Gemeinde Nörvenich

Bebauungsplan G46 „Ehemaliger Bolzplatz Dresdener Straße“

Textliche Festsetzungen

Stand: 15.01.2026 (Satzung)

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 I. V. M. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind zulässig:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, darunter
    - Wohnraum für Geflüchtete
    - Integrationsbetriebe
    - Sozialer Wohnraum
    - Mehrzweckhalle
    - Angebote mit Gesundheitsbezug
    - Räume für Veranstaltungen
    - Räumlichkeiten für Verwaltungsaufgaben
    - Begegnungsflächen
    - Kinderspielplätze
    - Sport- und Spielangebot
    - Lehreinrichtungen
    - PKW- und Fahrradstellplätze
    - den Anlagen dienende Nebenanlagen

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

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

2.1 Die jeweiligen maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sind dem Plananschrieb zu entnehmen. Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden bei Gebäuden mit Flachdächern (unter 5° Dachneigung) als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (mindestens 5° Dachneigung) sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) maßgebend.

Als unterer Bezugspunkt gilt die im Plan festgesetzte Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Der obere Bezugspunkt definiert sich bei Flachdächern

durch die Höhe der Attika oder der Dachhautoberkante des obersten Geschosses bzw. der Oberkante des obersten Nicht-Vollgeschosses.

Bei geneigten Dächern gilt die Höhe der oberen Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach, als oberer Bezugspunkt. Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt die Höhe des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachoberfläche (Oberkante Dachhaut).

2.2 Ein Nicht-Vollgeschoss darf die maximal festgesetzte Gebäude- oder Firsthöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 2,00 m überschreiten.

2.3 Einzelne technische Einrichtungen (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen) dürfen ihrer Funktion entsprechend die festgesetzte Höhe ausnahmsweise überschreiten. Ebenso dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern bzw. für Gebäude mit Flachdächern + zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Die überbaubaren Flächen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Dachüberstände um max. 2,0 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplätze sowie Garagen und Fahrradabstellanlagen (inkl. überdachter Fahrradstellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Beleuchtung

Lichtemissionen bzw. -streuung sind durch technische Maßnahmen zu mindern, z. B. Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren – eine Abstrahlung nach oben ist nicht zulässig. Es sind Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil zu verwenden.

6. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB

Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 18.060 Ökopunkten durch Ankauf von Ökopunkten bei der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und durch Maßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsflächen Gemarkung Eggersheim, Flurstück 52, Flur 4 und Gemarkung Hochkirchen Flurstück 276, Flur 2. Auf beiden Flächen ist Intensivgrünland in eine Obstwiese umzuwandeln.

Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt etwa 15 Meter. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 7 Obstbäumen. Zu verwenden sind 3 Stück Äpfel, 2 Stück Birnen und 2 Stück Steinobst aus der „Obstbaumliste der alten regionalen Sorten im Kreis Düren".

- Mindestpflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang 14/16 cm
- Die Hochstämme sind mit 3 Pflanzpfählen zu befestigen (Anbindung mit Kokosstrick o.ä.) und mit Schutzgatter zu umgeben.
- 1 Pflanzschnitt nach der Pflanzung, jährliche Erziehungsschnitte bis zum 10. Jahr, danach alle zwei Jahre Erhaltungsschnitte.
- Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

Obstbaumliste der alten regionalen Sorten im Kreis Düren

Obstart	*Fruchtzeit*	*geeignet für ...*	*Bemerkungen*
Äpfel			
Baumanns Renette	spät	Flachland	wichtige regionale Sorte
Charlamowsky	früh	Flachland	
Danziger Kantapfel	mittel	>300m Höhe	wichtige regionale Sorte
Dicker Saurer (Trierer Rambour)			
Dülmener Rosenapfel	mittel	Flachland	
Geflammter Kardinal	mittel	>300m Höhe	wichtige regionale Sorte
Gelber Edelapfel	mittel		
Goldparmäne	mittel		wichtige regionale Sorte
Graue Französische Renette	spät	Flachland (!)	wichtige regionale Sorte
Gravensteiner	früh-mittel	Flachland (!)	wichtige regionale Sorte
Jakob Lebel	mittel	>300m Höhe	wichtige regionale Sorte
Riesenboiken	spät	>300m Höhe	
Kaiser Alexander	mittel	>300m Höhe	wichtige regionale Sorte
Kaiser Wilhelm	mittel-spät		wichtige regionale Sorte
Ontario	spät	>300m Höhe	wichtige regionale Sorte
Rheinischer Bohnapfel	spät	>300m Höhe	wichtige regionale Sorte
Rheinischer Winterrambour	spät	>300m Höhe	wichtige regionale Sorte
Rote Bellefleur	spät	Flachland (!)	wichtige regionale Sorte
Schöner von Boskoop	spät	>300m Höhe	wichtige regionale Sorte
Rote Sternrenette	mittel-spät	Flachland	wichtige regionale Sorte
Schafsnase	mittel	Flachland	wichtige regionale Sorte
Seidenhemdchen	spät		wichtige regionale Sorte
Winterglockenapfel	spät	>300m Höhe	wichtige regionale Sorte
Winterstettiner	spät		wichtige regionale Sorte

Obstart	*Fruchtzeit*	*geeignet für ...*	*Bemerkungen*
Birnen			
Alexander Lucas	mittel		
Clapps Liebling	früh		
Conference	mittel		
Frühe aus Trevoux	früh		
Gellerts Butterbirne	mittel	>300m Höhe	
Gräfin von Paris	spät	>300m Höhe	lagerfähig
Gute Graue	mittel	>300m Höhe	
Köstliche von Charneux	mittel		
Madame Verté	spät	>300m Höhe	lagerfähig
Neue Poiteau	mittel	>300m Höhe	lagerfähig
Pastorenbirne	spät		
Vereinsdechantsbirne	spät		
Williams' Christbirne	früh-mittel		
Steinobst			
Büttners rote Knorpelkirsche	spät		
Donissens gelbe Knorpel	mittel		
Große schwarze Knorpelkirsche	mittel		
Kassins Frühe	früh		
Prinzesskirsche	mittel		
Schneiders späte Knorpelkirsche	spät		
Ludwigs Frühe	mittel		
Schattenmorelle	spät		
Bühler Frühzwetsche	früh		
Hauszwetsche	mittel		
Große grüne Reneclode	mittel		
Nanca Mirabelle			

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

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen am westlichen Rand des Plangebiets sind die Gehölzbestände zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die vorhandenen Bäume als Bestandteil einer möglichen Leitstruktur für Fledermäuse. Bei Abgängigkeit / Verlust eines Baumes am westlichen Rand des Plangebiets sind ersatzweise als Leitstrukturen geeignete Gehölze der gleichen Art und Qualität (Hochstamm, 3x verpflanzt, m. Db., StU 16-18) neu zu pflanzen.

8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

In den für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzten Flächen ist der bestehende Lärmschutzwall in seiner Funktion zu sichern.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone / Werbeverbotszone

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der B 477 wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen. Innerhalb eines Abstandes von 20 m sind gem. § 9 FStrG Hochbauten jeder Art und Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht zulässig. Im Abstand von 40 m bedürfen bauliche Anlagen jeder Art und Anlagen der Außenwerbung einer Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW) ist eine Abtragung des bestehenden Lärmschutzwalles bis zum Scheitelpunkt und die Erweiterung der Baugrenzen in die Anbauverbotszone hinein innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zulässig. Dies wurde bereits seitens des Landesbetriebs bestätigt.

C) 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. Altlasten

Im Osten des Plangebiets befindet sich zwischen dem Flurstück 73 und 91 ein im Altlastenkataster eingetragener, flächiger Altstandort. Im Zeitraum von 1909 bis etwa 1970 befand sich im Straßenverlauf, in nördliche Richtung reichend, ein Bahnhofsgelände. Aus diesem Grund kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Betrieb umwelt- und gesundheitsgefährdende Stoffe in den Untergrund gelangt sind. Im

Vorfeld der Errichtung der benachbarten Kita wurde eine Oberflächenbeprobung gemäß der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Kita-Bereich durchgeführt. Bei diesen Untersuchungen im Jahr 2019 konnten jedoch keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

3. Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde 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.

4. Bergbau / Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 44" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft. Der Vorhabenbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlebergbaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet 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 sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

5. Baugrund

Die Baugrunduntersuchung wurde für einen Teilbereich des Plangebietes (Gemarkung Nörvenich, Flur 41, Flurstück 60) von der Gesellschaft für Umweltgeologie und Baugrunduntersuchungen (Geomin) durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem separaten Gutachten zu entnehmen. Es wird jedoch empfohlen den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

6. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich. Eine Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel ist daher nicht erforderlich.

Für das gesamte Plangebiet ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigung zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie 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 des militärischen Flugplatzes Nörvenich, im Bereich eines militärischen Tiefflugbietes (Hubschrauber SAR), in einem militärischen Schutzbereich sowie im Bereich von Funkdiensten.

Die Beschränkungen aufgrund militärischen Luftverkehrs ergeben sich aus den §§ 12, 14 und 18a LuftVG. 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. 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.

9. Regelungen zum Artenschutz

<u>V1. Minderung bau-/ anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen ggf. Neuanlage von Gehölzen als Leitstrukturen</u>

Im Plangebiet und angrenzenden Bereichen vorhandene Gehölzbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Bäume am westlichen Rand des Plangebietes. Der Gehölzstreifen entlang der B 477 stellt eine mögliche Leitstruktur für Jagd- und Transferflüge lokaler Fledermauspopulationen dar. Die Bäume am westlichen Rand des Plangebietes sind Bestandteil dieser möglichen Leitstruktur.
Im Falle einer unvermeidbaren Inanspruchnahme sind als Leitstrukturen geeignete Gehölze in diesem Bereich neu anzulegen (z.B. in Form einer Baumreihe oder einer mind.

2 m hohen Hecke), die an die straßenbegleitenden Gehölze nördlich und südlich des Plangebietes anschließen.
Die Maßnahme zielt darauf ab, mögliche Beeinträchtigungen des Habitatverbundes für lokale Fledermausvorkommen zu vermeiden sowie mögliche Lebensraumverluste für wildlebende Vogelarten (zumindest für nicht-planungsrelevante Arten) zu reduzieren.

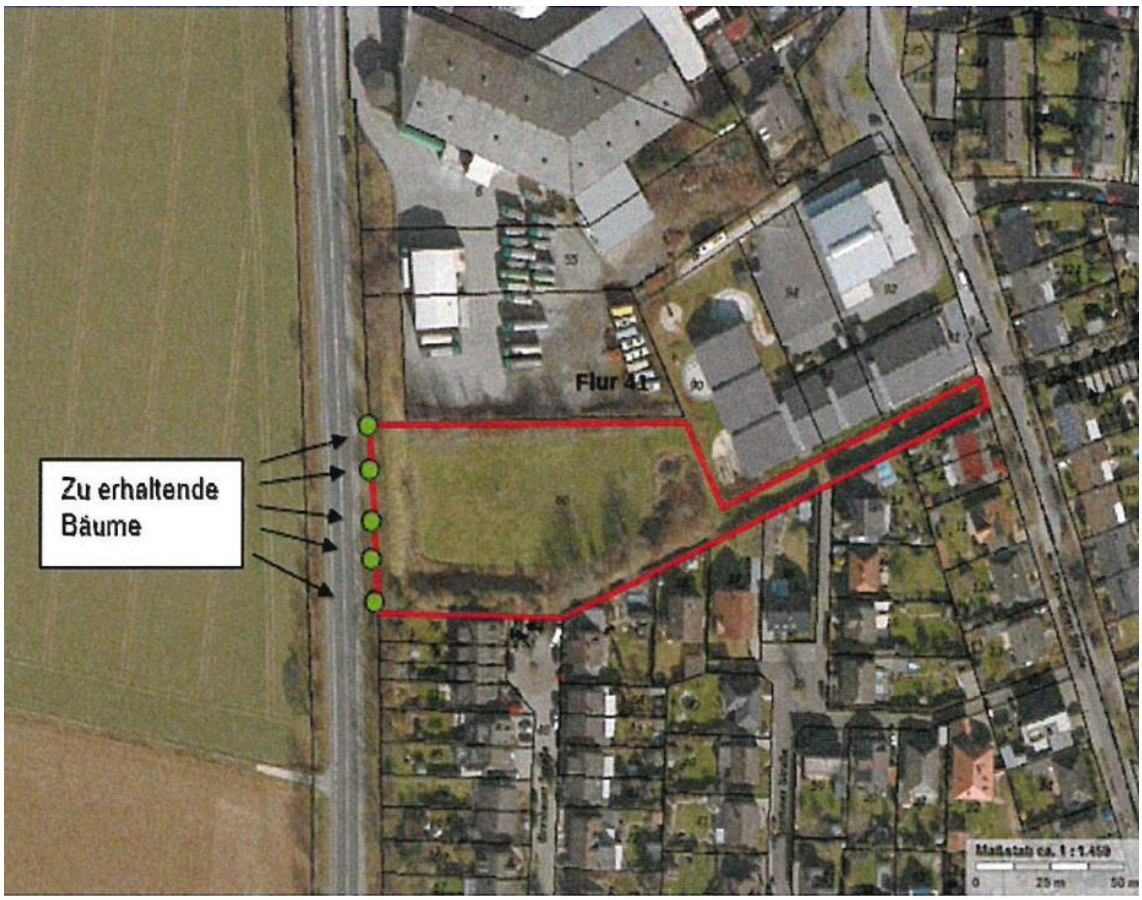


Abb. 1: Zu erhaltende Bäume, Quelle: Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe

V2 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.

V3 Minderung von Lichtemissionen

Bei der Konzeption von Außenbeleuchtungen ist eine Reduzierung von Lichtemissionen anzustreben. 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. Zu empfehlen ist eine Verwendung von Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht" mit geringem Blauanteil.

Mit solchen Maßnahmen können mögliche Störwirkungen auf lokale Fledermausvorkommen und Anlockwirkungen auf Insekten reduziert werden. Die Maßnahmen entsprechen den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (Drittes Gesetz zur Änderung des BNatSchG, BT Drs. 19/28182) zur Eindämmung von Lichtverschmutzung.

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.