Verfahren

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

Plankonzeption
Für die städtebauliche Planung:

Gesehen:

AGL Stadtplanung AbtL Stadtentwicklung, -planung und Liegenschaften

Siegen, In Vertretung

Stadtbaurat

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)
Der Rat der Stadt Siegen hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 "Breslauer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Siegen, Der Bürgermeister
I.A.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht und vom ..... bis zum ..... durchgeführt. 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 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... zur Abgabe ihre Stellungnahmen bis zum ..... aufgefordert.

Siegen, Der Bürgermeister
I.A.

Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)
Der Rat der Stadt Siegen hat am ..... den Entwurf dieses Bebauungsplans und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... bei der Arbeitsgruppe Stadtplanung der Stadt Siegen öffentlich ausgelegen. Zudem wurden die Unterlagen im Internet bereitgestellt.

Siegen, Der Bürgermeister
I.A.

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert (ggf. und über die öffentliche Auslegung informiert).

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. 328 "Breslauer Straße" tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft und wird mit Begründung gemäß § 10 des BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung an 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.

Präambel

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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV.NRW.S. 490), der §§ 2 und 9 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), 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) hat der Rat der Stadt Siegen am ..... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegen,

....
Bürgermeister Schriftführer(in)

Festsetzungen und Planzeichenerklärung

a) Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

WR 1-4 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig.

WR 1-3 Maximale Gebäudehöhe:
375,0 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) (Firsthöhe bei Satteldach, Attika bei Flachdach)

Höhe Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EgFF):
367,0 m ü. NHN

WR 4 Flachdach mit maximaler Attikahöhe in 379,0 m ü. NHN
OK EgFF: 367,0 m ü. NHN

WR1-4 Abweichungen:
Abweichungen von der OK EgFF von -0,2 bis +0,5 m sind zulässig.
Bei Flachdächern ist für technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie eine Überschreitung der jeweiligen max. Gebäudehöhe ü. NHN um bis zu 1 m zulässig.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

o Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise - Gebäude unter 50 m dürfen ohne seitlichen Grundstücksabstand errichtet werden

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschossfläche mitzurechnen.

2Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

FD Flachdach

Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

öffentlich Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

privat Private Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Fußgänger

priv Grünfl. Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung

Garten Garten

max 367,0 m NHN Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Auf der Fläche für Aufschüttungen sind Auffüllungen der Baugrundstücke bis zu einer Höhenlage von 367,0 m über NHN zulässig

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Stellplätze, Garagen sowie Carports sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

St Stellplätze

Ga Garagen

Ca Carports

Stellplätze
Die Anzahl der PKW-Stellplätze im WR 1-4 wird auf 1,0 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt.

Bäume - Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Bäume -Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Bei Abgang eines festgesetzten Baumes ist ein standortgerechter heimischer Ersatzlaubbaum in mindestens 3 mal verpflanzter Qualität und einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen.

Innerhalb der WR 1-3 ist je angefangene 150 m² versiegelte Fläche mindestens 1 Baum (Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16/18, Drahtballen) oder 2 Sträucher (Pflanzgröße mind. 40/60 cm) gemäß Auswahlverzeichnis anzupflanzen.

Die innerhalb der WR 1-3 nicht überbauten Flächen (außer Flächen für Zufahrten, Wege, Terrassen sowie Stellplätze) sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu 10 % der nicht überbauten Fläche zulässig. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Mindestens 30 % der Fläche ist als (unversiegelte) Grünfläche anzulegen. Wege sowie Aufenthalts- und Platzflächen sind als wassergebundene Wegedecke herzustellen. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind als versickerungsfähige Verkehrsflächen (u.a. Sicker-, Ökopflaster) anzulegen. Es sind mindestens 6 Bäume (Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16/18, Drahtballen) und 4 Sträucher (Pflanzgröße mind. 40/60 cm) nach dem Auswahlverzeichnis anzupflanzen.

Auswahlverzeichnis einheimischer Gehölze

I. Größere Bäume	
Spitz-Ahorn Acer platanoides	Hainbuche Carpinus betulus
Trauben-Eiche Quercus petraea	Berg-Ulme Ulmus glabra
Berg-Ahorn Acer pseudo-platanus	Rotbuche Fagus sylvatica
Stiel-Eiche Quercus robur	Flatter-Ulme Ulmus laevis
Schwarz-Erle Alnus glutinosa	Esche Fraxinus excelsior
Silber-Weide Salix alba	Winter-Linde Tilia cordata
Sand-Birke Betula pendula	Schwarz-Pappel Populus nigra
Bruch-Weide Salix fragilis	Sommer-Linde Tilia platyphyllo
Moor-Birke Betula pubescens	
II. Kleinere Bäume	
Feldahorn Acer campestre	Sal-Weide Salix caprea
Vogelkirsche Prunus avium	Stechpalme Ilex aquifolia
Mehlbeere Sorbus aria	Zitter-Pappel Populus tremula
Eberesche Sorbus aucuparia	Traubenkirsche Prunus padus
Eibe Taxus baccata	
III. Sträucher	
Rote Johannisbeere Ribes rubrum	Faulbaum Frangula alnus(Rhamnus frangula)
Gemeine Berberitze Berberis vulgaris	Purpurweide Salix pupurea
Stachelbeere Ribes uva-crispa	Sanddorn Hippophae rhamnoides
Kornelkirsche Cornus mas	Mandelweide Salix triandra
Kriechende Rose Rosa arvensis	Gemeiner Wacholder Juniperus communis
Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea	Korbweide Salix viminalis
Hunds-Rose Rosa canina	Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
Haselnuss Corylus avellana	Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Wildbrombeere Rubus fruticosus	Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Trauben-Holunder Sambucus racemosa	Wildhimbeere Rubus idaeus
Schlehe, Schwarzdorn Prunus spinosa	Besenginster Cytisus scoparius
Wolliger Schneeball Viburnum lantana	Ohrweide Salix aurita
Kreuzdorn Rhamnus catharticus	Seidelbast Daphne mezereum
Echter Schneeball Viburnum opulus	Asch- oder Grau-Weide Salix cinerea
Schwarze Johannisbeere Ribes nigrum	Gewöhnl. Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Weißdorn ein- oder zweigriffliger Crataegus monogyna/laevigata	

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Begünstigter: ESi (Entsorgungsbetrieb der Stadt Siegen)

F Fahrrecht
Begünstigter: Feuerwehr

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Hier: Bodenkontamination Überschreitung der Richtlinien der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbauflächen und Kinderspielflächen

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
In den gekennzeichneten Flächen sind vor der Ausführung von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben Erkundungsbohrungen, mit denen das Vorhandensein von vermuteten Erzgängen sowie deren baulicher Zustand zu erkunden ist, durchzuführen.

Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

b) Sonstige Darstellungen

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Böschungen

Geplante Böschungsfläche

Flurstücksgrenzen

152 Flurstücksnummer

Flurgrenze

Flur 1 Flurnummer

Höhenlinien im Bestand über NHN - 1-m-Linie

Höhenlinien im Bestand über NHN - 5-m-Linie

Höhenlinien im Bestand über NHN - 10-m-Linie

•306,23 Höhenpunkte Im Bestand in Meter über NHN. z.B. 306,23

Hinweise

Archäologie
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, 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 Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Artenschutz
Es sind keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten ersichtlich. Hinweis zur Vermeidung allgemeiner Verbotstatbestände: Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September). Räumungsmaßnahmen von Gehölzen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28/29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Baum- und Strauchbeständen eine Quartiernutzung durch Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Dies entspricht der Maßnahme für häufige und ungefährdete Arten.

Baugrund
Aufgrund der teils starken Inhomogenitäten bzgl. der festgestellten Lagerungsdichte innerhalb der einzelnen Bodenschichten wird von einer Gründung über Einzel- / Streifenfundamente abgeraten; es wird eine Flächengründung über eine elastisch gebettete Bodenplatte empfohlen. Generell gilt es für den relevanten Baubereich den (schwach) humosen oberflächennahen Boden abzuziehen. Die konkreten Vorgaben sind der Begründung des Bebauungsplanes, Anlage „Anforderungen an den Baugrund" zu entnehmen und zu beachten.

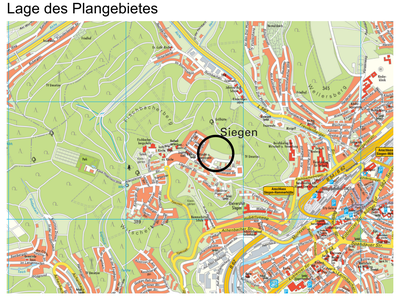
Bergbau
Auswirkungen auf die Tagesoberfläche durch ehemaligen Erzbergbau kann nicht ausgeschlossen werden. Die tatsächlichen bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Baufeldes lassen sich nur durch Bohrungen feststellen. Entsprechende Bereiche, unter denen Bergbau umgegangen werden könnte, sind im Bebauungsplan ausgewiesen. In diesem gekennzeichneten Bereich sind vor Baubeginn zur Absicherung dieses Risikos Vollkronenbohrungen im Baufeld und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Kampfmittel
Hinsichtlich der beantragten Fläche liegt **teilweise Bombardierung** vor und **mehrere Stellungsbereiche** sind festgestellt worden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe empfiehlt das **Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung** der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (Anlage 1 TVV) im Bereich der bombardierten Fläche. Darüber hinaus empfiehlt der KBD-WL die Sondierung der Stellungsbereiche, sofern diese im zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Sollten Erdeingriffe in bisher nicht bebauten bzw. bearbeiteten Flächen geplant sein, dann wird hier eine Oberflächendetektion empfohlen. Im Falle eines erheblichen Bodeneingriffs im Bereich der bombardierten Fläche (> 0,70m) ist eine Oberflächendetektion erforderlich. Frühzeitig vor Baubeginn ist die Ordnungsbehörde der Stadt Siegen über die geplanten Maßnahmen zu informieren und die Vorgehensweise konkrete abzustimmen.
Es gilt darüber hinaus der allgemeine Hinweis:
Ist der Erdaushub bei der Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und de KBD-WL ist unverzüglich durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Örtliche Bauvorschriften
Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 89 BauO NRW in einer gesonderten Satzung erlassen. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ver- und Entsorgung
Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen grundsätzlich durch das bereits vorhandene Leitungsnetz der vorhandenen Versorger, u.a. Entsorgungsbetriebe Siegen (ESi), RWE / Westnetz, Siegener Versorgungsbetriebe (SVB), Telekom, möglich.

Lage des Plangebietes



UNIVERSITÄTSSTADT
SIEGEN

Bebauungsplan Nr. 328 „Breslauer Straße"

ENTWURF

Maßstab 1:500 im Original (1100x700)
Gemarkung Siegen
Flur 14

GB 4, AG 4/5-2 Stadtplanung | Schneider / Kapitza | Stand: 25.05.2023