

Gemeinde Hürtgenwald Textbebauungsplan, 1. Änderung

Arbeitstitel: „Gestaltung“

Textliche Festsetzungen

Stand 28.04.2010

1. Bestandteile des Bebauungsplans

Die Satzung besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil und einem Geltungsbereichsplan. Der Geltungsbereichsplan mit seinen Gebietsbegrenzungslinien ist Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gestaltung“ bezieht sich auf die Planbereiche von folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen für die Teilbereiche, die entweder als reines Wohngebiet (WR), allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD) oder Mischgebiet (MI) festgesetzt sind.

Ortsteil Gey, Gemeinde Hürtgenwald

C 6 „Am Sportplatz“

C 7 „Forststraße“

Ortsteil Großhau, Gemeinde Hürtgenwald

D 4 „Auf dem Hau“

Ortsteil Straß, Gemeinde Hürtgenwald

G 4 „In der Graat“

Die einzelnen Planbereiche sind dieser Satzung als Lageplan beigelegt.

3. Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 2 (2) BauO NW sowie für Einfriedigungen.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Einfriedigungen gem. § 86 BauO NW i.V. m. §9 (4) BauGB

4.1. Dachformen

Es sind nur die Dachformen „Giebel-“ (Sattel-) und Walmdach (einschließlich Krüppelwalmdach) sowie das versetzte Pultdach mit einer Minstdachneigung zugelassen.

Die Dachformen „Flachdach“, „Pultdach“ und „Tonnendach“ o. ä. sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen gelten für Hauptgebäude.

4.2. Dachgauben

Dachgauben dürfen nicht mehr als 50 % der Dachlänge einnehmen. Die Dachneigung der Gauben muss größer/gleich 15° sein.

4.3. Dachneigungen

Für Dächer von Hauptgebäuden wird eine Dachneigung von größer/gleich 25° bis 48° festgesetzt.

4.4. Nebengebäude

Es handelt sich um ein Nebengebäude, wenn die Grundfläche weniger als 25% der Grundfläche des zugeordneten Hauptbaukörpers beträgt.

Für Nebengebäude gelten die Regelungen der §§ 5.1, 5.2 und 5.3 nicht.

Ein Flachdach ist ausschließlich bei Garagen und Carports zulässig.

4.5. Einfriedigungen

Bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die straßenseitigen und seitlichen Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten bis zur Hausfront bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig.

4.6. Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird bei eingeschossiger Bauweise auf 9 m und bei zweigeschossiger Bauweise auf 11 m festgesetzt.

Die Firsthöhe darf nicht höher sein als die vorhandene Nachbarbebauung. Als Maßstab werden die vorhandenen Nachbarhäuser mit einem Abstand von 50 m rechts/links und die auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Häuser ebenfalls 50 m rechts/links angenommen; die Firsthöhe darf ferner nicht niedriger als 70%, entsprechend dem 1. Halbsatz, sein.

4.7. Garagen

Garagen dürfen nur im Abstand von 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

5. Befreiungen

Befreiungen von den Festsetzungen dieser Satzung können zugelassen werden, wenn die Durchführung im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.