Gemeinde Hürtgenwald - Ortsteil Gey - Bebauungsplan Nr. C 10 „Wohngebiet Mitzensteel"

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA1-2 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 3 Wo — max. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- I — max. Anzahl der Vollgeschosse
- TH 5,00 FH 10,00 — max. zulässige Trauf- und Firsthöhe in Metern über Bezugshöhe
- OKF EG 250.0 — Maximalwert der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses als Bezugshöhe in Metern über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ö — öffentliche Straßenverkehrsfläche
- ö — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- F + R — Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- W — Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- A — Flächenkennzeichnung (siehe textliche Festsetzung A 3.3.)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ö — Zweckbestimmung Regenrückhaltung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Ga — Flächen für Garagen
- St — Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
- Parzellierungsvorschlag
- Stellplatzaufteilung (Vorschlag)
- Überhangstreifen (siehe textliche Festsetzung A 3.3.)
- Gebäudeausrichtung

Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Bestandsgebäude
- 274 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Achse
- 450.00 — Höhenpunkte

Ergänzungen und Änderungen nach der Offenlage sind rot und kursiv gekennzeichnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 1-2) 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 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) sowie der maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.

2.1.2. Die Festsetzungen gelten für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, sowie 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 angegebenen Achse der 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. Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

2.1.6. Die Firsthöhe darf für technische Aufbauten wie Kamine, Klima-, Empfangsanlagen und Aufzugsüberfahrten sowie für Anlagen zur Sonnenenergienutzung überschritten werden.

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

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

3.1. Die den Straßen ohne Zufahrtsbeschränkung abgewendeten Baugrenzen, dürfen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um max. 2,00 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

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

3.3. Innerhalb der mit (A) gekennzeichneten Überhangstreifen der Wendeanlagen sind Einfriedungen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

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

4.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2. Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen, auf Flächen für Garagen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

4.4. Die Nutzung der Zufahrt als Stellplatz ist zulässig.

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den jeweils angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 anzulegen. Die Pflanzungen sind 2-reihig vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelegenen Gehölze und Bäume, sind dauerhaft zu erhalten. Versiegelungen oder Nebenanlagen unterhalb der Anpflanzungen oder unter ihren Baumkronen sind nicht zulässig.

8. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von maximal 175 m³ herzustellen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf den nicht überbauten Flächen ist nicht zulässig.

10. Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

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

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

11. 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 dem Grundstück Gemarkung Gey, Flur 9, Flurstück 123/5 Kompensationsmaßnahmen durchgeführt *entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Kapitel 8 „Externer Ausgleich, Seite 12, Stand September 2025.*

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

1. Dachform und Dachgestaltung

Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.

Alle Flachdächer von 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.

Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala ‚dunkelbraun' bis ‚schwarz', oder ‚grau' bis ‚schwarz' zulässig.Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen zusammengenommen nicht mehr als 50 % der jeweiligen Traufl ä nge einnehmen.

3. Stützmauern

Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden benachbarter Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Auf die Errichtung von ggf. notwendig werdenden Absturzsicherungen wird hingewiesen.

4. Einfriedungen

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 nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

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

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

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.

4. Artenschutz

4.1 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.

4.2 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.

4.3 Maßnahmen zum Schutz des Neuntöters

Im nördlichen Teil des Flurstückes 127/81 Flur 1 Gemarkung Gey ist auf einer Fläche von 3.000 m² die vorhandene Ackerfläche in eine extensive Wiese umzuwandeln. Sie ist mit Heu des benachbarten Flurstücks 123/5 einzusäen und einmal jährlich nach dem 15.07. als einschürige Heuwiese ohne Düngung zu mähen. In den beiden östlichen Grundstücksecken sind zwei kleine Gebüschgruppen aus je 3 Weißdornsträuchern zu pflanzen und zu erhalten. (Pflanzabstand 2m, 3 Triebe o.B., H 100 - 150 cm) Des Weiteren dienen die unter A11. „Flächen für den Ausgleich' genannten Maßnahmen ebenfalls dem Reviererhalt des Neuntöters.

5. Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend dem Entwässerungskonzept des Büros IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, Januar 2025, durchzuführen. Gemäß Konzept soll das Niederschlagswasser im Regenrückhaltebecken gesammelt werden und über das Kanalnetz gedrosselt in den Geybach zugeleitet werden. *Zusätzlich kann das Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Für die Zisternen ist ein Überlauf in den Regenwasserkanal vorzusehen.*

6. Hausdrainagen

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

7. Thermische Anlagen

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

8. Geräuschemissionen hautechnischer Anlagen

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

9. 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.

10. Nachbarrechtsgesetz

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

11. Einsichtnahme DIN-Vorschriften

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

12. Militärisches Fluggebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Es ist daher mit Lärm-/ und Abgasimmissionen zu rechnen. Ersatzansprüche diesbezüglich können von der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

13. Schutz natürlicher Bodenfunktionen

Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen wird auf die DIN19639 [1] verwiesen. Die dort beschriebene Handlungsanleitung zum Baubegleitenden Bodenschutz soll schädliche Bodenveränderungen im Rahmen von Baumaßnahmen verhindern.

D. PFLANZLISTE

Pflanzliste 1 Gehölzpflanzungen

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel

Pflanzqualität:
3x verpflanzt 60-100 cm, mind. 3 Triebe. Pflanzabstand 3 pro laufender Meter oder im Raster 1,5 m x 1,5 m.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - **BauO NRW** 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

VERFAHREN

Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanzV).

....
den öffentl. best. Vermesser

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in der Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. C 10 „Wohngebiet Mitzensteel" beschlossen.

....
Hürtgenwald, den Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Offenlegungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. C 10 „Wohngebiet Mitzensteel" wurde gemäß § 3 (2) BauGB am ..... durch den Rat der Gemeinde Hürtgenwald zur Offenlage beschlossen.

....
Hürtgenwald, den Der Bürgermeister

Offenlegung
Der Entwurf dieses Planes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... gemäß § 1 und § 2 PlanSiG öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

....
Hürtgenwald, den Der Bürgermeister

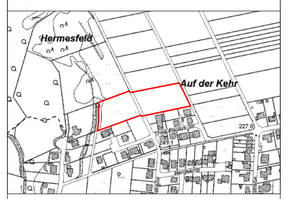
Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. C 10 „Wohngebiet Mitzensteel" wurde am ..... durch den Rat der Gemeinde Hürtgenwald gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

....
Hürtgenwald, den Der Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

....
Hürtgenwald, den Der Bürgermeister

Gemeinde Hürtgenwald



Bebauungsplan Nr. C 10
„Wohngebiet Mitzensteel"

Entwurf & Bearbeitung Stand: 10.09.2025

RAUM PLAN
Architektur Stadt und Umweltplanung
Wildschütz und Schnuis
Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen