Gemeinde Nörvenich

Bebauungsplan N1 „Antoniushaus Oberbolheim“

Textliche Festsetzungen

Stand: 26.11.2025 (Entwurf) / 03.03.2026 (Satzung)

Hinweis: Änderungen oder Ergänzungen nach der Veröffentlichung des Entwurfs im Internet (Offenlage) sind in roter Schrift ausgeführt.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. M. § 1 FF. BAUNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 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:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 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

2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe (GH) gem. Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe ist Normalhöhennull (NHN), Höhenanschluss: Bolzen Nr. 5105 9001 31 im Höhensystem DHHN2016.

2.1.2 Bei Flachdächern gilt die Attika des obersten Geschosses bzw. des obersten Nicht-Vollgeschosses (früher: Staffelgeschoss) als maximale Gebäudehöhe. Bei Satteldächern stellt die Firsthöhe die maximale Gebäudehöhe dar. Als Firsthöhe gilt die obere Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.1.3 Eine geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile und gebäudetechnische Anlagen (z. B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennen) zugelassen werden.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

3.1 Stellplätze und Garagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

3.1.1 Nicht-überdachte Stellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig.

3.1.2 Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3.1.3 Garagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Dachbegrünung

Die Dächer von Hauptbaukörpern mit Flachdächern sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich. Die Dachfläche unter diesen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

4.2 Minderung der Lichtemissionen

Bei der Außenbeleuchtung sind Lichtemissionen auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Lichtemissionen in die Umgebung müssen v. a. in Richtung von Gehölzen mit potenzieller Funktion als Leitstrukturen für Fledermäuse (Baumreihen entlang der umliegenden Straßen) strikt vermieden werden. Lichtemissionen bzw. Lichtstreuung können durch technische Maßnahmen gemindert werden, z. B. Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren.

Nur zulässig sind Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil (Farbtemperatur von 1.600 bis max. 2.700 Kelvin). Bei dauerhafter Beleuchtung ist rotes Licht zu verwenden. Ausnahmen sind aus straßenverkehrsrechtlichen und betrieblichen Gründen nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren zulässig. Zu empfehlen ist eine Verwendung von Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil.

4.3 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

An Neubauten sind die Empfehlungen zur Prävention von Vogelschlag zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind die Vermeidung großflächiger Glasfronten, stark spiegelnder Glasflächen und Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z.B. Über-Eck-Verglasung), die Verwendung von Scheiben mit geringem Reflexionsgrad sowie das Anbringen von Markierungen (Punkte-, Linienraster), Lamellen oder Vorhängen zur Sichtbarmachung transparenter Glasfronten.

5. VORSCHRIFTEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

5.1 Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art oder einer anderen standortgerechten, einheimischen Baumart zu ersetzen. Die Bäume sind während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden.

5.2 Ersatzpflanzungen bei Überplanung von Einzelbäumen

Bei Überplanung von nicht zum Erhalt festgesetzten Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 50 cm ist auf dem Grundstück je überplantem Baum als Ersatz mindestens ein neuer Baum der gleichen Art oder einer anderen standortgerechten, einheimischen Baumart zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die darüber hinausgehenden Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Nörvenich bleiben davon unberührt und sind zu beachten (vgl. Hinweis Nr. 9).

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, § 89 BAUO NRW)

1. Dachform

Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Satteldach oder Flachdach auszubilden. Satteldächer sind mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig.

2. Werbeanlagen

2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2. Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Blinklicht oder mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind nicht zulässig.

2.3. Werbeanlagen mit mehr als 1,0 m^2 Flächengröße sind nicht zulässig.

2.4. Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe nicht zulässig.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodendenkmal

Im westlichen Teil des Plangebiets verläuft das Bodendenkmal Nörvenich VBD 0090 – römische Straße, dessen Verlauf an mehreren Stellen nachgewiesen ist. Auch im Zusammenhang mit einem sich etwa 55 m nordöstlich des Plangebiets befindenden weiteren Bodendenkmal (Nörvenich VBD 0091 – römische Trümmerstelle) ist innerhalb des Plangebiets mit Spuren römischer Landnutzung und Besiedlung zu rechnen. Die Lage des Bodendenkmals wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zur weiteren Vorgehensweise siehe auch Hinweis Nr. 4.

D) HINWEISE

1. Erdbebensicherheit / Seismologie

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das Plangebiet ist der **Erdbebenzone 3** und geologischer **Untergrundklasse S** zuzuordnen. Es ist zu beachten, dass auch hierdurch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden können.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Bergbau / Grundwasserabsenkung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 45“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin dieses verliehenen Bergwerksfeldes ist die RWE Power AG. Nach den derzeitig vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert.

Das Plangebiet ist durch großflächige Grundwasserabsenkungen geprägt. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

3. Baugrund

Der Baugrund wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht gutachterlich bewertet und ist auf nachfolgender Planungsebene objektbezogen zu prüfen.

4. Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets verläuft ein Bodendenkmal (vgl. C) Nachrichtliche Übernahme). Im Vorfeld des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist daher eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchzuführen. Umfang und Durchführung der Untersuchung sind mit der Unteren Denkmalbehörde bzw. dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen. Die erforderlichen Untersuchungen sind rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten durchzuführen.

Sofern ein Abbruch des Bestandsgebäudes inkl. der untertätigen Gebäudeteile vorgesehen ist, ist hierfür ein denkmalrechtlicher Erlaubnisantrag bei der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Nörvenich einzuholen. Der Abbruch der untertägigen Gebäudeteile ist durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 15 I DSchG NRW zu begleiten.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde (auch außerhalb des oben beschriebenen Bereichs) ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümerin bzw. der Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, die Unternehmerin bzw. der Unternehmer und die Leiterin bzw. der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

5. Schutz des Mutterbodens

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN

18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

6. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung des Plangebiets auf das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Nörvenich, die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) wird zusätzlich eine Bohrlochdetektion empfohlen.

7. Hinweis auf die Lage im Umfeld des Militärflugplatzes Nörvenich

Das Plangebiet befindet sich im Bereich militärischen Luftverkehrs im Umfeld des Militärflugplatzes Nörvenich. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Lärmschutzbereiches der Lärmschutzverordnung des Flugplatzes (FluLärmVNörv). Aufgrund der Lage im Bereich eines militärischen Fluggebietes ist dennoch mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

8. Regelungen zum Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) sind alle Gehölze zwischen Oktober und Februar zu fällen. Der Tötungstatbestand, der auch nicht planungsrelevante Vogelarten betrifft, kann durch eine Bauzeitenregelung (u. a. Abschieben von Oberboden) außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres ausgeschlossen werden. Erheblich Störungen sind für Vögel ebenfalls auszuschließen.

9. Baumschutzsatzung der Gemeinde Nörvenich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Gemeinde Nörvenich aus dem Jahr 1991 in der jeweils gültigen Fassung. Geschützte Bäume dürfen nur mit Genehmigung nach der Baumschutzsatzung entfernt, beschädigt oder in ihrem Wurzelbereich beeinträchtigt werden. Etwaige Fällanträge sind rechtzeitig bei der zuständigen Behörde zu stellen.

10. 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.

11. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen, DIN-Normen

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