

Gemeinde Hürtgenwald

Bebauungsplan Nr. G 6
Wohngebiet „Auf dem Brüchelchen“
im Ortsteil Straß

Textliche Festsetzungen

Stand 27.02.2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. G6 WOHNGEBIET „AUF DEM BRÜCHELCHEN“ IM ORTSTEIL STRASS

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1-4) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1.1. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der minimalen und der maximalen Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) sowie der maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.

2.1.2. Die Festsetzungen gelten für die Hauptgebäude sowie für Garagen und überdachte Stellplätze.

2.1.3. Die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) beziehen sich auf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKF EG). Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist die Höhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche, die mittig vor dem Grundstück liegt. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei

Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung die Verkehrsfläche heranzuziehen, von der das Grundstück angefahren wird.

2.1.4 Als Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

2.1.5. Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.1.6. Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Höhe des obersten Gebäudeabschlusses.

2.1.7. Die Firsthöhe darf für technische Aufbauten wie Kamine, Klima-, Empfangsanlagen und Aufzugsüberfahrten sowie für Anlagen zur Sonnenenergienutzung bis zu 1,50m überschritten werden.

2.1.8 Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten. Ein eventuell zurückspringendes Nichtvollgeschoss darf die maximale Traufhöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,00 m überschreiten.

2.1.9 Dachterrassen sind oberhalb des obersten Dachabschlusses unzulässig.

2.2. Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl durch:
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig.

3. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten beschränkt.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 6 Wohneinheiten beschränkt.

3.3 Die Doppelhaushälfte gilt generell als ein Wohngebäude.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des WA 2 müssen die einzelnen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 420 m^2 aufweisen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

5.1. Die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgewandten Baugrenzen dürfen durch Terrassenüberdachungen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze um max. 2,00 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt. Terrassen dürfen die Baugrenzen generell überschreiten.

5.2. Wärmepumpen sind Bestandteil des Hauptgebäudes und dürfen Baugrenzen ausnahmsweise bis zu maximal 5,00 m überschreiten.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

6.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, auf den hierfür festgesetzten Flächen und auf den Flächen gem A.5.1 zulässig.

6.2. Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen, auf Flächen für Garagen, innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den Flächen gem. A.5.1 zulässig.

6.3. Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 6,00 m von der Grenze der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zurückzusetzen.

6.4. Die Nutzung der Zufahrt als Stellplatz ist zulässig.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den jeweils angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 16 Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den vorgeschlagenen Standorten im Rechtsplan kann abgewichen werden.

8.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 anzulegen. Die Pflanzungen sind zweireihig versetzt vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Eine Höhenbegrenzung durch Rückschnitt unter 2,00 m ist unzulässig.

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der mit ① und ② gekennzeichneten Grünflächen ist jeweils eine naturnahe Regenversickerungsmulde mit erforderlichen Zuleitungen in einer Größe von ① ca. 1200 m^2 und ② ca.160 m^2 anzulegen. Die Mulden sind mit einer Neigung von 1:1,5 zu planen. Die Randbereiche sind mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Wartungswege sind in wassergebundener Decke auszuführen. Nicht genutzte oder bepflanzte Flächenanteile sind als Extensivwiese anzulegen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf den nicht überbauten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete ist nicht zulässig.

10.2 Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Dachflächen, die für Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung genutzt werden. Die Begrünung ist zu pflegen und zu erhalten.

11. Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

11.1. Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

11.2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Mindestfläche für Photovoltaikmodule angerechnet werden.

12. Flächen für den Ausgleich

(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum externen Ausgleich des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft werden auf den Grundstücken Gemarkung Straß Flur 09 Flurstücke 174, 171, 203, 204, 190, 179, 182, 181 folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:

- Anpflanzung von 20 Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von 12,00 m (Hochstämme) entsprechend der Obstbaumliste alter regionaler Sorten im Kreis Düren
- Erhalt und Sicherung des vorhandenen Feuchtbiotops

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH § 89 LANDESBAUORDNUNG NRW (BauO NRW) IN VERBINDUNG MIT § 9 BauGB

1. Baukörpergestaltung

Innerhalb des WA 3 sind Doppelhäuser als konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Material, Form und Farbe auszubilden.

2. Dachform und Dachgestaltung

2.1 Innerhalb der WA 1 – WA 3 sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Neigung von 30° bis 45° und Flachdächer zulässig.

2.2 Innerhalb des WA 4 sind nur Flachdächer zulässig.

2.3 Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils auf das Hauptdach.

2.4 Geneigte Dachflächen sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit (RAL 7015, 7016, 7024 oder 7031) einzudecken.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Ansichtslänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

4. Stützmauern

Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden benachbarter Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Auf die Errichtung von ggf. notwendig werdenden Absturzsicherungen wird hingewiesen.

5. Einfriedungen

5.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie als transparente, in Heckenpflanzungen integrierte Zäune zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen auf der jeweiligen Zufahrtsseite nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

5.2 Zwischen der Längsseite von Garagen und deren Zufahrten und parallel angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind einreihige Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen.

5.3 Die Einfriedungen sind generell derart anzulegen, dass der öffentliche Verkehr durch ausfahrende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt wird.

C. HINWEISE

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW", Juni 2006 zur DIN 4149.

2. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Hürtgenwald als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

3. Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der humose Oberboden gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.

Im Rahmen der Durchführung der einzelnen Bauvorhaben ist zu prüfen, ob darüber hinaus gemäß DIN 19639 die konkrete Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes für die konkreten Maßnahmen erforderlich ist.

4. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf fünf verschiedene Mineralien verliehenen Bergwerksfeld ‚Maubacher Bleiberg‘. Es ist jedoch kein Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert.

5. Artenschutz

5.1 Bauzeitenregelung

Rodungen an Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.

5.2 Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Baustellen ist auf helle Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Bei der Beleuchtung zukünftiger Gebäude und Gärten ist die Abstrahlung in die offene Landschaft und in Richtung angrenzender Gehölze zu minimieren.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

Für den Steinkauz und für die Schleiereule sind artspezifische Nistkästen bereitzustellen und zu versorgen. Die erforderliche Anzahl wird im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe II ermittelt. Die Umsetzung wird vertraglich mit dem Erschließungsträger vereinbart.

Für die Feldlerche ist eine Kompensationsfläche in einer Größe von 1 ha bereitzustellen.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend dem Entwässerungskonzept des Büros IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, 21.01.2026, durchzuführen. Gemäß Konzept soll das Niederschlagswasser der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A und der Heidestraße in zwei zentrale Versickerungsanlagen geleitet werden.

Das Niederschlagswasser der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken in Rigolenanlagen zu versickern. Die Versickerungsanlagen müssen einen Abstand von 2,00 m zur jeweiligen Grundstückgrenze einhalten.

Im Zulauf sind jeweils Absetzschächte vorzusehen, um eine Vorbehandlung des Niederschlagwassers sowie eine erhöhte Betriebssicherheit der Anlagen zu gewährleisten.

Sofern zu unterkellerten Gebäuden die geforderten Mindestabstände (mindestens 1,5-fachen der Baugrubentiefe) nicht eingehalten werden können, ist eine wasserdruckhaltende Abdichtung der Kellergeschosse vorzunehmen.

Die Versickerungsanlagen sind für ein 100-jährliches Regenereignis anzulegen. Die Flächen oberhalb der Rigolen dürfen nicht versiegelt werden.

Grundsätzlich ist für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren zu stellen.

Zusätzlich kann das Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Für die Zisternen ist ein Überlauf in den Regenwasserkanal bzw. in die Versickerungsanlagen vorzusehen.

7. Hausdrainagen

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

8. Thermische Anlagen

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

9. Geräuschemissionen haustechnischer Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

10. Recyclingbaustoffe

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

11. Nachbarrechtsgesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 42f. NachbG NRW (Nachbarrechtsgesetz NRW) ein Abstand zwischen Einfriedungen und landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten ist.

12. Einsichtnahme DIN-Vorschriften

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Vorschriften können bei der Verwaltung Hürtgenwald eingesehen werden.

D. PFLANZLISTE

Pflanzliste 1 - Gehölzpflanzungen

Crataegus monogyna / oxyacantha	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche/Vogelbeere

Pflanzqualität:
3x verpflanzt je 100 cm. Keine Art darf bezogen auf das Grundstück einen Anteil von 30% überschreiten.

Pflanzliste 2 - Solitärbäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche/Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzqualität:
Im Straßenraum sind mindestens 16 einheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung als Hochstämme mit Mindeststammumfang von 18-20 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.