

# Gemeinde Hürtgenwald Textbebauungsplan, 1. Änderung

## Arbeitstitel: „Gestaltung“

### Textliche Festsetzungen

Stand 30.08.2010

#### 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 3 – 3. Änderung „Lerchenweg“

G 4 „In der Graat“

##### Ortsteil Vossenack

K 11 – 1. Änderung „Richelskuhl“

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 §§ 4.1, 4.2 und 4.3 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.

# Gemeinde Hürtgenwald Textbebauungsplan, 1. Änderung

## Arbeitstitel: „Gestaltung“

### Begründung

Stand 30.08.2010

#### 1. Zielsetzung des Bebauungsplans

Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gesamtgemeindegebiet hat sich die Gemeinde Hürtgenwald dafür ausgesprochen, die historische Entwicklung des Ortes bei der Entwicklung zukünftiger Baugebiete zugrunde zu legen. Dies bedeutet, dass die für den jeweiligen Ortsteil typischen Gestaltungsmerkmale berücksichtigt werden sollen. Dies sind für Hürtgenwald beispielsweise:

- Geringe Baudichte
- „Grüne Inseln“ bei großflächigen Bebauungen
- Baukörperproportionen der Eifel im Wohnungsbau
- Gebietstypische Dachlandschaften

Die Gemeinde Hürtgenwald verfolgte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans das Ziel, die für die Ortstypen typischen Gestaltungsstrukturen weitgehend zu erhalten bzw. zu ergänzen. Bereits im Jahr 2006 wurden durch die Gemeinde Gestaltungssatzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 (4) BauGB aufgestellt.

Um eine Gleichbehandlung innerhalb des Gemeindegebietes bezüglich der gestalterischen Vorgaben für Bauvorhaben zu erreichen, ist die Aufstellung eines Textbebauungsplanes mit gestalterischen Festsetzungen nach Landesbauordnung auch für die Bereiche mit Bebauungsplänen städtebaulich sinnvoll. Zum Teil sind in den Bebauungsplänen bereits Gestaltungsfestsetzungen getroffen worden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die in bestehenden Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen ergänzen bzw. konkretisieren, um so zu einem Gesamtkonzept für das Ortgebiet Hürtgenwald zu führen.

Bei der Neubebauung und den baulichen Veränderungen soll das jeweilige gebietstypische Gestaltungselement „Dachform“, „Dachneigung“, „Dachgauben“, „Nebengebäude“, „Firsthöhe“, „Garagen“ und „Grundstückseinfriedigung“ angehalten werden. Für bestehende bauliche Anlagen besteht Bestandsschutz.

Durch die stark dörfliche Prägung der historischen Bebauung in Hürtgenwald soll insbesondere Einfluss auf die künftige Dachgestaltung der Neubaubereiche genommen werden. Besonders „städtisch“ wirkende Flachdächer oder Pultdächer (mit Ausnahme der versetzten Pultdächer, die wie Giebeldächer wirken) entsprechen nicht dem gemeindlichen Ziel, die für den Ort typischen Eifel- Dachlandschaften weiter zu entwickeln. Besonders durch die Topografie des Geländes erlangt die Dachlandschaft eines Ortes aufgrund der Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung.

Ein generelles Ziel ist es, „Gestaltungsausbrüche“ gegenüber der heutigen Situation zu vermeiden und den zuständigen Baugenehmigungsbehörden dazu ein geeignetes Werkzeug an die Hand zu geben.

Da jede Gestaltungsfestsetzung einen Eingriff in die Planungsüberlegungen der Nutzer darstellen kann, wurde die Regelungsdichte des Bebauungsplans so gewählt, dass ein ausreichender Spielraum für die gestalterischen Möglichkeiten der Bauherren verbleibt.

## 2. Bestandteile des Bebauungsplans

Da der Bebauungsplan „Gestaltung“ ausschließlich gestalterische Festsetzungen nach BauO NW macht, ist keine Planzeichnung erforderlich. Der Textbebauungsplan soll die bestehenden und auch weiter wirksamen Bebauungspläne der Gemeinde Hürtgenwald ändern und ergänzen. Er besteht aus den Textlichen Festsetzungen und einem Lageplan.

## 3. Örtlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der vorliegende Text- Bebauungsplan, 1. Änderung, bezieht sich auf die nachfolgend genannten rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Hürtgenwald in der jeweils gültigen Fassung:

G 3, 3. Änderung „Lerchenweg“, Ortsteil Straß

G 4 „In der Graat“, Ortsteil Straß

D 4 „Auf dem Hau“, Ortsteil Großhau

C 6 „Am Sportplatz“, Ortsteil Gey

C 7 „Forststraße“, Ortsteil Gey

K 11, 1. Änderung „Richelskuhl“, Ortsteil Vossenack

Die Festsetzungen beziehen sich jedoch nur auf die Planbereiche der Bebauungspläne, die entweder als reines Wohngebiet (WR), allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD) oder Mischgebiet (MI) als Art der Nutzung festgesetzt sind.

Die vorliegenden Festsetzungen regeln ausschließlich gestalterische Vorgaben für kleinteilige Wohn- und Geschäftshäuser, daher ist keine Anwendung auf öffentliche Gebäude oder Gewerbebetriebe vorgesehen.

Einbezogen wurden Bebauungspläne, die zumindest in Teilbereichen die genannten Gebietsarten aufweisen und bereits rechtskräftig sind.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind in einem als Anlage beigefügten Geltungsbereichsplan dargestellt.

## 4. Sachlicher Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 2 (2) BauO NW sowie für Einfriedigungen. In §2 (2) BauO NW ist der Begriff „Gebäude“ definiert.

Dieser umfasst alle Gebäude, sowohl die jeweils als Hauptgebäude errichteten Anlagen als auch Nebengebäude, die dem §2 (2) BauO NW entsprechen. Auch untergeordnete Anlagen gestalten das Ortsbild maßgebend durch ihr Erscheinungsbild.

Bei Festsetzungen, die sich lediglich auf Hauptgebäude beziehen, ist dies gesondert geregelt.

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

### 5.1. Dachformen

Die Dachformen „Flachdach“, „Pulldach“ (mit Ausnahme der versetzten Pulldächer, die wie Giebeldächer wirken) und „Tonnendach“ sind nicht zulässig. Sie wirken besonders schlicht und entsprechen damit nicht dem gemeindlichen Ziel, die für den Ort typischen kleinteiligen Eifel- Dachlandschaften weiterzuentwickeln. Auch diesen ähnliche, aber anders benannte Dachformen sind nicht zulässig.

Diese Festsetzungen gelten nur für Hauptgebäude, da die Dachform von untergeordneten Nebengebäuden aufgrund der Topographie nicht ortsbildprägend ist.

### **5.2. Dachgauben**

Dachgauben dürfen nicht mehr als 50 % der Dachlänge einnehmen, da sie sonst die eigentliche Dachform und -neigung überdecken und die Volumenwirkung des Gebäudes deutlich verändern. Die Neigung muss größer/gleich  $15^\circ$  sein, um das Erscheinungsbild der geneigten Dachformen nicht zu beeinträchtigen.

### **5.3. Dachneigungen**

Für Dächer von Hauptgebäuden wird eine Dachneigung von größer/gleich  $25^\circ$  bis  $48^\circ$  festgesetzt. Dies entspricht einer ortsüblichen Dachneigung. Flache und flachgeneigte Dächer sind somit nicht zulässig.

### **5.4. Nebengebäude**

Es handelt sich um ein Nebengebäude, wenn die Grundfläche weniger als 25% der Grundfläche des zugeordneten Hauptbaukörpers beträgt. Nebengebäude sind optisch untergeordnete Gebäude, daher gelten die Regelungen der Abschnitte 5.1 bis 5.3 für sie nicht.

### **5.5. 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. Dies soll dem abgeschlossenen Eindruck einer von Begrenzungsmauern und -zäunen gesäumten Straße vorbeugen. Die ortsüblichen Wetterschutzhecken sind jedoch zulässig, da sie nicht als (bauliche) Einfriedigung gelten.

### **5.6. Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe ist abhängig von der Bebauung in der Umgebung. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Gebäude sich in die Höhenentwicklung des Ortes integrieren.

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

Diese Festsetzung ist durch die topographischen Gegebenheiten in Hürtgenwald notwendig, durch die zusätzlich zu regulären Vollgeschossen weitere Nicht-Vollgeschosse möglich werden, die dann zu einer städtebaulich nicht verträglichen Gebäudehöhe führen können.

### **5.7. Garagen**

Garagen dürfen nur im Abstand von 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Eine Errichtung direkt an der Straße würde optisch zu einer ungewollten Verengung des Straßenraumes führen, die dem gewünschten ländlichen Erscheinungsbild widerspräche. Darüber hinaus soll aus Verkehrssicherheitsgründen durch den 6 m- Abstand gewährleistet werden, dass Fahrzeuge, die vor der Garage aufgestellt werden (z.B. zum Öffnen des Garagentores oder als 2. Stellplatz) nicht im Straßenraum stehen.

## **6. 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.