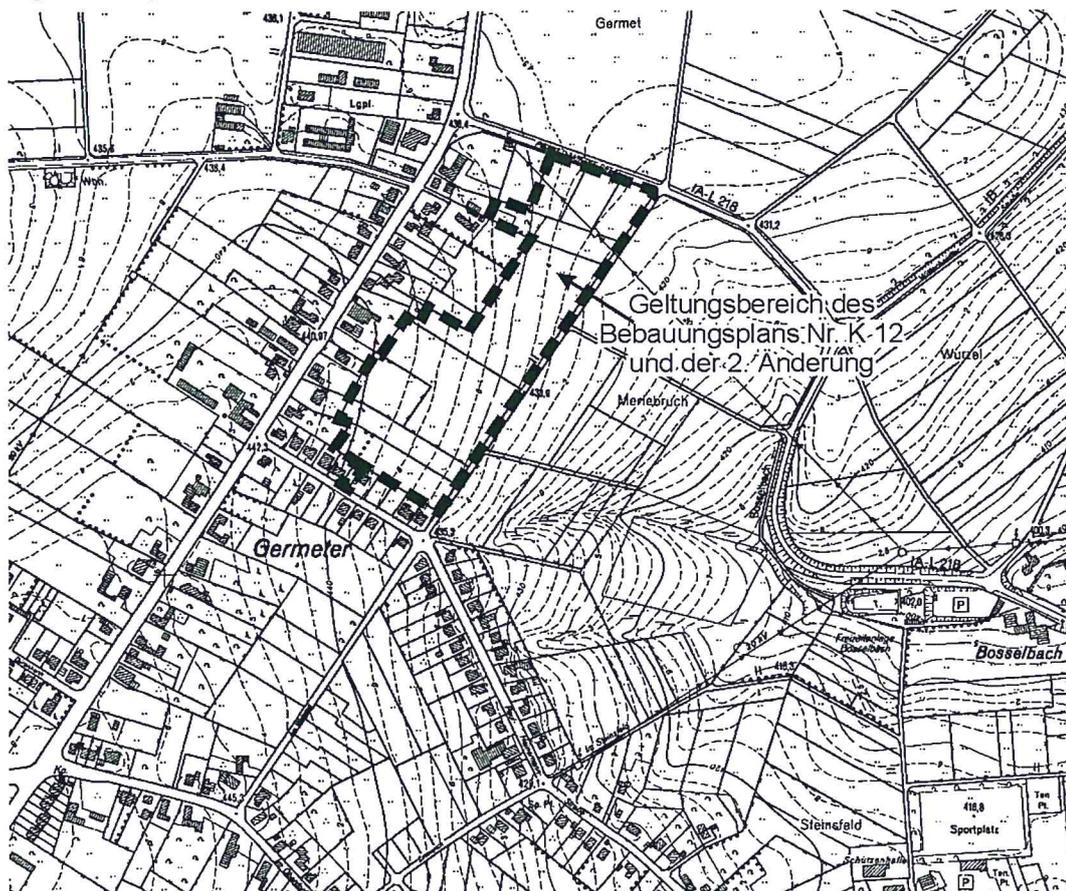


## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. K 12 „Germeter“, Ortschaft Vossenack

### Begründung (Ziele, Grundlagen und Planinhalte)

Lage des Plangebietes:



## Inhalt:

<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Planungsanlass und Entwicklungsziel .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>6</b>
5.1. Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.2. Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
5.3. Garagen und Carports .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
5.4. Örtliche Bauvorschriften.....	6
<b>6. Umweltbelange .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Planverfahren .....</b>	<b>7</b>

Bearbeitung:

GIS Gesellschaft für Infrastrukturvermögen Kreis Düren mbH

Bismarckstraße 16

52351 Düren

---

---

## Rechtsgrundlagen

Grundlage der Bebauungsplanänderung sind die Bestimmungen

- des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20. Oktober 2015 (BGBl. IS. 1722, 1731)
- der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (**BauO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58; BGBl. III 213-1-6) sowie
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),

jeweils in der zum Zeitpunkt der Beteiligungen nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB gültigen Fassung.

---

## **1. Historie des Bebauungsplans mit 1. und 2. Änderung**

Der am 30.08.2007 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. K 12 „Germeter“ in der Ortschaft Vossenack dient der Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes mit ca. 60 Baugrundstücken. Im Planaufstellungsverfahren orientierte sich der Erschließungsträger und Planverfasser hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung entlang der Paul-Heinemann-Straße und der Straße "Germeter". Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Um das Wohngebiet in die für die Ortslage Vossenack typischen Gestaltungsstrukturen einzufügen, wurden nach dem Vorbild der örtlichen Gestaltungssatzung zudem örtliche Bauvorschriften, u. a. zur Dachgestaltung und Firsthöhe im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund des demografischen Wandels und mit Blick auf eine einerseits bis ins hohe Alter nutzbare, andererseits aber auch bei (beruflichem) Fortzug gut veräußerbare Immobilie wird von einer zunehmenden Anzahl an Bauwilligen der Haustyp des „Bungalow“ als ideale Bauform des altengerechten und barrierefreien Wohnens betrachtet. Entsprechend werden vorrangig Baugrundstücke nachgefragt, die diese Bauform ermöglichen.

Im Bebauungsplan K 12 war die Umsetzung dieses Haustyps insbesondere aufgrund der ursprünglichen Festsetzungen zur Firsthöhe allgemein ausgeschlossen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans war die Gemeinde Hürtgenwald für einen räumlich begrenzten Teilbereich (5 Baugrundstücke) im 1. Bauabschnitt der o. g. Nachfrage nachgekommen. Die Festsetzung zur Firsthöhe war so geändert worden, dass dort seitdem die Errichtung von Bungalows planungsrechtlich möglich ist.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde in einem zweiten räumlich begrenzten Bereich (7 Baugrundstücke) der Haustyp "Bungalow" planungsrechtlich zugelassen. Zudem wurden an zwei Stellen die Baugrenzen dergestalt angepasst, dass ein größerer Spielraum bei der späteren Parzellierung der Baugrundstücke möglich ist. Weil die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse aus-

reichend beschrieben ist, wurde mit der 2. Änderung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet.

## **2. Planungsanlass und Entwicklungsziel der 3. Änderung**

Um der demografisch bedingten Nachfrage gerecht zu werden und die Entwicklung des Baugebietes, insbesondere des 2. Bauabschnitts, zu begünstigen, soll das Baugebiet zukünftig mit dem Attribut eines barrierefreien Wohngebietes am Markt angeboten werden. Entsprechend dieser Zielsetzung soll sich die mit der 1. und 2. Änderung nur für Teilbereiche ermöglichte Zulässigkeit des Haustyps "Bungalow" künftig auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Zudem soll der Bebauungsplan berücksichtigen, dass Bauherren, Erwerber oder Mieter auch kleinere Grundstücke und nur eine Doppelhaushälfte eines Bungalows nachfragen können. Demgemäß sind die Änderung der GRZ, die Zulässigkeit auch von Doppelhäusern, sowie die Aufhebung der Mindestfirsthöhe Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans.

## **3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Da durch die Änderung des Bebauungsplans

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen,

wird die 3. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

---

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Erörterung der Planungsziele nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2a (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

#### **4. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

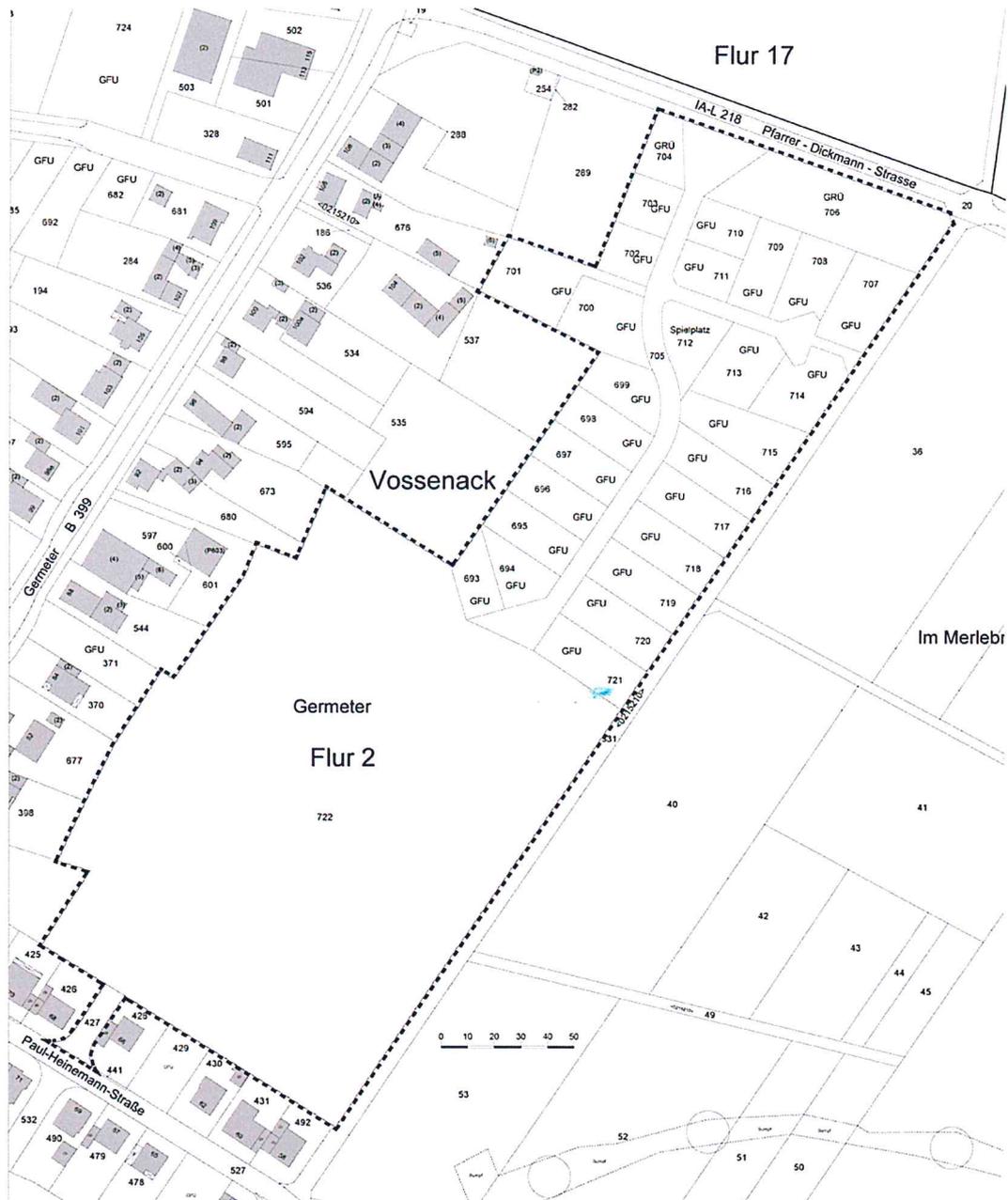
Das Baugebiet „Germeter“ liegt im nördlichen Teil des Siedlungsbereichs „Germeter“ im Ortsteil Vossenack. Im Norden verläuft die Landesstraße 218 (Pfarrer-Dickmann-Straße), im Osten ein Wirtschaftsweg, der die Landesstraße mit der Paul-Heinemann-Straße verbindet, im Süden liegt die Wohnbebauung der Paul-Heinemann-Straße und im Westen die Wohnbebauung der Bundesstraße 399 (Germeter).

Der ca. 5 ha große Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans K 12.

#### **5. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Übergeordnete Planungsvorgaben (Flächennutzungsplan) werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. K 12 „Germeter“



---

## **6. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

### **6.1. Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Gebäudekubatur und damit die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird im Bebauungsplan K 12 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse beschrieben. Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Anhebung der GRZ von 0,3 auf die Obergrenze für allgemeines Wohngebiet gem. § 17 BauNVO, gleich 0,4. Die Anhebung der GRZ wird mit der Zielsetzung begründet, Menschen mit eingeschränkter Mobilität und anderen Bauherren die Möglichkeit zu geben ggf. auch kleinere Baugrundstücke nachzufragen.

### **6.2. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO sind im Bebauungsplan K 12 mit Baugrenzen im Sinne des § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden im Rahmen der 3. Änderung nicht geändert. Bislang ist im Plangebiet nur in Teilbereichen die Doppelhausbauweise zulässig. Mit der 3. Änderung wird die Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als wahlweise Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt. Den Bauherren, Erwerberrn oder Mietern stehen hiermit flexiblere Formen des Bauens und Lebens zur Verfügung.

### **6.3. Örtliche Bauvorschriften**

In Anwendung des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW setzt der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung (Formen, Neigungen, Gauben, Material), Fassadengestaltung, Firsthöhe, zu Einfriedungen und Bepflanzungen fest. Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben der für den Ortsteil Vossenack aufgestellten Gestaltungssatzung. Ziel der örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan ist es, das neue Wohnbaugebiet in die für die Ortslage Vossenack typischen Gestaltungsstrukturen einzufügen. Um der Nachfrage nach Grundstücken für barrierefreie, ebenerdige Bungalows weiter entsprechen zu können, werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Änderungen

---

dieser Bauvorschriften vorgenommen. Generell wird im Geltungsbereich nunmehr auf die Festsetzung einer Mindestfirsthöhe verzichtet, die maximale Firsthöhe bleibt unverändert bei 10,50 m. Mit dieser Festsetzung ist dann sowohl die Errichtung von Bungalows, als auch der Bau von konventionell eingeschossigen Wohnhäusern möglich.

Der Bezugspunkt aller Höhenfestsetzungen bleibt unverändert die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstücks erfolgt.

**Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. K 12 gelten unverändert fort.**

## **7. Umweltbelange**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans K 12 löst nur geringe Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1a (3) BauGB aus. Mit der Anhebung der GRZ von 0,3 auf 0,4 im 36.267 qm großen Allgemeinen Wohngebiet (WA) ändert sich der theoretische Anteil der versiegelbaren Fläche von 10.880 qm um 3.627 qm auf 14.507 qm zu Lasten der strukturarmen Gärten, deren Fläche von 25.387 qm auf 21.760 qm sinkt (eigene Bilanzierung nach Umweltbericht). Von einer weiteren Umweltprüfung und Erweiterung des Umweltberichts, sowie von einem weiteren Ausgleich soll hier aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen werden. Paragraph 4c BauGB ist nicht anzuwenden (Umweltmonitoring).

## **8. Planverfahren**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat am 22.10.2015 beschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans K 12 durchzuführen und gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB die Beteiligung der von der Pla-

---

nung betroffenen Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald berät über die insbesondere durch die Beteiligungen ermittelten und bewerteten Belange und fasst den Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans. Der Beschluss wird gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Die Änderung ist nach Satzungsbeschluss mit der Begründung und zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.