

Gemeinde Hürtgenwald

Kreis Düren

Bebauungsplan Nr. K 7

für den Bereich "Emmerich" im Gemeindeteil Vossenack

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in seiner Sitzung am 29.10.1992 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. K 7 beschlossen.

Festgesetzt werden neben Art und Maß der baulichen Nutzung die Verkehrsflächen und Flächen für das Anpflanzen einer Schnitthecke.

2. Allgemeines

2.1 Verhältnisse der Gemeinde

Das Gebiet der Gemeinde Hürtgenwald ist im Landesentwicklungsplan III mit Ausnahme der Wohnsiedlungsbereiche Gey und Vossenack sowie des Gewerbeansiedlungsbereichs Horm als "Freiraum in ländlichen Zonen" dargestellt.

Die Gemeinde Hürtgenwald ist 89 qkm groß. Sie zählt per 01.06.1993 8.683 Einwohner. Auf Vossenack entfallen 2.102 Einwohner.

2.2 Lage und Bewertung

Der Planbereich liegt im Kern der Ortslage Vossenack. Er ist im Gebietsentwicklungsplan als "Wohnsiedlungsbereich", überlagert mit der Darstellung "Erholungsbereich", dargestellt.

Die Gemeindestraße "Emmerich" ist durch ihre Anbindung an die Gemeindestraßen "Im Oberdorf" und "Paul-Heinemann-Straße" an das regionale und überregionale Straßennetz gut angeschlossen.

Entsprechend der Lage im Gemeindegebiet und der örtlichen Situation fordert die städtebauliche Planung die Ausweisung einer Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet).

2.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist:

- die Schaffung weiterer Wohnmöglichkeiten als Eigentumsbildung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern,
- die größtmögliche Integration der Neubaumaßnahmen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild.

Zweck des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung und Bebauung zu schaffen und dazu beizutragen, die bauliche Entwicklung des im Gebietsentwicklungsplan ausgewiesenen Wohnsiedlungsbereichs Vossenack auszufüllen. Das bisherige Angebot an erschlossenen und verfügbaren Bauparzellen wird diesem Anspruch nicht gerecht.

2.4 Planerische Vorgaben

Das vorgesehene Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt. Daß der Flächennutzungsplan in diesem Bereich den aktuellen Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist, wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 14.05.1990, Az.: 61.4-1.12.04, bestätigt.

3. Bebauungsplankonzept

3.1 Inhalt

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans berücksichtigt sowohl die in der näheren Umgebung vorhandene Siedlungsstruktur als auch das Landschaftsbild.

Um eine harmonische Einführung in das Ortsbild zu gewährleisten, wird für das Neubaugebiet eine Einzel- und Doppelhausbebauung, im wesentlichen in eingeschossiger Bauweise, festgesetzt. Lediglich zur Anpassung an die vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße "Im Oberdorf" wird in diesem Bereich eine zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen wird die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) bei eingeschossiger Bebauung auf 9 m und bei zweigeschossiger Bebauung auf 11 m begrenzt. Die Dachneigung muß mindestens 25° betragen; ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen.

Über den Bebauungsplan soll ein bisher landwirtschaftlich genutzter Bereich der Wohnbebauung zugeführt werden. Es handelt sich überwiegend um Grünland. Ökologisch wertvolle Landschaftsteile sowie Baum- und Strauchbestände werden nicht betroffen. Um den mit der Bebauung verbundenen Eingriff auszugleichen bzw. zu minimieren, die Einbindung in das Ortsbild zu erreichen und eine optimale Eingliederung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, wird das Anpflanzen einer zweireihigen Schnitthecke aus Rot- oder Hainbuche auf einem 1,50 m tiefen Streifen festgesetzt. Die Schnitthecke ist auf 2 m Höhe wachsen zu lassen und auf Dauer zu erhalten.

Der durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig werdende Ausgleich erfolgt an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes. Dieser wird durch den Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit der Kreisverwaltung Düren - Untere Landschaftsbehörde - abgesichert.

3.2 Erschließung

Das Baugebiet erstreckt sich entlang der Gemeindestraße "Emmerich". Die Erschließungsanlage ist noch herzustellen.

3.3 Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen sind noch anzulegen. Das anfallende Abwasser wird der Kläranlage Vossenack zugeleitet.

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasserversorgungszweckverband Perlenbach, für die Sicherung der Stromversorgung die RWE Energie AG - Regionalversorgung Düren - zuständig.

4. Fläche des Gebiets

Gesamtfläche 14.896 qm

davon:

WA-Gebiet	12.265 qm
Verkehrsfläche	2.128 qm
Fläche für das Anpflanzen einer Schnitthecke	503 qm

5. Besiedlung des Gebiets (geschätzt)

Durch den Bebauungsplan sollen ca. 20 Bauparzellen erschlossen werden.

Aufgrund vorliegender Nachfragen ist der Bedarf hierfür aus der ortsansässigen Bevölkerung gegeben.

6. Bodenordnung

Die mögliche neue Bebauung greift in die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht so ein, daß zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung eine Ordnung des Grund und Bodens durch die Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens gem. § 45 ff. BauGB erforderlich wird.

7. Kosten

Überschläglich ermittelte Kosten, die der Gemeinde im Zusammenhang mit der Realisierung der Maßnahme entstehen und deren vorgesehene Finanzierung:

7.1 Entwässerung

Kosten für die Herstellung
der Kanalisation 180.000,00 DM

7.2 Straßenbau

Kosten für die Herstellung
der Verkehrsfläche 285.000,00 DM

Kosten für Ausgleichsmaß-
nahmen 10.000,00 DM 295.000,00 DM

Erschließungsaufwand insg. 475.000,00 DM

Zu 7.1

Für die Herstellung der Kana-
lisation werden Kanalanschluß-
beiträge gem. § 8 KAG erhoben 108.000,00 DM

Eigenanteil der Gemeinde 72.000,00 DM

Zu 7.2

Für den Straßenausbau werden
Erschließungsbeiträge (90 %)
gem. § 127 BauGB erhoben 265.500,00 DM

Eigenanteil der Gemeinde 29.500,00 DM

475.000,00 DM

Aufgestellt im Juni 1993


(Becker)
Bürgermeister

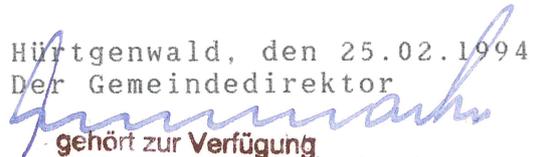



(Schumacher)
Gemeindedirektor

Die vorstehende Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Be-
bauungsplanes Nr. K 7 in der Zeit vom 24.01.1994 bis einschließ-
lich 24.02.1994 öffentlich ausgelegen.



Hürtgenwald, den 25.02.1994
Der Gemeindedirektor


gehört zur Verfügung

vom 24.08.1994

35.2.12-1701-2040/94

Bezirksregierung Köln