Gemeinde Nörvenich - Bebauungsplan C 14 in Eschweiler über Feld, 2. Änderung



1.) Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Rates der Gemeinde Nörvenich vom 06.02.2025 aufgestellt worden.

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Nörvenich, den ....

Bürgermeister

2.) Veröffentlichung / Öffentliche Auslegung

Der Beschluss zur Veröffentlichung / Öffentlichen Auslegung wurde vom Rat der Gemeinde Nörvenich am 06.02.2025 gefasst. Dies wurde am 17.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.09.2025 bis einschl. 31.10.2025 statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.09.2025 Gelegenheit gegeben, bis zum 31.10.2025 Stellung zu nehmen.

Nörvenich, den ....

Bürgermeister

3.) Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Nörvenich gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung beschlossen worden.

Nörvenich, den ....

Bürgermeister

4.) Ausfertigungvermerk

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Nörvenich vom ……………….. übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Nörvenich, den ....

Bürgermeister

5.) Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Nörvenich, den ....

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand ....) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem Koordinatensystem ETRS89/ UTM-32N. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.
Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.
Höhenbezug: Höhenfestpunkt 5105 9 00449 mit 126,02 m über NHN (DHHN2016)

......., den ....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

RECHTSGRUNDLAGEN:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.)

jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit Ausnahme des BauGB (gem. § 233 Abs. 1 BauGB) und der BauNVO (gem. §§ 25 ff BauNVO). Hier gilt der Stand zum Zeitpunkt der jeweils letzten Offenlage (Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB).

Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN Normen
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Nörvenich, Bahnhofstraße 25, 52388 Nörvenich während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl

TH 132,0 m ü.NHN — Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 137,0 m ü.NHN — Firsthöhe, als Höchstmaß

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

ED — Einzel- oder Doppelhäuser

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Änderungen nach der Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung des Entwurfs sind in roter Farbe und kursiv ergänzt.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Allgemeine Wohngebiete WA gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB

2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe gem. Planeintrag festgesetzt. *Die Bezugshöhe ist Normalhöhennull (NHN), Höhenanschluss: Bolzen Nr. 5105 9 00449 im Höhensystem DHHN2016.*

2.1.1 Definition der Traufhöhe und der Firsthöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OKF) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberfläche (Oberkante Dachhaut).
Als Firsthöhe gilt die Differenz von der Oberkante Fertigfußboden (OKF) bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe.

Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika als Firsthöhe anzunehmen.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 *BauNVO*

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 im Gebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Für das Wohngebiet WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. eine Wohnung pro Wohngebäude begrenzt.

Die Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die gem. Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

5.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Die Zufahrt sowie die Stellplätze und sonstige Wege und Freiflächen im Plangebiet sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine aus wasserdurchlässigem Beton, Rasenwaben, versickerungsfähige Pflastersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, o. ä.) auszuführen.

5.2 Minderung von Lichtimmissionen

Bei der Beleuchtung des Gebiets sind helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil und Leuchttafeln ausgeschlossen. Nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin (sparsame Lampen, z.B. amberfarbene LED 2.200, bedarfsorientierte Beleuchtung) sind zulässig. Alle Leuchtmittel sind nur so einzusetzen, dass sie nicht vertikal nach oben oder horizontal abstrahlen (Abstrahlwinkel je nach Höhe der Lichtquelle ca. 60 bis max. 120 Grad, kein Streulicht).

6. GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorrübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (siehe auch C) 1. Auegebiet)

7. VERMEIDUNG EINGRIFFSBEDINGTER GEFÄHRDUNGEN VON VOGELINDIVIDUEN (EINSCHL. ENTWICKLUNGSSTADIEN) BZW. VOGELBRUTEN

Eingriffe in Gehölze und Vegetationsflächen können zu direkten Gefährdungen von Vogelindividuen (Jungvögeln), Eiern und bebrüteten Nestern führen. Diesbezügliche Risiken sind generell durch entsprechend geeignete Maßnahmen zu vermeiden, z.B. durch Durchführung von Fällungs- bzw. Rodungsarbeiten und die Räumung der Vegetation außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten (Durchführung im Zeitraum 1.10. bis 28.2.) Solche Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um eingriffsbedingte Gefährdungen von Entwicklungsstadien und Individuen wildlebender Vogelarten (hier: nicht-planungsrelevanter Arten) sowie die damit verbundene Auslösung artenschutzrechtlicher Tötungstatbestände zu vermeiden.

8. STARKREGENVORSORGE

Im Plangebiet kann es zu möglichen Einstauungen bei seltenen bis extremen Starkregenereignissen kommen.

Eigentümerinnen bzw. Eigentümer und Bauherrinnen bzw. Bauherren haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

Es wird empfohlen, sämtliche Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z. B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG

1.1 Dachform

1.1.1 Gemäß § 89 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB wird als Dachform das Sattel- und Krüppelwalmdach festgesetzt. Eine Abwalmung ist nur bis zu einem Drittel der Giebelhöhe zulässig. Die Dachneigung wird mit 35° bis 40° festgesetzt.

1.1.2 Die Festsetzung gilt jeweils für den Hauptbaukörper und nicht für die Nebenanlagen und Garagen.

1.2 Drempelhöhe

1.2.1 Gemäß § 89 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Drempelhöhe, Höhe der Außenwandfläche zwischen der Oberkante Fußboden des Dachgeschosses bis zur Scheitellinie mit der Dachhaut, auf 0,6 m begrenzt.

1.3 Werbeeinrichtungen

1.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.3.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht und Anlagen mit mehr als 1,0 qm Flächengröße sind nicht zulässig.

1.3.3 Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe nicht zulässig.

C) KENNZEICHNUNGEN

1. AUEGEBIET

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Es sind ggfs. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

D) HINWEISE

1. ERDBEBENZONE 3

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 3 gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

2. MELDEPFLICHT- UND VERÄNDERUNGSVERBOT BEI DER ENTDECKUNG VON BODENDENKMÄLERN

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnzhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02405/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. HINWEIS AUF DIE EINSEHBARKEIT VON GESETZEN, VERORDNUNGEN, ERLASSEN UND DIN-NORMEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Nörvenich, Rathaus, Bahnhofstraße 25, 52388 Nörvenich während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. HINWEIS AUF DIE VERSORGUNGSTRÄGER

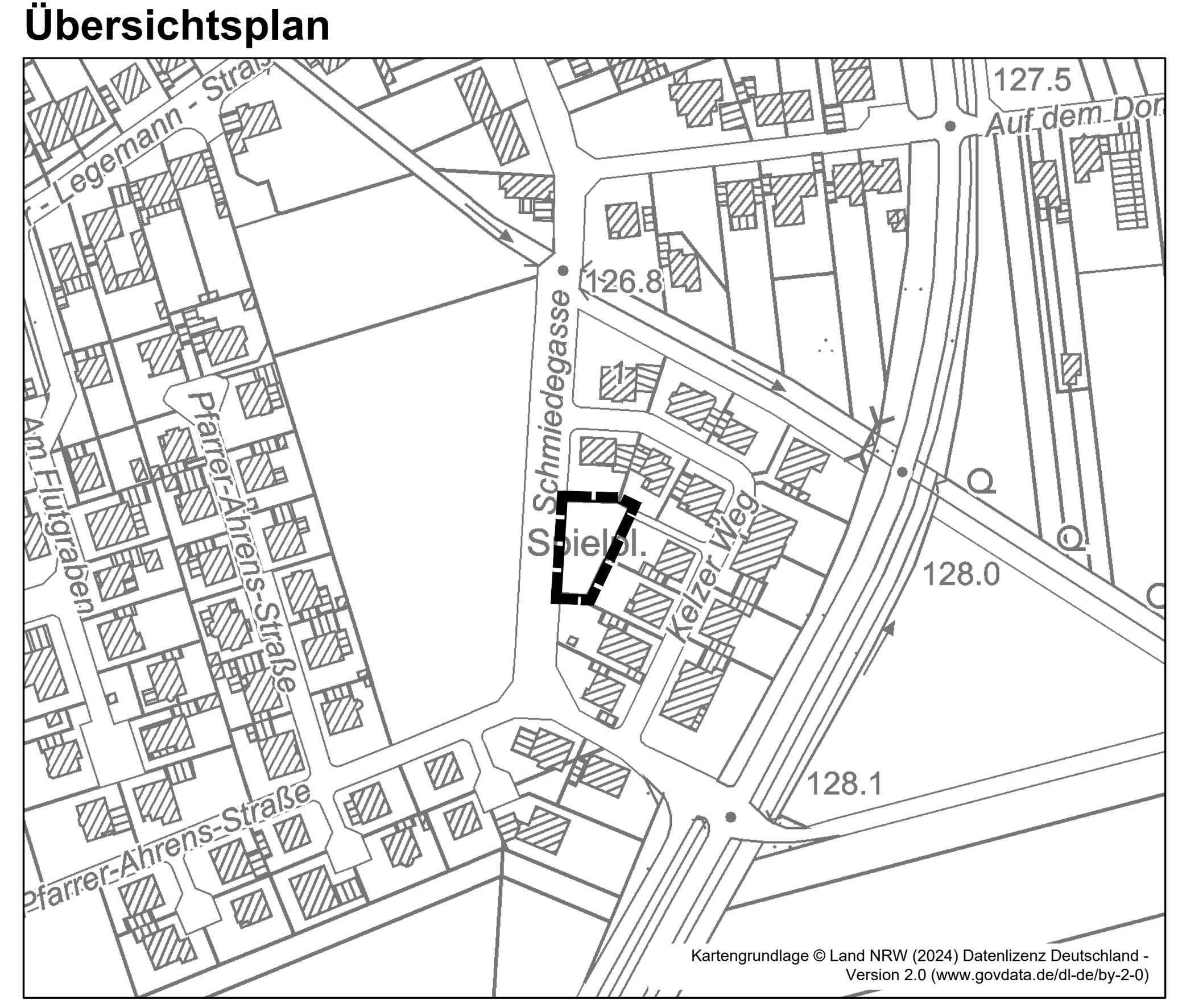
Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

5. BAUGRUND

Der Baugrund wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahren nicht gutachterlich bewertet und ist im weiteren Verlauf objektbezogen zu überprüfen.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggfs. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Grundstücksbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund als ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. (siehe auch C) 1. Auegebiet)

Übersichtsplan



M 1: 2.500 im Original

Gemeinde Nörvenich
Bebauungsplan C 14
in Eschweiler über Feld
2. Änderung

MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG
NEUENHOFSTR. 110 52078 AACHEN
+49 241 938660 INFO@PLMWM.DE
WWW.PLANUNGSGRUPPE-MWM.DE

Gemarkung Eschweiler über Feld

Flur 7

Maßstab 1: 500 im Original   Stand: 20.02.2026   Satzung

NÖ26_ent04.dwg