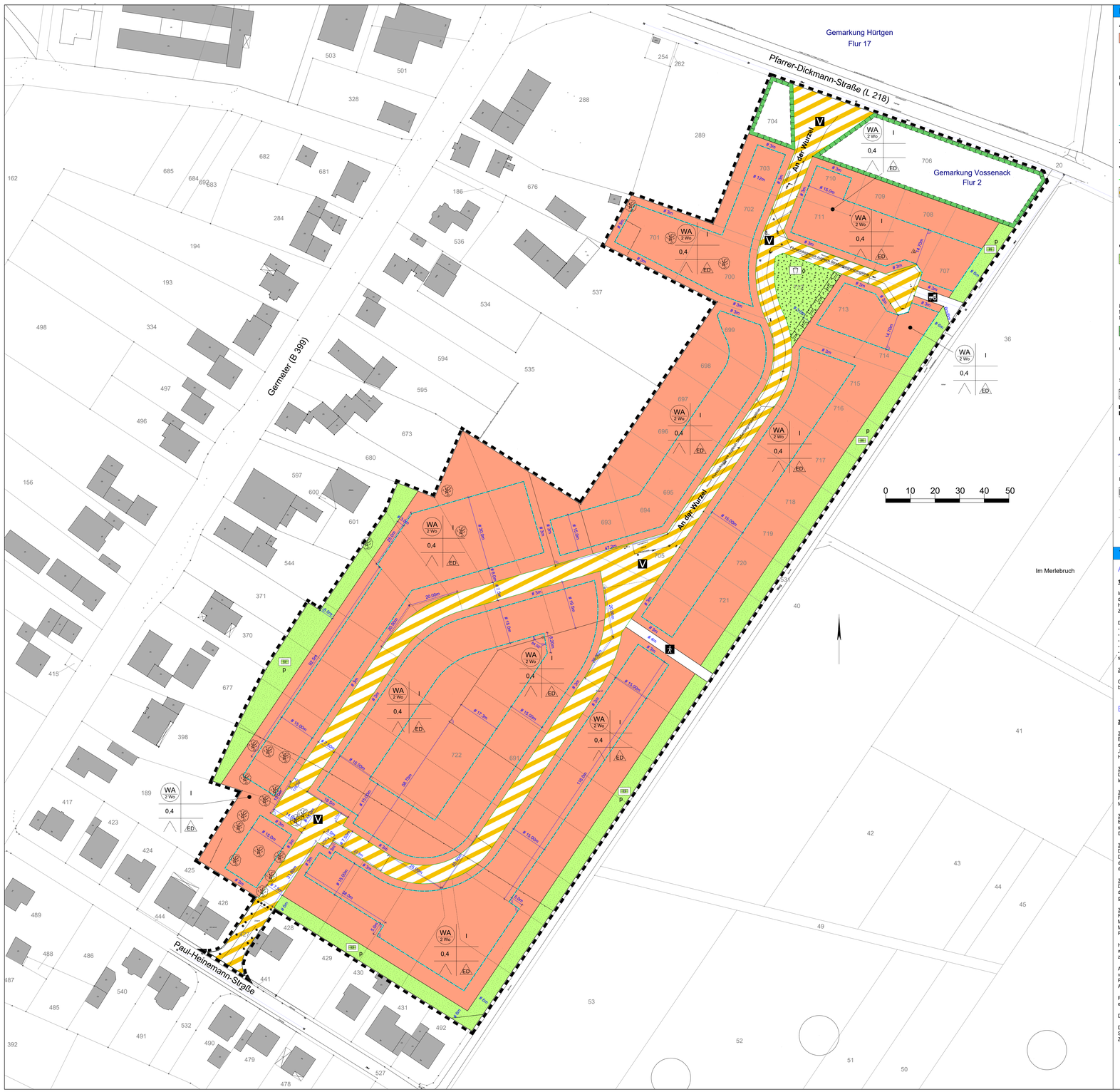


Erläuterung der Planzeichen

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - V Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußgängerbereich / Fußweg
  - Wirtschaftsweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen (p = privat / ö = öffentlich)

Zweckbestimmungen:

- Spielplatz
- Hausgärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

- geneigtes Dach vorgeschrieben (siehe textliche Festsetzungen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Hürtgenwald zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

ERLÄUTERNDE PLANZEICHEN

- 8.0m Bemaßung von Abständen (# = parallel; ∟ = rechter Winkel)
- unverbindlicher Parzellierungsvorschlag

PLANZEICHEN DER PLANUNTERLAGE (Auswahl)

- Gebäudebestand
- 206 Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
- Flurgrenze

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports dürfen nur in einem Abstand von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

B Gestalterische Festsetzungen

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

3.1 Dachformen
Es sind nur die Dachformen „Giebel-" (Sattel-), Walmdach (einschließlich Krüppelwalmdach) sowie das versetzte Pultdach mit einer Mindestdachneigung zulässig. Die Dachformen „Flachdach", „Pultdach"und „Tonnendach" o. ä. sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen gelten für den Hauptbaukörper.Ein Flachdach ist ausschließlich bei Garagen und Carports zulässig.

3.2 Dachgauben
Dachgauben dürfen nicht mehr als 50 % der Dachlänge einnehmen. Die Neigung muss größer / leich 15° sein.

3.3 Dachneigungen
Für Dächer von Hauptbaukörpern wird eine Dachneigung von größer / gleich 25° bis 48° festgesetzt.

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

3.5 Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m.
Der Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche,von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

3.6 Höhenbezugspunkt für Garagen und Carports
Der Bezugspunkt für die Höhenentwicklung von Garagen und Carports ist die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

3.7 Fassadenmaterialien und Dacheindeckungen
Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, keramische Materialien (z. B. Fliesen und Mosaik) sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig. Metall ist in der Fassade nur als untergeordnetes Material (weniger als ein Drittel der Fassadenfläche) zulässig.

Holzhäuser sind nur zulässig, wenn sie in Fachwerkbauweise oder als Holzrahmenbau errichtet werden. Fassaden dürfen mit Profilholz verschalt werden. Holzhäuser in Blockbauweise sind nicht zulässig.

Als Farben für alle Fassadenmaterialien sind nur die Farben von regional in der Natur vorkommenden Steinarten (z. B. gelber und roter Sandstein), die Farbe von Ziegelsteinen (z. B. Feldbrandstein, Klinker), Erdfarben sowie weiß zulässig. Die Zulässigkeit beschränkt sich (mit Ausnahme einer weißen Fassade) auf gedeckte Farben (nicht grell und nicht glänzend).

Fassaden von Doppelhaushälften sind im Bezug auf das Material und die Farbgestaltung jeweils einheitlich zu gestalten.

Die Fassadengestaltung der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend auszubilden.

Die Dacheindeckung der Gebäude hat, mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen,in naturfarbenem Material zu erfolgen (anthrazit bis schwarz oder rotbraun). Zulässig sind naturbelassene, engobierte und matt glasierte Eindeckungen.

C Grünordnerische Festsetzungen

3.8 Heckenpflanzungen auf den privaten Grundflächen
Wenn auf den privaten Grundstücksflächen Hecken angepflanzt werden, sind nur heimische Gehölze gemäß der folgenden Pflanzlisten zulässig.

Geschnittene Hecke

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	–	Feldahorn
Buxus sempervirens	–	Immergrüner Buchsbaum
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Ligustrum vulgare „atrovirens"	–	Wintergrüner Liguster
Prunus spinosa-Schlehe	–	Schlehe

Freiwachsende Hecke

Botanischer Name		Deutscher Name
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Hasel
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Salix caprea	–	Salweide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	–	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	–	Eberesche, Vogelbeere
Viburnum opulus	–	Wasserschneeball

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Vorbeugemaßnahmen:
Als Vorbeugemaßnahmen zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraums und einzelner Landschaftsfaktoren ist:
a) vor Baubeginn der Oberboden abzuschieben und auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind mit Mulchmaterial abzudecken. Das Bodenmaterial kann nach Beendigung der einzelnen Baumaßnahmen zur Gestaltung der Gartenflächen verwendet werden.
b) Zum Schutz der Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
c) Rodungen sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.

4.2 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum:
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 25 Straßenbäume unterzubringen.

Pflanzauswahl:

Acer platanoides 'Columnare'	-	Spitzahorn, säulenförmig
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	-	Esche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	-	Chinesische Wildbirne
Quercus robur "Fastigiata'	-	Säuleneiche
Tilia cordata 'Greenspire'	-	Winterlinde, mittelgroß

Pflanzqualität:
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang: 18 bis 20 cm

4.3 Anpflanzung einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese auf den Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB:
Auf den Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind bodenständige Obstbäume anzupflanzen, Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße auf die Landesstraße sind die notwendigen Sichtdreiecke freizuhalten.Zu den angrenzenden Privatgrundstücken sind die Regelungen des Nachbarschaftsrechts zu beachten.

Pflanzenauswahl:
a) Malus (Äpfel): Dülmener Rosenapfel (mittel); Jacob Lebel (mittel); Rote Sternrenette (mittelspät); Winterglockenapfel (spät)
b) Pyrus (Birnen): Clapps Liebling (früh); Gute Luise (mittel); Alexander Lucas (mittel); Conference (mittel)
c) Prunus (Kirschen): Kassins Frühe (früh); Schattenmorelle (spät)
d) Prunus (Pflaumen): Hauszwetsche (mittel); Große grüne Reneclode (mittel)
e) Juglans Regia (Nüsse): Walnuss

(Alternativ ist auch eine Auswahl aus der Liste regionaler Obstbaumsorten der Biologischen Station im Kreis Aachen e. V. zulässig.)

Pflanzqualität:
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden: Hochstamm, 160 bis 180 cm

Pflanzung und Pflege der Bäume:
Auf den oben genannten Flächen sind insgesamt 20 Obstbäume anzupflanzen.

Jungbaumpflege:
a) Es ist eine Baumscheibe von mindestens 1,50 m Durchmesser durch Entfernen von Kraut- und Grasbewuchs oder durch Mulchen freizuhalten (im Winter auf Mäusebefall achten, ggf. Mulchdecke vom Stamm entfernen).
b) Jährliche Erziehungsschnitte der Bäume zum Aufbau tragfähiger Kronengerüste, einschließlich Binden und Spreizen der Äste.
c) Regelmäßige Kontrolle der Baumanbindungen
d) Ausreichendes Wässern im ersten Standjahr bei anhaltender Trockenheit
e) Kontrolle der Bäume auf Krankheits- und Schädlingsbefall

Allgemeinpflege:
a) Lücken durch Neuanpflanzungen ersetzen
b) jährlich Braunkronen ausschneiden
c) Wunden mit guten Baumwachspräparaten streichen

Keine übermäßige Säuberung der Baumrinden von Algen, Flechten und Moosen.

Keine Anwendung von chemischen Mitteln zur Schädlingsbekämpfung, Pilz- und Unkrautvernichtung.

4.4 Externe Ersatzmaßnahme:
Die zur weitere Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 10, Nr. 412 durchzuführen.Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme hat die GWS im Kreis Düren mbH als Erschließungsträger mit der Stadt Jülich am 10.07.2007 einen entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vertrag abgeschlossen.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege:
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Vor Beginn von Erdarbeiten ist die Außenstelle vier Wochen vorher zu benachrichtigen.

2. Telekommunikationsanlagen:
Im Plangebiet liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze Düren, Waltzstraße 3, 52349 Düren, in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:
Bedingt durch die ungünstige hydrogeologische Ausbildung des Untergrundes und des technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig hohen Aufwandes, das Niederschlagswasser entsprechend § 51a (1) Landeswassergesetz zu beseitigen, ist für das Baugebiet ein Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation vorgesehen.

4. Grundwasserverhältnisse:
Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei < 5 m unter Flur. Bei der Planung von z. B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser vorzusehen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

5. Erdbebenzone:

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). Die in der DIN 4149 entsprechend genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu beachten.

Verfahren

Planunterlage:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90.
Stand der Katasterunterlage:

Kreuzau, den

.....
Dipl.-Ing. Richard Valter
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in seiner Sitzung am 22.10.2015 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. K 12 "Germeter" durchzuführen. Der Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hürtgenwald, den

.....
Buch (Bürgermeister)

2. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung:

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in seiner Sitzung am 22.10.2015 beschlossen, die Beteiligungsverfahren gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen. Der Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hürtgenwald, den

.....
Buch (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans hat mit Begründung für die Dauer eines Monats vom ..... einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Hürtgenwald, den

.....
Buch (Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in seiner Sitzung am ..... nach § 10 (1) BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. K 12 "Germeter" als Satzung beschlossen.

Hürtgenwald, den

.....
Buch (Bürgermeister)

5. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hürtgenwald, den

.....
Buch (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I - S. 2414),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I - S. 132),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I - S. 58; BGBl. III 213-1-6),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (**BauO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **GO NRW** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994,

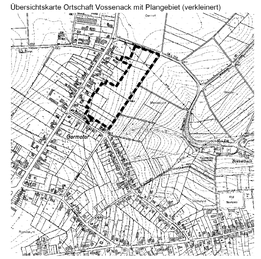
jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.

Gemeinde Hürtgenwald

Bebauungsplan Nr. K 12 "Germeter" (3. Änderung), Ortschaft Vossenack

Gemarkung: Vossenack - Flur: 2

Übersichtskarte Ortschaft Vossenack mit Plangebiet (verkleinert)



0 10 20 30 40 50

Maßstab 1 : 500
(auf Blattgröße 1.490 mm x 900 mm)

Planerarbeitung: