

# Gemeinde Hürtgenwald Textbebauungsplan

## Arbeitstitel: „Gestaltung“

### Textliche Festsetzungen

Stand 04.12.2007

#### 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 Bergstein, Gemeinde Hürtgenwald

- A2 in der Fassung der 2. Änderung
- A3 in der Fassung der 2. Änderung
- A4 in der Fassung der 1. Änderung
- A5

##### Ortsteil Brandenburg, Gemeinde Hürtgenwald

- B1 in der Fassung der 2. Änderung
- B2 in der Fassung der 1. Änderung
- B3
- B4 in der Fassung der 1. Änderung (VEP)

##### Ortsteil Gey, Gemeinde Hürtgenwald

- C2 in der Fassung der 1. Änderung
- C3
- C5

##### Ortsteil Großhau, Gemeinde Hürtgenwald

- D1 in der Fassung der 1. Änderung
- D2
- D3

##### Ortsteil Hürtgen, Gemeinde Hürtgenwald

- E1
- E2
- E3

### **Ortsteil Kleinhau, Gemeinde Hürtgenwald**

F1

F2 in der Fassung der 2. Änderung

F 5

### **Ortsteil Straß, Gemeinde Hürtgenwald**

G1

G2

G3 in der Fassung der 2. Änderung

### **Ortsteil Horm, Gemeinde Hürtgenwald**

H1 in der Fassung der 2. Änderung

### **Ortsteil Vossenack, Gemeinde Hürtgenwald**

K2 in der Fassung der 2. Änderung

K3

K4 in der Fassung der 1. Änderung

K5

K6

K7

K8 in der Fassung der 3. Änderung

K9

K10

K11

### **Ortsteil Simonskall, Gemeinde Hürtgenwald**

L1

Die einzelnen Planbereiche sind dieser Satzung als Lageplan beigefügt.

## **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 Mindestdachneigung 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.

# Gemeinde Hürtgenwald

Geltungsbereichsplan

Textbebauungsplan

Lageplan der Geltungsbereiche

## Legende

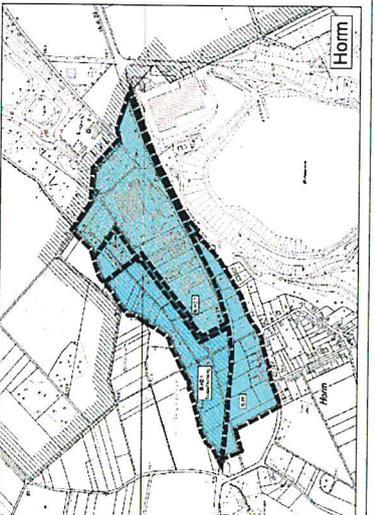
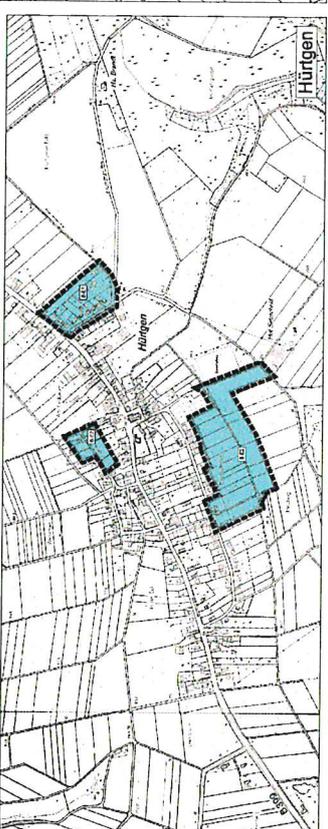
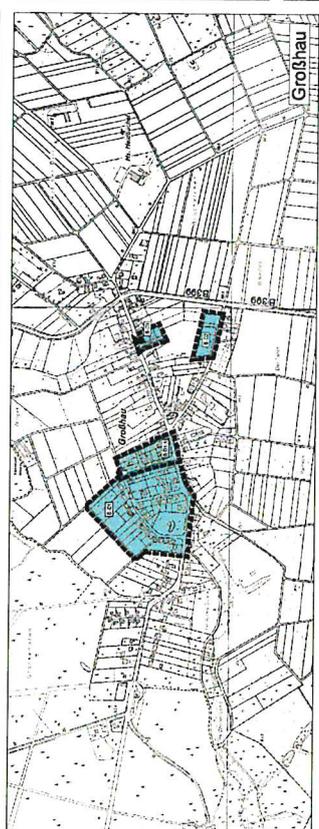
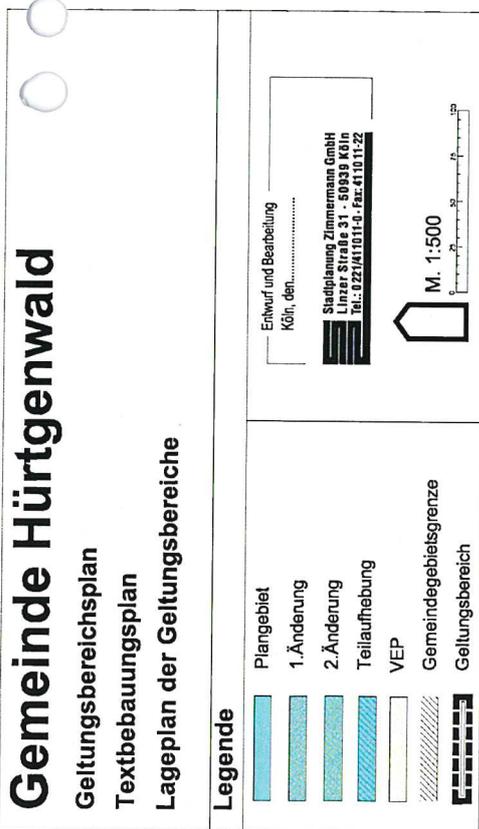
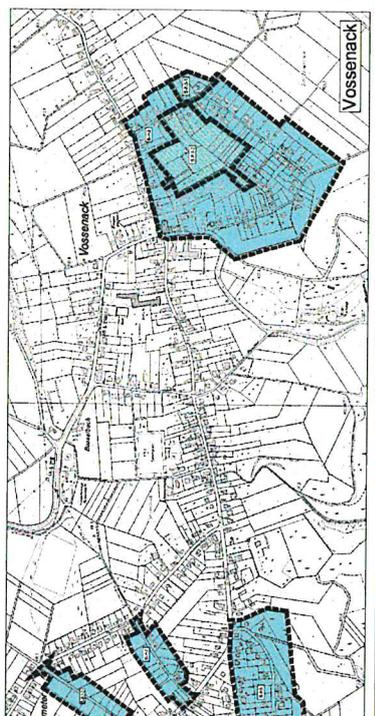
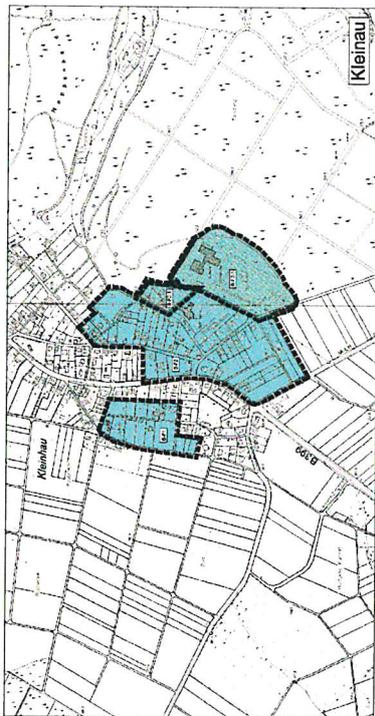
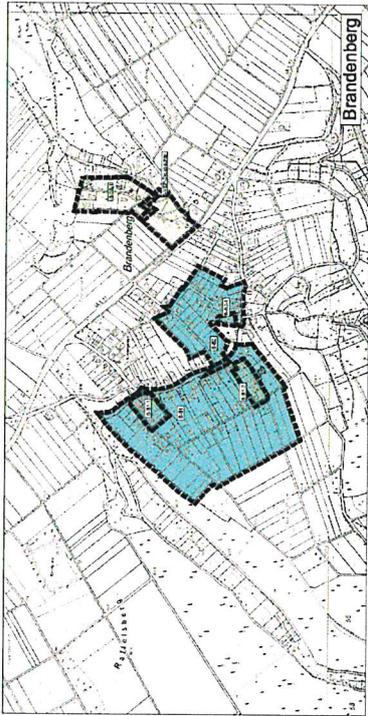
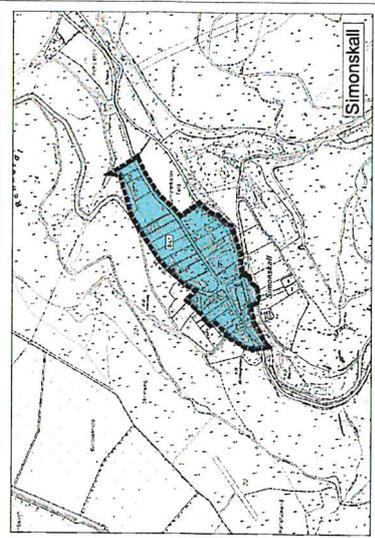
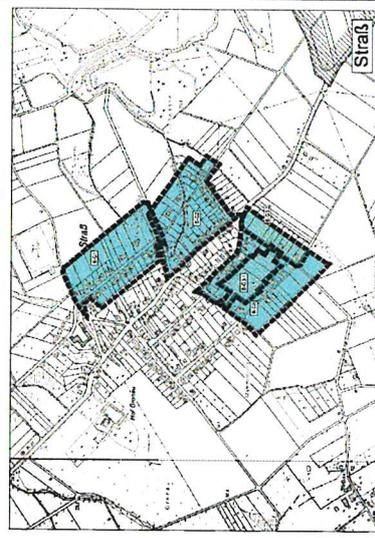
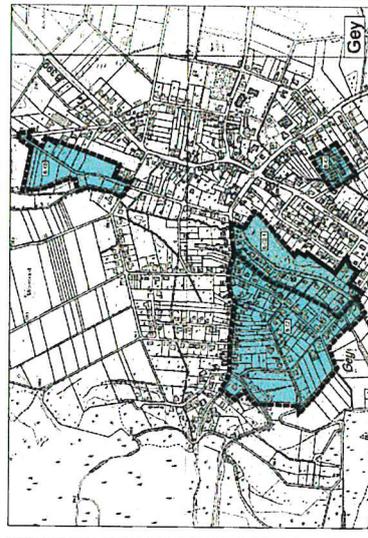
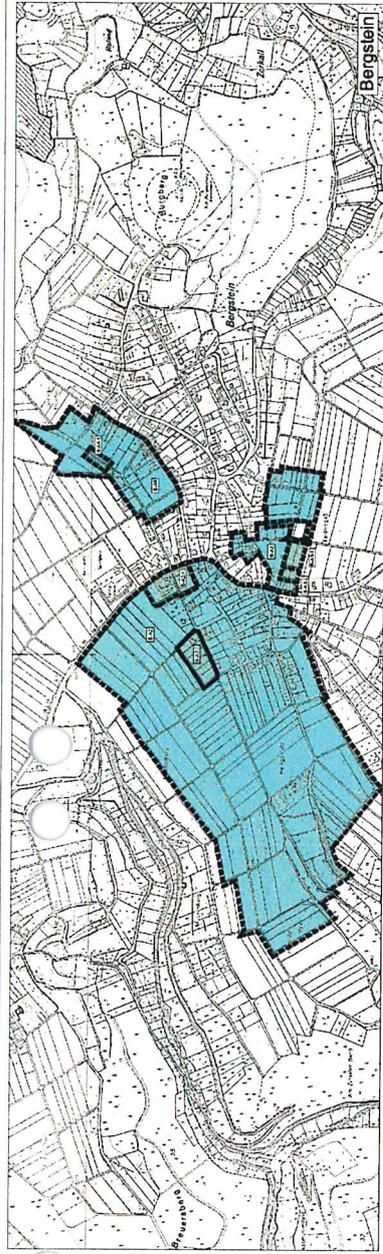
-  Plangebiet
-  1. Änderung
-  2. Änderung
-  Teilaufhebung
-  VEP
-  Gemeindegebietsgrenze
-  Geltungsbereich

— Entwurf und Bearbeitung

Köln, den .....

Stadtplanung Zimmermann GmbH  
 Linzer Straße 31 · 50939 Köln  
 Tel.: 0221/411011-0, Fax: 411011-22

M. 1:500



# Gemeinde Hürtgenwald Textbebauungsplan

## Arbeitstitel: „Gestaltung“

### Begründung

Stand 04.12.2007

#### 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 verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans das Ziel, die für die Ortslagen typischen Gestaltstrukturen 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 vorliegende Bebauungsplan bezieht sich als Änderungsplan auf die genannten Bebauungspläne der Gemeinde Hürtgenwald in der jeweils gültigen Fassung. 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° sein, um das Erscheinungsbild der geneigten Dachformen nicht zu beeinträchtigen.

### 5.3. Dachneigungen

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

## Bekanntmachung

### der Gemeinde Hürtgenwald

**Betr.:** Textbebauungsplan Hürtgenwald 2007 (Übertragung der Satzungen der Gemeinde Hürtgenwald über besondere Anforderungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedigungen in den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde Hürtgenwald nach § 86 Bauordnung NW – BauO NW -)  
- Vereinfachtes Verfahren gem. 13 und 13 a) Baugesetzbuch – BauGB -;  
**hier:** Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Hürtgenwald gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in seiner Sitzung am 17.04.2008 den Textbebauungsplan Hürtgenwald 2007 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und ist der Begründung vollinhaltlich beigetreten. Der Beschluss des Rates der Gemeinde Hürtgenwald wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer unterbrochenen Linie im nachstehenden Kartenausschnitt dargestellt:

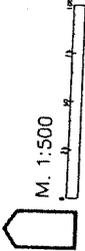
**Geltungsbereichsplan**  
**Textbebauungsplan**  
**Lageplan der Geltungsbereiche**

**Legende**

-  Plangebiet
-  1. Änderung
-  2. Änderung
-  Teilaufhebung
-  VEP
-  Gemeindegebietsgrenze
-  Geltungsbereich

Entwurf und Bearbeitung  
 Köln, den .....

**Stadtplanung Zimmermann GmbH**  
 Liner Str. 31 · 50929 Köln  
 Tel.: 0227/41101-5 · Fax: 41101-522



Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Textbebauungsplan Hürtgenwald 2007 mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Der Textbebauungsplan Hürtgenwald 2007 nebst Begründung liegt ab sofort im Rathaus der Gemeinde Hürtgenwald, August-Scholl-Straße 5, 52393 Hürtgenwald-Kleinhau, 1. Etage, Zimmer 126, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

**Dienststunden sind zz.:**

montags und mittwochs	von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr,
dienstags	von 7.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr,
donnerstags	von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie
freitags	von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr.

**Hinweise:**

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) wurde zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), in Kraft getreten am 20.07.2004, liegt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) vor.

Auf dieses Planverfahren finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

#### **Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB)**

Gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann gem. § 44 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Gemäß § 44 Abs. 4 BauGB erlischt ein Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

#### **Allgemeine Überleitungsvorschriften**

Gemäß § 233 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 sind die Vorschriften des Dritten Kapitels, Zweiter Teil, Vierter Abschnitt, zur Planerhaltung (§§ 214 bis 216 BauGB) auch auf Flächennutzungspläne und Satzungen entsprechend anzuwenden, die auf der Grundlage bisheriger Fassungen dieses Gesetzes in Kraft getreten sind.

#### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung (§ 215 BauGB)**

Gemäß § 215 BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 „Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften“ werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Gemäß § 233 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 sind unbeschadet des § 233 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf der Grundlage bisheriger Fassungen dieses Gesetzes unbeachtliche oder durch Fristablauf unbeachtliche Fehler bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Satzungen auch weiterhin für die Rechtswirksamkeit dieser Flächennutzungspläne und Satzungen unbeachtlich.

### **Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)**

Gemäß § 7 Abs. 6 GO NW wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes gegen den Textbebauungsplan Hürtgenwald 2007 nach Ablauf eines Jahres seit seiner Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) der Textbebauungsplan Hürtgenwald 2007 ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Hürtgenwald, den 30.04.2008 H/Ra

  
(Buch)  
Bürgermeister

#### Bekanntmachungskasten Rathaus

Aushang am : 13.05.2008

Abnahme am : 20.05.2008

Hürtgenwald, den 21.05.2008  
Der Bürgermeister  
i.A. 

