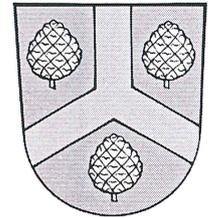


GEMEINDE HÜRTGENWALD

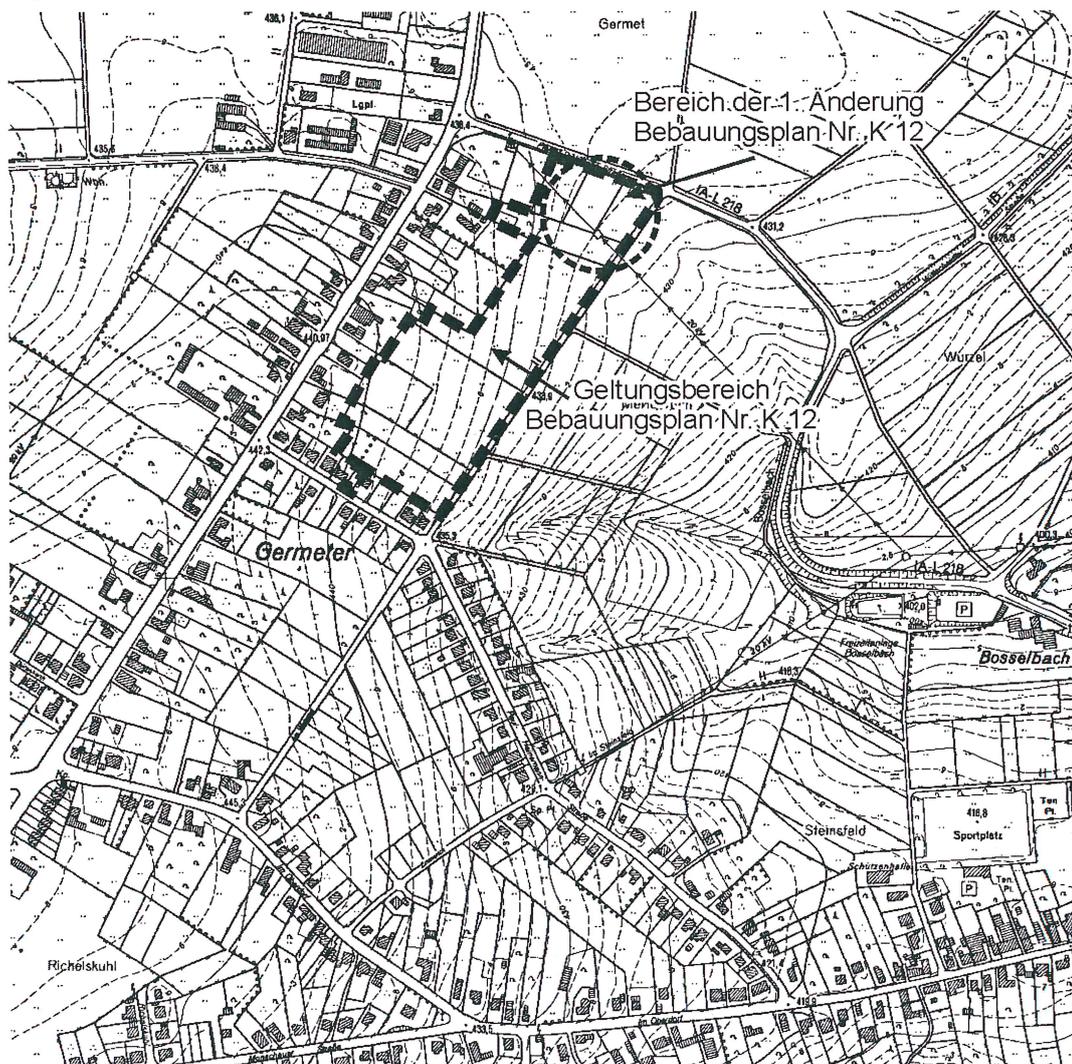


1. Änderung des Bebauungsplans Nr. K 12 „Germeter“, Ortschaft Vossenack

Begründung zum Aufstellungsbeschluss

(Ziele, Grundlagen und Planinhalte)

Lage des Plangebietes:



August 2008

Inhalt:

Rechtsgrundlagen	1
1. Planungsanlass und Entwicklungsziel	2
2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	3
3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich.....	3
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	5
5. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	5
6. Umweltbelange	6
7. Planverfahren.....	6

Bearbeitung:



Gesellschaft für
**Wirtschafts- und
Strukturförderung**
im Kreis Düren mbH

Marienstraße 15
52351 Düren
Tel.: 0 24 21 / 4885 – 0
<http://www.gws-dueren.de>

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (**BauO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708),
- der 5. 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

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. Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung entlang der Paul-Heinemann-Straße und dem Germeter und setzt die Zahl der Vollgeschosse mit maximal einem Vollgeschoss fest. Um das Wohngebiet in die für die Ortslage Vossenack typischen Gestaltungsstrukturen einzufügen, werden nach dem Vorbild der örtlichen Gestaltungssatzung örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem setzt der Bebauungsplan für das gesamte Baugebiet eine minimale Firsthöhe von 8,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 m fest.

Der Grundstücksmarkt stellt gegenwärtig allgemein fest, dass eine zunehmende Anzahl an Bauwilligen den Haustyp des „Bungalow“ als ideale Bauform des altengerechten und barrierefreien Wohnens betrachtet und Baugrundstücke nachfragt, die diese Bauform ermöglichen. Diese Nachfrage kann in Vossenack jedoch nicht befriedigt werden, weil die Umsetzung dieses Haustyps aufgrund der Gestaltungssatzung in der Ortslage weitgehend und auf Grund der Festsetzungen zur Firsthöhe im Bebauungsplangebiet allgemein ausgeschlossen ist.

Um der Nachfrage nach diesem Wohntyp ein entsprechendes Angebot gegenüberstellen zu können, soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans in einem räumlich begrenzten Teilbereich (5 Baugrundstücke) die Möglichkeit zur Errichtung des oben beschriebenen Haustyps durch Änderung der Festsetzungen zur Firsthöhe geschaffen werden.

2. 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 1. 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.

3. 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).

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, wird das Baugebiet abschnittsweise von Nord nach Süd erschlossen.

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



Der ca. 3.800 m² große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt im Norden des Baugebietes in Nähe der Landesstraße und umfasst die Flurstücke 705 (teilweise), 707 bis 709, 713 und 714 in der Flur 2, Gemarkung Vossenack. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird in den Bereich des ersten

Bauabschnitts gelegt, damit die Gemeinde die aktuelle Nachfrage nach geeigneten Grundstücken für Bungalows kurzfristig decken kann. Für das Stadtbild ist die konzentrierte Lage am äußeren Rand des Plangebietes die beste Lage. Je nach Sichtweise fallen die Firsthöhen durch die Bebauungsplanänderung einheitlich zum Siedlungsrand und zum Landschaftsraum ab bzw. steigen zum Zentrum des Baugebietes an. Die räumliche Begrenzung auf maximal fünf Baugrundstücke wird als bedarfsgerechtes Angebot im ersten Bauabschnitt betrachtet.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

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

5. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

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 entsprechen zu können, werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans geringfügige Änderungen dieser Bauvorschriften vorgenommen. Auf die Festsetzung einer Mindestfirsthöhe innerhalb des eng gefassten Änderungsbereichs wird verzichtet, die maximale Firsthöhe wird auf 7,30 m festgesetzt. Der Bezugspunkt bleibt unverändert die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt.

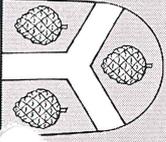
6. Umweltbelange

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans K 12 bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1a (3) BauGB. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Paragraph 4c BauGB ist nicht anzuwenden (Umweltmonitoring).

7. Planverfahren

Da die Voraussetzungen vorliegen (siehe Kapitel 1) wird die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses (und Veröffentlichung dessen), durchläuft der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. K 12 die Beteiligungsverfahrensschritte gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB (Beteiligung der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange). Nach Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Anregungen und ggf. Anpassung des Bebauungsplanentwurfs und seiner Anlagen beschließt der Rat der Gemeinde Hürtgenwald die Planänderung als Satzung. 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.



GEMEINDE HÜRTGENWALD

Bebauungsplan Nr. K 12 "Germeter"
in der Ortschaft Vossenack
- 1. Änderung -

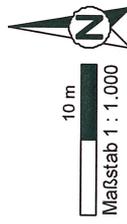
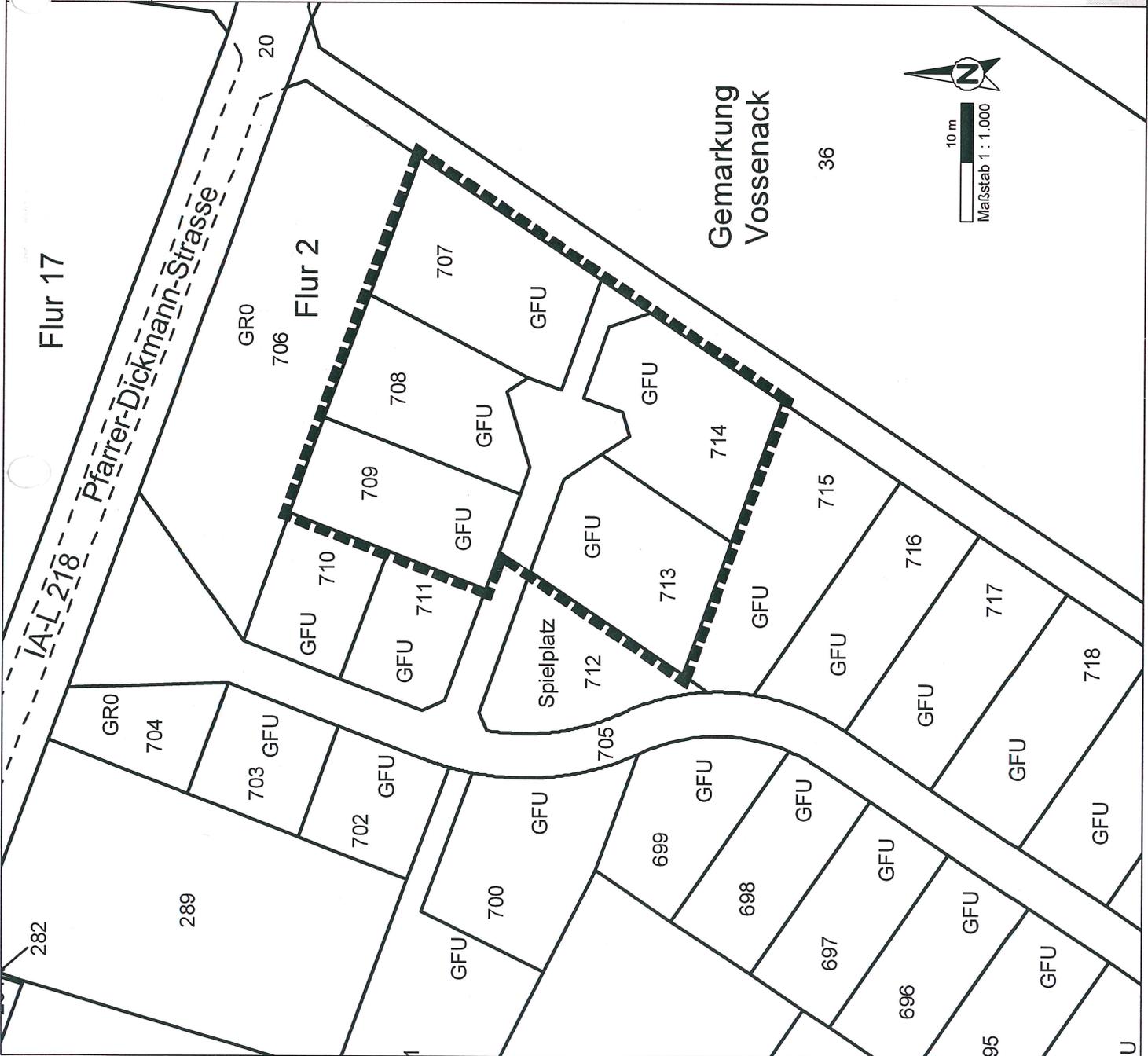
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt 7,30 m. Der Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Hauptschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. K 12 in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 30.08.2007 bleiben von der 1. Änderung unberührt und gelten weiterhin.



Verfahrensstand:
Vorlage zum Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB
(August 2008)

