

c) Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauGB NRW

1. Dächer

Im Sondergebiet SO 1 (Baufelder I und II) sind nur Satteldächer (SD) zulässig.
Im Sondergebiet SO 1 (Baufelder I und II) sind nur Satteldächer (SD) zulässig.
Im Sondergebiet SO 4 (Baufeld IV) sind nur Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit Dachneigungen von bis zu 45° zulässig.
Im Sondergebiet SO 4 (Baufeld V und VI) sind nur Flachdächer (FD) bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig.
Im Sondergebiet SO 5 (Baufeld XIII) sind nur Satteldächer (SD) zulässig.
In allen anderen Sondergebieten sind keine Dachformen bzw. Dachneigungen festgesetzt.

2. Gestaltung von Dachaufbauten

In den Sondergebieten SO 1 und SO 3 bis SO 5 (Baufelder I bis IV und XIII) sind Dachaufbauten nur an Dachflächen zulässig, deren Fassade(n) zur Haupterschließung orientiert ist.
Folgende Dachaufbauten sind zulässig:
Satteldachgaube, Walmdachgaube mit und ohne First, Flachdachgaube, Zwerchhaus mit Satteldach, Zwerchhaus mit Flachdach, Zwerchhaus mit Wandschleife.
Dachaufbauten sind an der jeweiligen Dachseite einheitlich auszuräumen und dürfen in ihren Anbringungshöhen nicht verspringen. Die Anordnung der Dachaufbauten soll mit der Fassadengliederung übereinstimmen. Es ist lediglich eine Gaubenbreite auf einer Dachfläche zulässig.
Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachfläche darf 2/3 der darunter liegenden Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Breite eines Dachaufbaus darf insgesamt 1/4 der darunter liegenden Fassadenbreite nicht überschreiten.
Dachaufbauten müssen vom First und von der Dachtraufe (außer Zwerchhäuser) einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1/2 der Höhe des Dachaufbaus betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang/Giebelseite muss mindestens 1/3 der Höhe des Dachaufbaus betragen, mindestens jedoch 0,75 m. Die Höhe des Dachaufbaus darf senkrecht gemessen maximal 3,00 m über der Dachfläche betragen.

3. Flachdachbegrünung

Flachdächer sind mindestens zu 30 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Solaranlagen im Konflikt steht. Diese Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substratbau aus mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen vorzuziehen, die standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden. Von der Verpflichtung zur Begrünung kann abgesehen werden, wenn technische oder nutzungsbedingte Gründe entgegenstehen. Bei Installation nicht aufgeständerter Solaranlagen kann die Begrünungsaufflage für die von den Solaranlagen überdeckte Fläche entfallen. Ausgenommen von der Begrünung sind Bestandsgebäude zum Zeitpunkt des Satzbeschlusses.

4. Solaranlagen

Die Errichtung von der neu geschaffenen Dachflächen sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren, Photovoltaikmodule) zu errichten. Von der Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen kann abgesehen werden, wenn technische oder nutzungsbedingte Gründe entgegenstehen.

e) Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Bestandshöhe Fahrbahn / Gelände in Meter (m) über Normalhöhennull (0,0 NN)
Kanaldeckel mit Höhenabgabe (Oberkante) in Meter (m) über Normalhöhennull (0,0 NN)
Örtliche Abgrenzungen wie z.B. Gehwege
Bestandsbaum, Art mit Stammumfang (StU) in cm

d) Hinweise

1. Belange des Denkmalschutzes

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelhöfe, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtung, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Siegen als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Opl. (Tel.: 02763-93750; Fax 02763-9375-70) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Das Plangebiet ist, dort wo Bodeneingriffe geplant sind, durch Baggerassonanden über zu überprüfen um die Erhaltung, Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler - und damit auch die Relevanz für das gesamte Verfahren - zu klären. Die Baggerassonanden gehen aufgrund des in das DSchG NRW aufgenommenen "Veranlassungsprinzips" zu Lasten des Vorhabenträgers und sind von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen. Die Sondegräben bedürfen einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG NRW)."

2. Hinweis Freizeitanlagenfestsetzung

Die geplante Gestaltung und Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie Freizeilflächen ist vom Bauherrn in einer Freizeitanlagenplanung als Bestandteil eines Freizeilplans- oder Baubetrags gemäß der Verordnung über technische Freizeitanlagen (BauFrFVO) einzureichen und darzustellen. Die Inhalte müssen geeignet sein, die Einhaltung gründerischer Festsetzungen des Bebauungsplans, örtlicher Bauvorschriften sowie der Siegener Bauzeitschutzsatzung zu prüfen. Neben Baumbestand (soweit vorhanden) sind insbesondere Grünflächen, sonstige Freizeilflächen, geplante Baumaßnahmen sowie vorgesehene Neupflanzungen von Gehölzen nach Standort, Art, Größe und Qualität differenziert darzustellen.

3. Hinweis Bodaueinbau

Zur Vermeidung von überschießigem Erdmaterial ist vorrangig Masseausgleich anzustreben; dennoch anfallender überschüssiger Bodaueinbau ist in reichlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer anderweitlich zu genehmigenden Baustelle zu entsorgen. Die Entsorgung ist der zuständigen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein ist daher ein künftiges Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Plangebietes unbedingt zu beteiligen.

4. Kampfmittel

Die gesamte Plangebietsoberfläche liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes des 2. Weltkrieges. Es wurden Bombenabwürfen festgestellt. Im Falle erheblicher Bodeneingriffe im Bereich der kampfmittelbelasteten Fläche ist eine Oberflächenuntersuchung erforderlich. Es ist das Merkblatt vorbereitender Maßnahmen zur Oberflächenuntersuchung zu beachten. Ist der Erdausbau bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau ungewöhnlich verfahren oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittelräumdienste (KRD-WV) durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu beauftragt.
Die Anwendung der Anlage 1 der Deutschen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung wird empfohlen, im Falle einer Bodeneingriffes wird vom vorherige rechtliche Rücksprache mit der Ordnungsbehörde der Stadt Siegen gebeten.
Vorab ist eine systematische Messwertaufnahme für die zu bebauende Flächen und Baugruben erforderlich.

5. Artenschutz

Abzissbeschränkung

Der Gebäudeabriss darf nur außerhalb der Wochenstunden- und Paarungszeit in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar erfolgen, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten von Höhlen bewohnenden Vögeln und Tagesverstecken bzw. Zwischenquartieren von Fledermäusen vermieden werden kann. Vor Abriss der Gebäude sind die Rollendekanten nach Vorkommen von Zwergfledermäusen zu untersuchen.

Beschränkung der Rodungszeit

Die zur Rodung vorgesehenen Gehölze dürfen nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln entfernt werden (Mitte November bis Ende Februar), so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten von Höhlen bewohnenden Vögeln und Tagesverstecken bzw. Zwischenquartieren von Fledermäusen vermieden werden kann.

Umweltbaubegleitung

Die Ausführung der Fall- und Abrisszeit nicht eingehalten werden, so ist alternativ eine Umweltbaubegleitung (UBB) durchzuführen. Im Rahmen der Umweltbaubegleitung stellt eine fachkundige Person im Auftrag des Vorhabenträgers vor der Fällung und des Abrisses der Gebäude sicher, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine Verbotsgüterstände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, also keine Tiere der potenziell vorkommenden Arten zerstört oder erheblich gestört werden.
Auch nicht-plangenrelevante Vogelarten, deren Nester und Brut gem. Art 5 EU-Vogelschutz-Richtlinie ebenfalls nicht zerstört oder beschädigt werden dürfen, können im Rahmen der Umweltbaubegleitung erfasst und geschützt werden.
Werden im Rahmen der Umweltbaubegleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Fall- und Abrissarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen kurzfristig mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein abzustimmen.

Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und des Straßenraums sollte gemäß der Prämisse ausgerichtet sein: „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig.“ Das Licht sollte nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird. LED-Leuchten ist der Vorzug zu geben. Es sind keine Leuchten im hohen Spektralbereich (320-720 nm) wie Halogenleuchten oder mit Edlelgas befüllte Lampen zu verwenden.

Optimierungsmaßnahmen:

Neuschaffung von Spaltenquartieren

Da der Verlust von Spaltenquartieren nicht gänzlich auszuschließen ist, muss als funktionaler Ausgleich und als Optimierungsmaßnahme das Anbringen von zwei Spaltenquartieren pro neues Gebäude erfolgen. Dem Bauob Fledermäuse (2000) können Maßnahmenvorschlüsse entnommen werden, damit sie bei der Bauausführung umgesetzt werden können.