Universitätsstadt Siegen

Bebauungsplan Nr. 431 "Reitstall Daub"

Verfahrensvermerke

Plankonzeption
Für die städtebauliche Planung:
Gesehen:

AGL Stadtplanung — AbtL. Stadtentwicklung, -planung und Liegenschaften

Siegen, — In Vertretung

Stadtbaurat

Aufstellungsbeschluss
(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Siegen hat am 21.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 431 "Reitstall Daub" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegen, — Der Bürgermeister I.A.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
(gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 01.07.2019 bis zum 12.07.2019 durchgeführt und am 29.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Unterlagen lagen bei der Arbeitsgruppe Stadtplanung zur Einsicht und Erörterung bereit und wurden zudem im Internet bereitgestellt.

Siegen, — Der Bürgermeister I.A.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
(gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 28.06.2019 aufgefordert, ihre Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bis zum 12.07.2019 abzugeben.

Siegen, — Der Bürgermeister I.A.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.05.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 25.06.2021 aufgefordert.

Siegen, — Der Bürgermeister I.A.

Bekanntmachung / Inkrafttreten des Bebauungsplanes (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 431 "Reitstall Daub" tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft und wird mit Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 des BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in der Servicestelle Bauberatung der Abteilung Bauaufsicht der Stadt Siegen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten sowie gemäß § 10a BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Siegen, — Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Siegen hat am 14.04.2021 den Entwurf dieses Bebauungsplans und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 08.05.2021 in der Zeit vom 17.05.2021 bis zum 25.06.2021 bei der Arbeitsgruppe Stadtplanung der Stadt Siegen öffentlich ausgelegen. Zudem wurden die Unterlagen im Internet bereitgestellt.

Siegen, — Der Bürgermeister I.A.

Präambel und Satzungsbeschluss

Nach § 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 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV.NRW. S. 1353), der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018), in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) hat der Rat der Stadt Siegen am 06.04.2022 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegen,

..... Bürgermeister

..... Schriftführer(in)

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW S. 916) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), die zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

Geographische Eindeutigkeit
Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Siegen, — Vermessung und Geoinformation

Städtischer Obervermessungsrat

A. Planzeichenerklärung und Festsetzung nach § 9 BauGB

Inhalte der Nutzungsschablone

SO	II a
SD 10-45°	GR 5.300 m²
Hmax 423m üNHN	

Art der Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse (erläuternd), Bauweise
Dachform mit Angabe Dachneigung in Grad | Grundflächenzahl (GRZ) mit max. bebaubarer Fläche
Maximale Höhe der Gebäude in Meter über NHN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 11 BauNVO)

SO — **Sonstige Sondergebiete** für Landwirtschaft und Pferdehaltung (§ 11 Abs. 1 BauNVO) SO1, SO2, SO3, SO4, SO5, SO6, SO7 und SO8
Zweckbestimmung "Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen"

1.1 Sondergebiete **SO1** und **SO2**
Zulässig sind:
- Reithallen und Pferdestallungen
- Gebäude für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen und die Herstellung von Pellets und Hackschnitzeln zum Betrieb einer eigenständigen Energieversorgung sowie als Einstreugut für die Stallungen
- Ferienwohnung mit dem Zweck „Ferienwohnen mit Pferden" (maximal 6 Wohneinheiten)
- Der Hofnutzung untergeordnete Gastronomie (Hofcafé mit Ausschank, max. 50m² Gastraum und 40 Sitzplätze für den Innen- und Außenbereich. Der Betrieb in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ist ausgeschlossen)
- Sonstige Nebengebäude
- Der Hauptnutzung untergeordnete Werbeanlagen an der Stätte der Leistung

1.2 Sondergebiet **SO3**
Zulässig sind:
- Reithallen und Pferdestallungen
- Gebäude für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen und die Herstellung von Pellets und Hackschnitzeln zum Betrieb einer eigenständigen Energieversorgung sowie als Einstreugut für die Stallungen
- Sonstige Nebengebäude
- Teichanlage, u. a. zum Auffangen des Oberflächenwassers

1.3 Sondergebiet **SO4**
Zulässig sind:
- Gebäude für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen sowie als Lager für Einstreugut für die Stallungen oder Futtermittel
- Gebäude und Anlagen aller Art für Reitzwecke, die dem Sondergebiet dienen
- Sonstige Nebengebäude

1.4 Sondergebiete **SO5**, **SO6, SO7** und **SO8**
- Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Betriebswohnungen
- Gebäude und Anlagen aller Art für Reitzwecke, die dem Sondergebiet dienen
- Dem Sondergebiet dienende Verwaltungseinrichtungen
- Sonstige Nebengebäude

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 500 m² — Grundfläche (GR), Angabe der max. zu bebauenden Fläche (Angabe in m²)

Hmax 423m üNHN — maximale Höhe baulicher Anlagen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.3)

2.1 Grundflächenzahl / Grundfläche gemäß §§ 17 und 19 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Sondergebiete SO1, SO2, SO3, SO4, SO5, SO6, SO7 und SO8 mit der Angabe einer max. zu bebauenden Grundflächen (GR/Angabe in m²) festgesetzt.

Sondergebietsfläche	SO1	SO2	SO3	SO4	SO5	SO6	SO7	SO8
Grundfläche in m²	2.500	5.300	7.500	400	600	550	550	3.200

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante) beträgt

im SO1	418 m üNHN	im SO2	423 m üNHN
im SO3	423 m üNHN	im SO4	422 m üNHN
im SO5	425 m üNHN	im SO6	427 m üNHN
im SO7	425 m üNHN	im SO8	423 m üNHN

2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 17 und 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird nur klarstellend angegeben, es zählt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Für SO1, SO2, SO3, SO6 und SO8 werden zwei Vollgeschosse und für das SO4 und das SO7 ein Vollgeschoss ausgewiesen. Für SO5 ist ein Vollgeschoss umsetzbar, außer das Kellergeschoss wird ebenfalls als Vollgeschoss ausgebildet.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Fläche

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.2)

3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
In den Sondergebieten SO 4, SO 5, SO 6, SO7 und SO 8 ist eine offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3.2 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise möglich. Als abweichende Bauweise wird definiert: Zulässig sind Hallen- und Stallgebäude über 50 m Länge mit Grenzabstand und Hallen- und Stallgebäude unter 50 m Länge ohne Grenzabstand.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksgflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt.
Sollten die Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung der Natur und Landschaft, innerhalb der bebaubaren Flächen, aus Gründen der Bebaubarkeit und mangels Alternativen an anderer Stelle überplant werden, sind im Vorfeld der Planung Möglichkeiten der Kompensation mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern.
Sollten die Flächen mit Leitungsrechten aus Gründen der Bebaubarkeit, mangels Alternativen an anderer Stelle, überplant werden, sind im Vorfeld der Planung Möglichkeiten der Verlegung der Sammelleitungen und der Hausanschlüsse mit dem Entsorgungsbetrieb Siegen (ESi) zu erörtern und abzustimmen.

3.4 Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch in Sonstigen Sondergebieten, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) zulässig.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öff. — Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen
In den Plandarstellungen werden öffentliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Gebietes festgesetzt.

6.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
Das Plangebiet wird über die Netphener Straße und über die öffentliche Verkehrsfläche "In der Feuersbach" erschlossen. Ein weiterer Haupteinfahrtsbereich an die K 7 ist nicht vorgesehen.

6.3 Garagen und Stellplätze
Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Privatgrundstücken.

8. Hauptversorguns- uns Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Bestehende Stromtrasse, Höchstspannungsfreileitung mit Schutzraum, außerhalb des Geltungsbereichs

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Privat — Private Grünflächen zur gärtnerischen Nutzung

12. Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Weideland — Flächen für die Landwirtschaft Zweckbestimmung Weideland

13. Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

E 1 — Maßnahmen zur Erhaltung (E 1 bis E 8)

Planungsrechtliche Sicherung erhaltenswerter Pflanzstrukturen aus Baugenehmigungen.
Erhaltungsmaßnahmen E1 bis E8:

Erhaltungsmaßnahme E1: Erhalt von 80 einheimischen Laubgehölzen, Pflanzqualität leichter Strauch auf dem Grundstück Gemarkung Breitenbach, Flur 2, Flurstück 37 über die Gesamtlänge der talseitigen Böschung des Reitplatzes

Erhaltungsmaßnahme E2: Erhalt von 3 Obstbäumen entlang der nördlichen Reitplatzseite

Erhaltungsmaßnahme E3: Erhalt von 4 Schlehen und 3 Weißdorn auf der nördlichen Seite des Schuppens

Erhaltungsmaßnahme E4: Erhalt von 7 Obstbäumen auf der neu angelegten Böschung auf der Westseite des Gebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Breitenbach, Flur 3, Flurstück 154

Erhaltungsmaßnahme E5: Erhalt einer 1-reihigen Hecke auf ca. 12 m Länge aus 10 Stück heimischen Laubgehölzen an der Einmündung der Straße „In der Feuersbach" in die "Netphener Straße"

Erhaltungsmaßnahme E6: Erhalt von 10 Obstbäumen und 30 einheimischen Sträuchern in den Lücken zwischen der Obstbaumreihe auf der Ostseite der Reithalle

Erhaltungsmaßnahme E7: Erhalt von einer 1-reihigen Hecke aus 30 Stück einheimischen Sträuchern entlang der Westseite der Reithalle

Erhaltungsmaßnahme E8: Erhalt von 5 Obstbäumen im Bereich zwischen neuer Halle, dem vorhandenen Garten und dem Hausgrundstück des Grundstücks Gemarkung Breitenbach, Flur 2, Flurstück 66

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Bäume - Erhaltung

V 1 — Maßnahmen zur Vermeidung (V 1 bis V 4)

Vermeidungsmaßnahme V1 bis V4:
Vermeidungsmaßnahme V1: Erhalt strukturgebender Habitatelemente (Eichen-Baumreihe im östlichen Plangebiet)

Vermeidungsmaßnahme V2: Erhalt einer Baumreihe bestehend aus Mammutbäumen, entlang der Erschließungsstraße "In der Feuersbach"

Vermeidungsmaßnahme V3: Erhalt einer Grünanlage zwischen Reithalle und Stall (Gleichzeitig E8)

Vermeidungsmaßnahme V4: Erhalt von lebensraumtypischen Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

L — Leitungsrechte zur Ableitung häuslicher Abwässer, zugunsten der Anlieger bzw. Eigentümer von Grundstücken, die häusliche Abwässer verursachen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gestalterische Festsetzungen
(§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung
Bei Hauptgebäuden ist in SO 1, SO 2, SO 5, SO 6, SO 7 ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung von 10 - 45° zulässig. In SO 3, SO 4 und SO 8 sind auch Flachdächer und Pultdächer bei Hauptgebäuden zulässig. (SD=Satteldach, FD=Flachdach, PD=Pultdach)
Bei Nebengebäuden sowie Carports und Garagen sind in allen SO ausschließlich Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer und deren Kombination zulässig. Ortsuntypisch und daher unzulässig sind Walmdächer, Zeltdächer, Tonnendächer, Sheddächer und Schmetterlingsdächer.

2. Dacheindeckung, Material, Farbe
Im Plangebiet sind nur Dacheindeckungen mit matten und seidenmatten Oberflächen zulässig. Ausnahmsweise sind semi matte Dacheindeckungen zulässig, wenn diese sich in das Landschaftsbild einfügen. Es sind ausschließlich Anthrazit-Farbtöne, wie RAL 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7024 Graphitgrau, 7026 Granitgrau und äquivalente Farbtöne* zulässig. In Schadensfällen können Instandsetzungen von Teilflächen in der Bestandsfarbe vorgenommen werden, wenn diese weniger als 50% der betroffenen Dachfläche umfassen. Ausnahmsweise sind zur Belichtung der Gebäude Glasflächen oder Kunststofflichtplatten in einem Anteil von bis zu 50 % der gesamten Dachfläche zulässig (z.B. Reithallenbelichtung). Ebenso sind begrünte Dachflächen zulässig. Reflektierende Oberflächen wie z.B. hochglänzend glasierte Dachpfannen und glänzende Metalleinddeckungen sind nicht zulässig.
* z.B. Creaton Tondachziegel PREMION Nuance Schieferton eng. (RAL-Annäherungswerte: 7015, 7016 und 7021 semi matt)

Solaranlagen auf Dachflächen
Fotovoltaik- und Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche eines Gebäudes zulässig. Bei der Anordnung der Fotovoltaik-Elemente und Solaranlagen auf den Dachflächen ist eine zusammenhängende, homogene Anordnung der Elemente zu berücksichtigen.

3. Werbeanlagen
Zulässig sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung in einer Größe von bis zu 5 m² und einer Höhe von maximal 10 m. Werbeanlagen oberhalb des Daches bzw. der Attika sind unzulässig. Eine Beleuchtung ist blendfrei auszuführen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechselschaltung sowie akustischen Effekten.

B. Planzeichen ohne Normcharakter

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

181 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

30m Waldabstand

II — Mögliche Zahl der oberirdischen Vollgeschosse bei Beachtung der maximalen Höhe baulicher Anlagen

C. Hinweise

Nachfolgend werden Hinweise zu Gegebenheiten aufgeführt, die zu beachten sind.

Abfallbeseitigung
Hinsichtlich der Abfallbeseitigung gelten die gesetzlichen Vorschriften sowie die Satzung über die Abfallentsorgung im Stadtgebiet Siegen.

Artenschutz
Bei einem Eingriff in den Baum- und Gehölzbestand, bei dem potenzielle Bruthöhlen oder Nistplätze verloren gehen, wird die Bereitstellung künstlicher Nisthilfen empfohlen. Die Zugriffs- und Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten grundsätzlich. Bei konkreten Bau-, Umbau- und Abrissmaßnahmen sollte frühzeitig, am besten im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens, eine Prüfung erfolgen.
Nach BNatSchG ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September das Entfernen oder Aufstocksetzen von Bäumen, von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen auf außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen unzulässig. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung vom Bäumen.
Für die Beleuchtung der geplanten Gebäude und der Umgebung wird empfohlen insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 K und 3.000 K) zu verwenden. Dies sind u.a. Natrium-Niederdrucklampen (Typ LPS, NAL, SOX), Natrium-Hochdrucklampen (Typ HSP) oder LED-Lampen. Ebenfalls wird die Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung empfohlen. Der Lichtkegel der Lampen sollte Richtung Boden gerichtet werden. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sollte vermieden werden. Leuchtmittel sollten nur dort angebracht werden, wo sie notwendig sind.

Denkmalpflege
In der Umgebung des Plangebiets sind Bergbaurelikte und zudem auch Verhüttungsplätze, steinzeitliche, mesolithische, neolithische sowie neuzeitliche Lesefundstellen und eine Lesefundstelle unbestimmter Zeitstellung bekannt. Es kann daher damit gerechnet werden, dass innerhalb des Plangebietes weitere, bisher noch nicht bekannte Bergbaurelikte oder Verhüttungsplätze oder andere Werkstätten vorliegen können. Ein Vorhandensein von steinzeitlichen Funden und Befunden kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollte vor der Beginn von Bodeneingriffen frühzeitig (mindestens vier Wochen vorher) mit der LWL Archäologie Außenstelle Olpe (lwl-archaeologie-olpe@lwl.org, Tel.: 02761 93750) eine Abstimmung vorgenommen werden, zwecks archäologischer Begleitung durch Mitarbeiter der LWL-Archäologie. Der Oberbodenabtrag sollte mit einigem Vorlauf vor den eigentlichen Baumaßnahmen durchgeführt werden, damit es nicht zu unnötigen Verzögerungen im Bauablauf und dadurch zu Mehrkosten kommt, wenn archäologische Befunde auftreten und diese entsprechend bearbeitet/ dokumentiert werden. Der Oberbodenabtrag ist mit einem Bagger mit Böschungschaufel im rückwärtigen Verfahren durchzuführen.

Fassaden- und Dachbegrünung
Die Begrünung von Fassaden- und Dachflächen wird empfohlen, um die Einbindung in das Landschaftsbild zu unterstützen. Fassadenbegrünung kann u.a. mit rankenden oder klimmenden Pflanzen ausgeführt werden.

Kampfmittel
Es bestehen keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmittel. Dennoch sind Bodenarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Ist der Erdaushub bei der Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zur Inkenntnissetzung des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) zu verständigen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Nach § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Für die Niederschlagswasserversickerung/ -einleitung ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG (ehem. § 7 WHG) erforderlich. Für weitere bauliche Anlagen ist die wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge der Baugenehmigung bzw. im Genehmigungsverfahren zu beantragen.

Niederschlagswassernutzung
Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung von schwach belastetem Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation sind nach § 17 Abs. 2 der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen zu verbinden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/ Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farbig unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasserzapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 Abs. 3 der zurzeit gültigen TrinkwV ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Empfehlungen für Pflanzmaßnahmen
Entlang der Straßen „Netphener Straße" und „Assbergstraße" wird die Anlegung einer straßenbegleitenden Halballee, bestehend aus mindestens sechs Einzelbäumen empfohlen. Zur Wahrung des Landschaftsbildes wird ebenfalls das Anlegen eines Gehölzstreifens mit Pflanzen an dem nordwestlichen Siedlungsrand (Richtung der Ortslage Breitenbach) im Bereich der geplanten Nutzungen „Ferienwohnen mit Pferden", falls diese nicht umgesetzt wird bzw. bis zur Umsetzung der Baumaßnahmen. Zudem sollten nach der erfolgten Baumaßnahme die nach Westen ausgerichteten Fassaden begrünt werden.

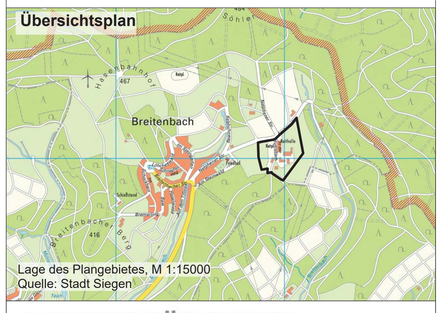
Sichtfelder im Bereich von Ein- und Ausfahrten
Im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrten sollten Flächen innerhalb der Sichtfelder von allen die Sicht behindernden Anlagen und Nutzungen freigehalten werden. Bepflanzungen und Einfriedungen sollten dabei eine Höhe von 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Hochstämmige Einzelbäume sollten vermieden werden, sofern die Sicherheit beeinträchtigt wird.

Telekommunikation
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekom-Linien sind zu gewährleisten. Es ist sicherzustellen, dass durch mögliche Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Bestehende Kabel von Unitymedia innerhalb des Straßenraums sind zu schützen. Hinweise zum Schutz von Kabel können der Kabelschutzanweisung der Unitymedia NRW GmbH, Planauskunft, Michael-Schumacher-Straße. 1, 50170 Kerpen entnommen werden. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der Planauskunft Unitymedia: www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft/ oder Fax: 0900 / 1111 140 die Bestandspläne abzufordern.

Trink- und Löschwasser
Die Versorgung mit Trinkwasser obliegt dem Nutzungsberechtigten und wird über die Wassergemeinschaft Breitenbach sichergestellt. Alternativ kann die Trinkwasserversorgung auf Basis einer einzelfallbezogenen, vertraglichen Regelung mit den Siegenern Versorgungsbetrieben GmbH ermöglicht werden. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallationen dürfen nach § 17 Abs. 2 der zurzeit gültigen Trinkwasserversorgung nicht mit den Regenwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden.
Die Versorgung mit Löschwasser ist durch einen Feuerlöschteich am Ende der Assbergstraße, etwa 100 m vom Haus Assbergstraße Nr. 17 entfernt, gesichert. Es handelt sich um einen eingetragenen Feuerlöschteich.

Waldflächen/ Abstandflächen
Bei Vorhaben in dem ausgewiesenen Schutzbereich ist zum Bauantrag ein gegenüber dem Forsteigentümer vereinbarter Haftungsausschluss (Haftungsverzichtserklärung), inkl. eines Verzichts auf künftige Forderungen vom Bauherren vorzulegen.

Übersichtsplan



UNIVERSITÄTSSTADT SIEGEN

Bebauungsplan Nr. 431 "Reitstall Daub"

Gemarkung: Siegen-Breitenbach
Flure: 2 und 3

Stand: 17.02.2022

LOTH Städtebau + Stadtplanung

Planverfasser
Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4-6, 57072 Siegen
0271 - 67349477
info@loth-se.de

Plangröße 1019 x 841 mm