TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zum Bebauungsplan C 19



Gemeinde Nörvenich – Ortslage Eschweiler über Feld

Januar 2026
Fassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Planungsträger:

Gemeinde Nörvenich
Bahnhofstraße 25
52388 Nörvenich
Ansprechpartner: Herr Sebastian Görgemanns
T 02426 101136
E planen@noervenich.de

Koordination im Auftrag des Planungsträgers:

GIS – Gesellschaft für Infrastrukturvermögen Kreis Düren mbH
Bismarckstraße 16
52351 Düren
Ansprechpartner: Herr Marlon Raabe
T 02421 221018230
E m.raabe-gis@kreis-dueren.de

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i. A. M. Sc. Tancu Mahmout

i. A. B. Sc. David Giang

Projektnummer: 22-165

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 In der „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind die Einrichtungen und der Betrieb der folgenden Nutzungen zulässig:

- Nutzungen, die dem Betrieb der schulischen Einrichtungen (Schule) und der Sportanlagen dienen
- der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen (Parkplätze, Spielflächen, Therapieflächen, Fahrradabstellplätze etc.)

1.2 In der „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sind die Einrichtungen und der Betrieb der folgenden Nutzungen zulässig:

- Nutzungen, die der Kinderbetreuung (Kindertagesstätte/-garten) dienen
- der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen (Parkplätze, Spielflächen, Therapieflächen, Fahrradabstellplätze etc.)

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

2.3 Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe, der mittleren Wandhöhen und der Abstandsflächen ist die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF). Der untere Bezugspunkt wird auf 127,90 m über NHN festgesetzt und darf durch die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) um maximal 0,30 m überschritten werden.

3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den nachrichtlich übernommenen „Sichtdreiecken“ dürfen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie jegliche bauliche Anlagen, Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Der dazugehörige untere Bezugspunkt wird auf 127,50 m über NHN festgesetzt.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ wird

- den Versorgungs- und Leitungsträger ein Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Versorgung der vorgenannten Leitungen sowie
- zugunsten der Allgemeinheit ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Die von der „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ erfassten Flächen werden vom Zwang zur Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage gemäß § 4 der Satzung über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen in der Gemeinde Nörvenich vom 19. Dezember 1990 in der Fassung der 7. Änderungssatzung vom 5. Juli 2012 befreit.

HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Nörvenich zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Bauzeitenregelung*

Grundsätzlich gilt die Bauzeitenregelung, sodass die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (also nicht zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres) erfolgen sollte. Ausnahmen davon bedürfen einer Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Düren, Sachgebiet Natur und Landschaft, und einer Vorabüberprüfung durch einen Biologen.

3. *Bodendenkmalpflege*

Für die Planungsfläche besteht eine konkrete Befunderwartung: im Boden sind neben den Fundamenten der Bestandsbebauung auch Reste von Vorgängerbebauung in Form von Baubefunden, Siedlungsschichten, Gruben aller Art und Funktion, Pflasterungen, sowie Brunnen und Latrinen und darin enthaltenen Funden. Im Bereich des vermuteten Bodendenkmals geplante Erdeingriffe sind im Rahmen eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu regeln (§ 15 II DSchG NRW). Es ist daher sicherzustellen, dass der erforderliche Erlaubnisantrag über die Untere Denkmalbehörde dem Fachamt zur Benehmensherstellung zugleitet wird. Dabei ist von Begleitenden archäologischen Maßnahmen im Bereich des Bodendenkmals zu Lasten des Vorhabenträgers auszugehen (§ 27 DSchG NRW).

4. *Erdbebengefährdung*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „S“

(Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Als Kombination von geologischem Untergrund und Baugrund ergeben sich die Untergrundverhältnisse „C-S“. Die in DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

5. *Vorsorgender Bodenschutz*

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich schutzwürdige Böden, in diesem Fall Kolluvisol. Aus diesem Grund bestehen bodenschutzfachliche Anforderungen an die Planung und Ausführung der Baumaßnahmen. Diese Anforderungen sind in DIN 19639 geregelt. Sie gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz, die auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen abzielt. Sie konkretisiert hierbei die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen. Sie sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Ein entsprechendes Bodenschutzkonzept ist vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Aus diesem Grund bestehen bodenschutzfachliche Anforderungen an die Planung und Ausführung der Baumaßnahmen, da schutzwürdige Böden im Plangebiet liegen. Diese Anforderungen sind in der neuen DIN 19639 geregelt. Sie gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert hierbei die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen. Diese ist bei den Baumaßnahmen zu beachten. Ein entsprechendes Bodenschutzkonzept bitte ich vor dem Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG i. V. m. § 7 BBodSchG hat sich jeder so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Daher sind zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Boden insbesondere die nachfolgenden Maßnahmen zu beachten:

- Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute oder versiegelte Flächen zu begrenzen.
- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Diesbezügliche Flächen für die Materialhaltung und Zwischenlagerung sind zu Beginn der Baumaßnahmen abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 und DIN 18915 in den jeweils gültigen Fassungen sind zu beachten.
- Eine Kontamination von Boden während des Baubetriebs ist zu vermeiden. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen durch Bodenarbeiten bei nasser Witterung sind zu vermeiden.
- Anfallender guter Mutterboden, der nicht weiter verwendet werden, kann ist bestenfalls einer weiteren Verwendung statt einer Entsorgung zuzuführen.

6. *Humose Böden*

Die als „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Humose Böden“ gekennzeichneten Flächen sind von humosem Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und

Mächtigkeit, sodass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend 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 18195 „Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und ggf. 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 (www.erftverband.de).

7. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler über Feld 1". Eigentümerin ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2, 50935 Köln.

8. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung, ein Wiederanstieg und hierdurch bedingte Bodenbewegungen können nicht ausgeschlossen werden. Sie können zu Schäden an der Tagesoberfläche führen und sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

9. Kampfmittel

Der räumliche Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet des Zweiten Weltkriegs. Luftbilder aus den Jahren 1939–1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere gibt es einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des Zweiten Weltkriegs (Laufgraben). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie des konkreten Verdachts wird empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung".

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

10. Ökopunkte

Das ökologische Defizit von 10.182 Punkten wird über zwei bestehende Ökokonten abgegolten. Über das durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Düren anerkannte Ökokonto „Quellbereich

Rote Wehe“ mit Aktenzeichen 310-19-00.003 werden insgesamt 4.187 Punkte abgegolten. Die restlichen 5.995 Punkte werden durch das Ökokonto der Stiftung im Kompensationsraum „K 02 Niederrheinisches Tiefland und Kölner Bucht (~D35)“ auf Flächen im Kreis Düren abgegolten.

11. Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten – insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichen Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3,0 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm) vorzusehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2.542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).