

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich 4
Fachbereich 7 / Stadtplanung
Bearbeitet von: Herrn Brede

Datum
24.10.2002

Beratungsfolge Ausschüsse – Rat

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Bauausschuss | 18.11.2002 |
| Haupt- und Finanzausschuss | 04.12.2002 |
| Rat | 18.12.2002 |
| Bezirksausschuss I - Geisweid | |

Betreff:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berghofstraße" in Meiswinkel;

- hier:** ➤ Auf § 31 GO NW wird hingewiesen
➤ Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen
➤ Beschluss der 1. Bebauungsplanänderung als Satzung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Siegen beschließt:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der öffentlichen Auslegung von den Nachbargemeinden keine Anregungen vorgebracht wurden;
2. es wird zur Kenntnis genommen, dass während der öffentlichen Auslegung von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) keine Anregungen bzw. Stellungnahmen vorgebracht wurden;
3. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berghofstraße" als Satzung;
4. die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berghofstraße" laut Anlage 2.

Sachverhalt / Begründung:

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berghofstraße. Die Bebauung des Plangebietes ist bis auf wenige Baulücken abgeschlossen.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berghofstraße" sind Eigenheime in Flachdach- und Satteldachbauweise errichtet worden. Geleitet von den damaligen städtebaulichen Vorstellungen war im Bebauungsplan festgesetzt, dass westlich der Berghofstraße und in anderen Teilbereichen an der Straße "Über den Höfen" die Eigenheime mit Flachdächern zu versehen sind.

Diese Eigenheime sind eingeschossig, teilweise wegen der Hanglage mit sichtbarem Untergeschoss errichtet worden.

In den anderen Teilbereichen des Bebauungsplanes sind für die Eigenheime Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 35° zulässig. Entsprechend sind die Häuser so errichtet worden.

Mit der Begründung, Wohnraum zu schaffen und deshalb neben den Flachdächern auch Satteldächer zuzulassen, ist von einigen Bürgern diese Änderung beantragt worden.

In der Zeit vom 07.01. bis 21.01.2002 ist eine Bürgerbeteiligung durchgeführt worden. Die Niederschrift ist als Anlage beigelegt. Während dieser Bürgerbeteiligung sind Anregungen dahingehend vorgebracht worden, Drempele und Dachgauben zuzulassen. Den Anregungen ist gefolgt worden. Auf Empfehlung des Bauausschusses des Rates der Stadt Siegen ist die Drempeelhöhe auf 0,75 m erhöht worden.

Unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Situation werden die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berghofstraße" wie folgt geändert:

Dächer:

1. Für die Hauptgebäude sind nur Flach- und / oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 35° zulässig.
2. Für Garagen und sonstige eingeschossige Nebengebäude sind neben Satteldächern auch Flach- und Pultdächer zulässig.
3. Dachaufbauten sind mit einer Minstdachneigung von 20° zu versehen. Sie müssen von den Giebelaußenwänden mind. 1,50 m entfernt sein.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachfläche darf insgesamt 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite betragen.
4. Drempele sind nur bis 0,75 m Höhe - gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Aufmauerung - zulässig.
5. Als Dacheindeckung sind außer bei Flach-, Solar-, Glas- und Gründächern nur Dachpfannen, Bitumenschindeln und Natur- und Kunstschiefer in den Farbtönen "grau" und "braun" zulässig. Als Grauton ist mind. lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Branton ist mind. ockerbraun nach RAL 8001 oder dunkler zu wählen.

6. Zur Sicherung und Wahrung der Gebäudeproportionen ist eine Firsthöhe bzw. Dachoberkante von max. 4,50 m Höhe ab Oberkante Erdgeschossrohdecke bzw. Balkenlage bis Dachaußenhaut zulässig.

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berghofstraße" hat in der Zeit vom 16.09.2002 bis 16.10.2002 stattgefunden.

Mehrere Bürgerinnen und Bürger haben die Planunterlagen eingesehen und sich das Planungsziel erläutern lassen.

Schriftliche Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

☐ ja

☒ nein

| | | | | |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|--|
| Gesamtkosten der Maßnahme | Jährliche Folgekosten | FINANZIERUNG Eigenanteil | FINANZIERUNG Objektbezogene Einnahmen | Abstimmung mit dem Kämmerer <input type="checkbox"/> ist erfolgt <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|--|

VERANSCHLAGUNG

| | | | | |
|--|--|-------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> im VermH 2002 | <input type="checkbox"/> im VerwH 2002 | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Ja, mit | Haushaltsstelle |
|--|--|-------------------------------|----------------------------------|-----------------|

In Vertretung

Brune
Stadtbaurat

Anlagen : 2

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berghofstraße"
im Stadtteil Siegen-Meiswinkel

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Siegen-Meiswinkel an der Berghofstraße und ist im nachstehenden Lageplan umgrenzt.

2. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet der Änderung liegt in einem mit frei stehenden Eigenheimen bebauten Bereich beidseitig der Berghofstraße.

Die Grundstücke des Planbereiches sind größtenteils bebaut.

Geleitet von den damaligen städtebaulichen Vorstellungen war im Bebauungsplan festgesetzt, dass westlich der "Berghofstraße" und in anderen Teilbereichen an der Straße "Über den Höfen" die Eigenheime mit Flachdächern zu versehen sind. Die Eigenheime sind eingeschossig, teilweise wegen der Hanglage mit sichtbarem Untergeschoss errichtet worden.

In Teilbereichen des Bebauungsplanes sind für die Eigenheime Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 35° zulässig.

Mit der Begründung, neben den Flachdächern auch Satteldächer zuzulassen, um Wohnraum zu schaffen und der Flachdachproblematik zu entgehen, ist die Zulassung von Satteldächern beantragt worden.

Eine daraufhin von der Stadt Siegen durchgeführte Anwohnerbefragung ergab, dass sich die Mehrheit für eine Änderung der Gestaltungsvorschriften ausgesprochen hat, während vier Anlieger sich gegen eine Änderung ausgesprochen haben.

Während der Bürgerbeteiligung ist die Zulassung von Drempeln und Gauben beantragt worden. 2 Bürger haben die Änderung begrüßt.

Unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Situation sollen folgende Festsetzungsvorschläge umgesetzt werden:

Dächer

- 2.1 Für die Hauptgebäude sind nur Flach- und/oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 35° zulässig.
- 2.2 Für Garagen und sonstige eingeschossige Nebengebäude sind neben Satteldächern auch Flach- und Pultdächer zulässig.
- 2.3 Dachaufbauten sind mit einer Mindestdachneigung von 20° zu versehen. Sie müssen von den Giebelaußenwänden mind. 1,50 m entfernt sein. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachfläche darf insgesamt 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite betragen.
- 2.4 Drempel sind nur bis 0,75 m Höhe - gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Aufmauerung - zulässig.
- 2.5 Als Dacheindeckung sind außer bei Flach-, Solar-, Glas- und Gründächern nur Dachpfannen, Bitumenschindeln und Natur- und Kunstschiefer in den Farbtönen "grau" und "braun" zulässig. Als Grauton ist mind. lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Brauton ist mind. ockerbraun nach RAL 8001 oder dunkler zu wählen.
- 2.6 Zur Sicherung und Wahrung der Gebäudeproportionen ist eine Firsthöhe bzw. Dachoberkante von max. 4,50 m Höhe ab Oberkante Erdgeschossrohdecke bzw. Balkenlage bis Dachaußenhaut zulässig.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Eingriffe in Natur und Landschaft, Stellplätze

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst.

Stellplätze müssen, soweit Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut werden und eine selbständige Wohnung entsteht, auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden.

4. Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

Siegen, im März 2002

Stadt Siegen
Fachbereich 7 / Stadtplanung
I. A.

Ulrike Rohr