müssen mindestens 1 m von der jeweiligen Giebelwand entfernt liegen. Zwerchhäuser oder Gauben dürfen lediglich 1/3 der darunter liegenden Außenwand ausmachen.
- Solaranlagen
Die Verwendung von Solarziegeln ist die ideale gestalterische Lösung.

Bei geneigten Dächern sind keine zusätzlichen Aufsteller zur Veränderung des Neigungswinkels zu verwenden.

Bei geneigten Dächern sollen die Anlagen möglichst als geschlossene rechteckige Form gestaltet werden oder die gesamte Dachfläche bedecken.

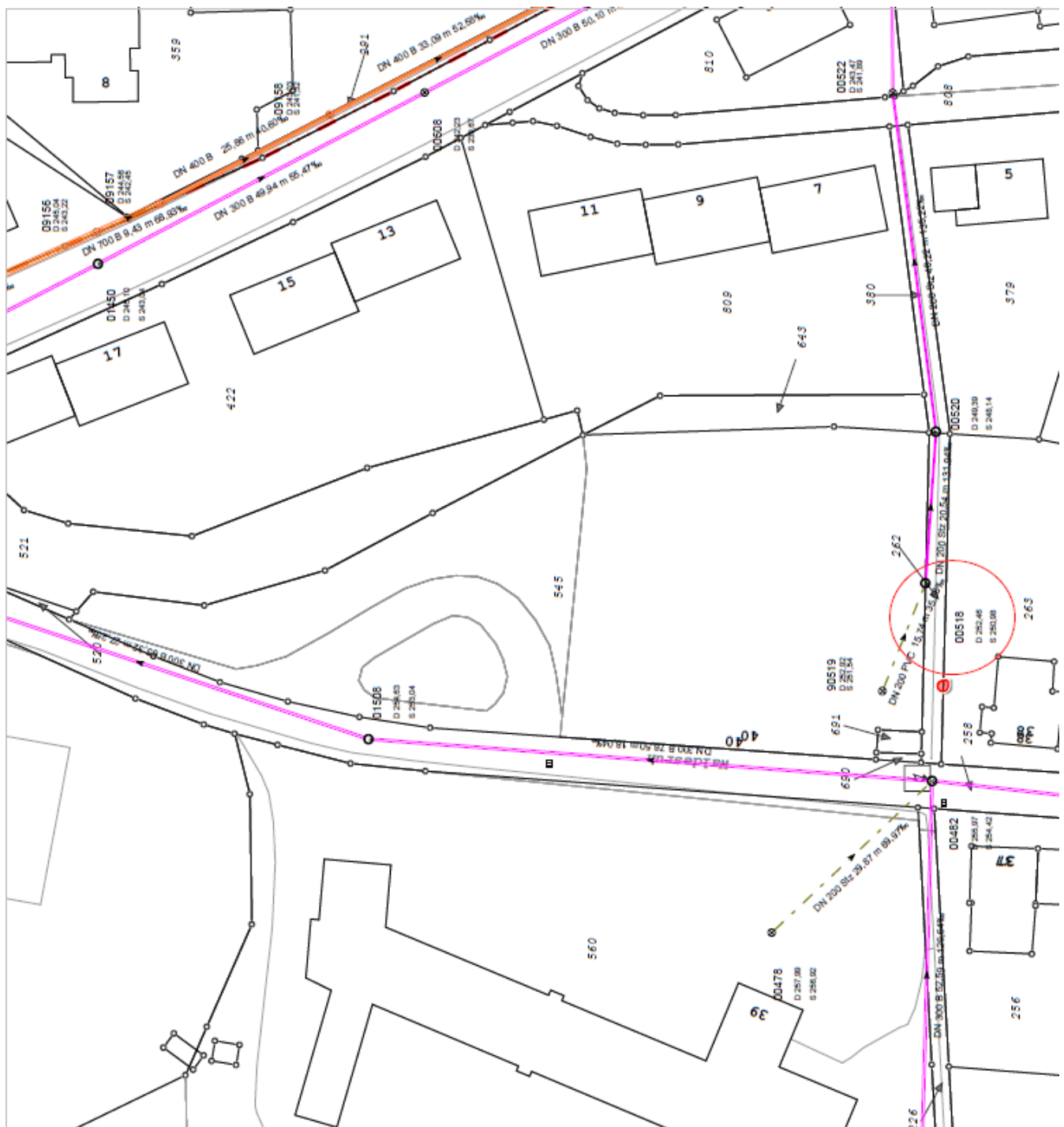
Grundsätzlich sind dunkelblaue/schwarze Solarzellen zu wählen.

Vorgartenbereiche/Einfriedungen

- Befestigte Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Abstellmöglichkeiten dürfen maximal 60 % des Vorgartens (Fläche zw. Gebäude und Straße) betragen.
- Die sonstigen Vorgartenflächen sind als unbefestigte Oberfläche zu gestalten: sie sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Rasen, Beete und Pflanzen, unzulässig sind wasserundurchlässige Materialien wie Steine, Kies, Pflaster.
- Die bauliche Einfriedung (Mauer, Zaun) darf eine maximale Höhe von 1,0 m haben und muss mindestens 0,8 m hinter der Grundstücksgrenze liegen. Der Bereich zwischen der Grundstücksgrenze und der baulichen Einfriedung muss durch heimische Hecken und Gehölze bepflanzt werden.
- Mauern, Glaswände, Sichtschutz und sonstige Abtrennungen (z. B. aus Holz, Holzwerkstoffen oder Kunststoffen) ohne Verdeckung durch Hecken dürfen nicht in Vorgärten, sondern nur in Gärten verwendet werden.
- Die Grundstücke sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung ist auf die Bestimmungen des Nachbarrechts, insbesondere Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW), zu achten.

Garagen, Carports und Stellplätze

- Die Gestaltung und Materialität von Garagen und Carports sind auf die Gestaltung des zugehörigen Gebäudes abzustimmen.
- Eine Dachbegrünung von Carports und Garagen wird empfohlen.
- Die Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nicht bündig mit der Straßenrückenstütze errichtet werden. Es muss ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden, der entlang der Längs- und/oder Rückseite zu begrünen ist.



Zeichenerklärung:

- MW-Kanal
- RW-Kanal
- SW-Kanal
- Gewässerverrohrung
- Privatkanal
- Schacht
- Stützen/Abzweig links
- Stützen/Abzweig rechts
- Stützen/Abzweig oben
- Stationierung

Alle Angaben und Maße sind unverbindlich und in der Öffentlichkeit zu überprüfen!

ESi	Entsorgungsbetrieb der Stadt Siegen
Kanalbeetand Walderuh Flurstück 545	Kanalbeetandplan
Maßstab: 1:500	Datum: 19.05.20

