ANLAGE 1

H & K PLANUNGSGESELLSCHAFT
mbH

Elberfelder Straße 8-12
Am Annakirmesplatz
D-52349 Düren
Fon 02421 . 694288-0

www.hake-keller.de
info@hake-keller.de

H & K Planungsgesellschaft mbH . Elberfelder Straße 8-12 . D-52349 Düren

Kreis Düren
Amt für Recht, Bauordnung u. Wohnungswesen
Bismarckstraße 16

52351 Düren

Düren, 26.10.2026

Neubau von drei Einfamilienwohnhäusern in 52393 Hürtgenwald, Kallstraße 49
Gemarkung Bergstein, Flur 028, Flurstücke 231 und 232

Ergänzende und überarbeitete Begründung unter Berücksichtigung der Leitlinien der Gemeinde Hürtgenwald zum Bau-Turbo, Stand 08.10.2026

1. Anlass und Gegenstand der Bauvoranfrage

Gegenstand der eingereichten Bauvoranfrage ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung von drei zusätzlichen Einfamilienwohnhäusern auf den vorgenannten Grundstücken.

Das Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Die für die ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen stehen in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dieser bestehenden Wohnnutzung. Nach der bisherigen planungsrechtlichen Einschätzung liegt ein Teil des maßgeblichen Grundstücksbereichs innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; weitere Teilflächen sind dem Außenbereich zuzuordnen.

Mit dieser ergänzenden Begründung wird das Vorhaben an den zwischenzeitlich verabschiedeten Leitlinien der Gemeinde Hürtgenwald ausgerichtet. Soweit die geplante Bebauung nicht bereits nach den regulären planungsrechtlichen Vorschriften zugelassen werden kann, wird um Prüfung der Zulassung unter Anwendung des § 246e BauGB und um die hierfür erforderliche Zustimmung der Gemeinde gebeten.

2. Schaffung zusätzlichen Wohnraums

Durch das Vorhaben sollen drei zusätzliche Einfamilienwohnhäuser entstehen. Der vorhandene Wohnraum bleibt erhalten.

Das Vorhaben dient damit unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und erfüllt die entsprechende Zielsetzung nach Nr. 1.2 der gemeindlichen Leitlinien. Eine eigenständige gewerbliche Nutzung ist nicht Gegenstand der Bauvoranfrage.

3. Städtebauliche Einordnung und Erhaltung des dörflichen Charakters

Die geplante Bebauung ist als räumlich begrenzte Ergänzung der bestehenden Wohnlage an der Ortskante konzipiert. Sie soll die vorhandene Siedlungsstruktur aufnehmen und fortführen, ohne einen eigenständigen, vom Ortsteil losgelösten Siedlungsansatz zu schaffen.

Die vorgesehenen Einfamilienwohnhäuser orientieren sich hinsichtlich Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Baukörpergröße und Gestaltung an der prägenden Umgebungsbebauung. Hierzu sind folgende Kenndaten vorgesehen:

- Geschossigkeit: 2;
- maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe: ca. 7,20m über OK Straße;
- Trauf- bzw. Wandhöhe: ca. 6,00m über OK Straße;
- Grundfläche je Hauptgebäude: ca. 96 m²
- Dachform: Satteldach;
- Vergleich mit der maßgeblichen Umgebungsbebauung: siehe Anlage: Einfügenachweis.

Die Einfügung wird durch die Anlagen nachvollziehbar dargestellt.

Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung unter Wahrung der ortstypischen Siedlungsstruktur und des dörflichen Charakters. Eine unverhältnismäßige Verdichtung oder eine erhebliche Veränderung des Ortsteilcharakters wird nicht angestrebt. Die Beurteilung erfolgt anhand des konkret dargestellten Gesamtkonzepts unter Einbeziehung des vorhandenen Wohnhauses.

4. Außenbereichsflächen und räumlicher Zusammenhang zum Siedlungskörper

Soweit Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden, wird das Vorhaben als Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur im Sinne der Nr. 5 der Leitlinien zur Prüfung gestellt.

Die vorgesehene Bebauung schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnlage an. Die betroffenen Flächen werden nach der bisherigen Bestandsbeschreibung bereits als private Gartenflächen des vorhandenen Wohnhauses genutzt und sind eingefriedet. Diese Nutzung verdeutlicht den funktionalen Zusammenhang mit dem Bestand; sie ersetzt jedoch nicht die erforderliche Prüfung natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange.

Die räumliche Begrenzung des Vorhabens wird im ergänzten Lageplan wie folgt nachgewiesen:

- beanspruchte Grundstücksfläche des Gesamtvorhabens: 1.933 m²;
- davon im Außenbereich gelegene Fläche: 1.677 m²;
- größte Entfernung von der Hinterkante eines beantragten Hauptbaukörpers bis zur maßgeblichen Erschließungsstraße nach der Messvorgabe der Leitlinien: 56,73 m.

Die Abgrenzung der beanspruchten Grundstücksfläche einschließlich der zugehörigen Erschließungs- und Nebenflächen sowie die maßgebliche Abstandsermittlung werden mit der Gemeinde abgestimmt und eindeutig dargestellt.
Die beanspruchte Grundstücksfläche im Hinblick auf die notwendige Umgriffsfläche der Gebäude (abgeleitet über eine GRZ von 0,4) überschreitet 2.000 m² nicht. Der nach den Leitlinien maßgebliche Abstand beträgt höchstens 60 m.

Die Planung soll eine klar abgegrenzte Ortsrandergänzung ermöglichen. Eine weiterführende Erschließungsachse oder eine Fortsetzung der Bebauung in die freie Landschaft ist nicht Gegenstand des Vorhabens. Die städtebauliche Begrenzung wird durch die 3 Einfamilienwohnhäuser verdeutlicht.

5. Rücksichtnahme und Vermeidung von Nutzungskonflikten

Bei der Anordnung der Gebäude, Freiflächen, Stellplätze und Zufahrten werden die Belange der benachbarten Grundstücke berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Lage der Baukörper, die Gebäudehöhen, die Geländeverhältnisse sowie mögliche Belastungen durch Fahrzeugbewegungen.

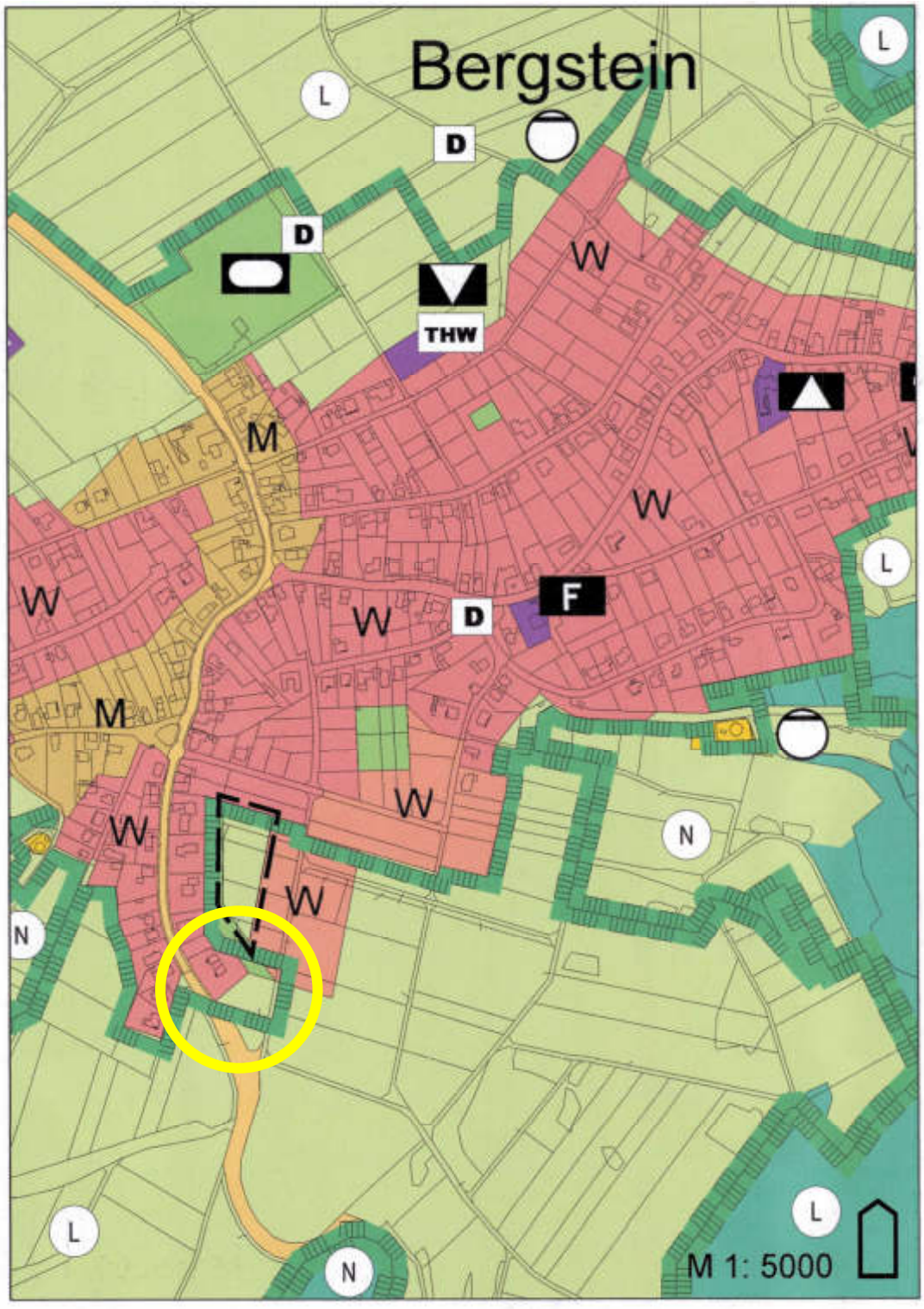
Die Stellplätze und gegebenenfalls Garagen werden gemäß Lageplan angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über eine private Erschließungsstraße und ist ebenfalls im Lageplan ersichtlich. Die konkrete Anordnung ist darauf ausgerichtet, vermeidbare Belastungen benachbarter Wohn- und Gartenbereiche zu reduzieren.
Soweit eine Bebauung in zweiter Reihe vorgesehen ist, werden die Anforderungen der Nr. 6 der Leitlinien durch den dargestellten Vergleich mit der prägenden Umgebungsbebauung und die gesonderte Darstellung der Zufahrts- und Stellplatzsituation berücksichtigt.

6. Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über das bereits bebaute Grundstück mit Anschluss an die Kallstraße vorgesehen. Die hierfür erforderlichen privaten Zufahrts- und Zuwegungsflächen werden im Lageplan dargestellt.

7. Natur-, Landschafts-, Wasser- und Umweltschutz

Die Lage der Vorhabenflächen ist hier unkritisch zu bewerten. Die Fläche liegt unmittelbar an der erst vor kurzem untersuchten und im Flächennutzungsplan umgesetzten Wohnbaufläche der 18. Änderung.



8. Zusammenfassung und Antrag

Das Vorhaben verfolgt das Ziel, auf einem bereits wohnbaulich genutzten Grundstück drei zusätzliche Einfamilienwohnhäuser in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorhandenen Siedlungsstruktur zu errichten.

Die Planung wird auf eine maßvolle, räumlich begrenzte und dorfverträgliche Ergänzung ausgerichtet. Die Einhaltung der flächen- und abstandsbezogenen Vorgaben, die gesicherte Erschließung sowie die Vereinbarkeit mit den natur-, landschafts- und wasserrechtlichen Anforderungen werden durch die ergänzenden Unterlagen nachgewiesen.

Vor diesem Hintergrund wird gebeten,

1. die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens anhand der eingereichten und ergänzten Unterlagen zu prüfen;
2. soweit erforderlich, die Anwendung des § 246e BauGB unter Berücksichtigung der gemeindlichen Leitlinien zu prüfen;
3. die Angelegenheit wegen der betroffenen Außenbereichsflächen dem zuständigen Gemeinderat zur Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung vorzulegen;
4. nach Vorliegen der erforderlichen Zustimmung und Nachweise einen positiven Bauvorbescheid zu erteilen.

Sollten einzelne Anpassungen zur Herstellung der städtebaulichen Vereinbarkeit erforderlich sein, wird vor einer abschließenden Entscheidung um konkrete Benennung und Gelegenheit zur Überarbeitung der Planung gebeten.



M.A. Architekt AKNW
Alexander Keller