Gemeinde Nörvenich

Bebauungsplan P13 „Willis Bildungs- und Erlebnishof“

Textliche Festsetzungen

Stand: 21.08.2026 (Entwurf)

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.1 Zweckbestimmung „Bildungs- und Erlebnishof“ (SO1, SO2, SO3)

Das sonstige Sondergebiet (SO1 bis SO3) mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erlebnishof“ dient der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen und Bildungsangeboten (Bauernhofpädagogik) sowie der Erholung und Freizeitgestaltung jeweils mit Bezug zur Landwirtschaft.

1.1.2 Zulässige Nutzungen im SO1

- ein Hofladen zur Direktvermarktung überwiegend hofeigener und ergänzend regionaler landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Sinne des § 201 BauGB
- ein Hofcafé / eine Gaststätte mit überwiegend hofeigenen und ergänzend regionalen Produkten
- Einrichtungen der Bauernhofpädagogik (z. B. Schulungsräume, Lehrküchen, Zubereitungsküchen für die Produkte des Hofladens, Werkstätten)
- Stellplätze und Verkehrsflächen für Besucher und Personal, Fahrradabstellanlagen, E-Ladeinfrastruktur
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb des Bildungs- und Erlebnishofes erforderlich sind (z. B. Lager, Werkstätten, Technikräume)

1.1.3 Zulässige Nutzungen im SO2

- Anlagen und Einrichtungen zur gewerblichen Haltung und Präsentation von Tieren, insbesondere für Weidetierhaltung, Streichelgehege, Tierbegegnungsangebote und vergleichbare tierbezogene Erlebnis- und Bildungsangebote einschließlich der hierfür erforderlichen Stallungen, Unterstände, Futterlager, Futterautomaten, Einfriedungen, begehbaren Gehegeflächen sowie sonstiger betriebsbezogener Nebenanlagen

1.1.4 Zulässige Nutzungen im SO3

- Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Zusammenhang mit dem Hofbetrieb (Naturlehrpfade, Spiel- und Aufenthaltsflächen)
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb des Bildungs- und Erlebnishofes erforderlich sind (z. B. Unterstände, Sanitäranlagen, Lagerflächen)

- Ausnahmsweise können räumlich untergeordnet Anlagen, Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen zur Tierhaltung mit pädagogischem oder erlebnisorientiertem Charakter (Weidetierhaltung, Streichelzoo) zugelassen werden.

1.1.5 Nicht zulässige Arten von Nutzungen (SO1 bis SO3)

- Einzelhandelsbetriebe, die nicht überwiegend Produkte aus eigener Erzeugung oder aus der Region anbieten
- Vergnügungs- oder Freizeitnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen ohne Bezug zum Zweck eines Bildungs- und Erlebnishofes

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 und § 2 Abs. 4 BauO NRW

2.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses als maximale Gebäudehöhe. Bei geneigten Dächern stellt die Firsthöhe die maximale Gebäudehöhe dar. Als Firsthöhe gilt die obere Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe.

2.1.2 Unterer Höhenbezugspunkt der Höhenangaben ist die festgesetzte Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Zur Bestimmung der Geländeoberfläche sind die zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte (BZP) in Metern über Normalhöhennull (NHN) heranzuziehen. Die genaue Höhe ist für die jeweiligen Anlagen auf der Grundlage dieser Höhenbezugspunkte durch Interpolation eindeutig zu ermitteln.

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, Lüftungsanlagen, Antennen, Solaranlagen) zugelassen werden.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.2.1 Eine nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist im sonstigen Sondergebiet SO1 um maximal 0,1 (d. h. bis zu einer GRZ von 0,7) zulässig.

2.2.2 In den sonstigen Sondergebieten SO2 ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO lediglich für wasserdurchlässig angelegte Flächen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1) zulässig.

2.2.3 In den sonstigen Sondergebieten SO3 ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

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

3.1 Stellplätze gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

3.1.1 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.1.2 Nicht-überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch innerhalb der eigens für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (z. B. Unterstände für Menschen und Tiere) können bis maximal 75 m^3 umbautem Raum je Nebenanlage bzw. Einrichtung und maximal 50 m^2 überbaute Grundstücksfläche zugelassen werden.

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

4.1 Wasserdurchlässigkeit von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen

Wege, Stellplätze und sonstige Nebenflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, sodass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern kann. Als Beläge sind z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, wassergebundene Decken oder vergleichbare Materialien zu verwenden. Vollversiegelte Oberflächen (z. B. Asphalt oder Beton) sind unzulässig. Ausnahmen können, sofern sie aus betrieblichen Gründen erforderlich sind, zugelassen werden.

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.

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.

4.4 Erhalt von Nistkästen

Die vorhandenen Nistkästen im Plangebiet sind als Brutstandorte wildlebender Vogelarten zu erhalten. Falls Nistkästen entfernt werden müssen, sind sie an geeigneten Stellen in der Umgebung wieder anzubringen, und zwar an Stellen, die nicht in unmittelbarer Nähe zu stark von Publikum frequentierten Bereichen liegen.

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

5.1 Ersatzpflanzungen bei Überplanung von Einzelbäumen

Bei Überplanung der in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Einzelbäumen und Hecken, die Bestandteil einer vorliegenden Baugenehmigung waren, ist innerhalb des Plangebiets je überplantem Baum bzw. je überplanter Heckenpflanze als Ersatz mindestens ein neuer Baum bzw. eine neue Heckenpflanze der gleichen Art oder einer anderen standortgerechten, einheimischen Art 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. 10).

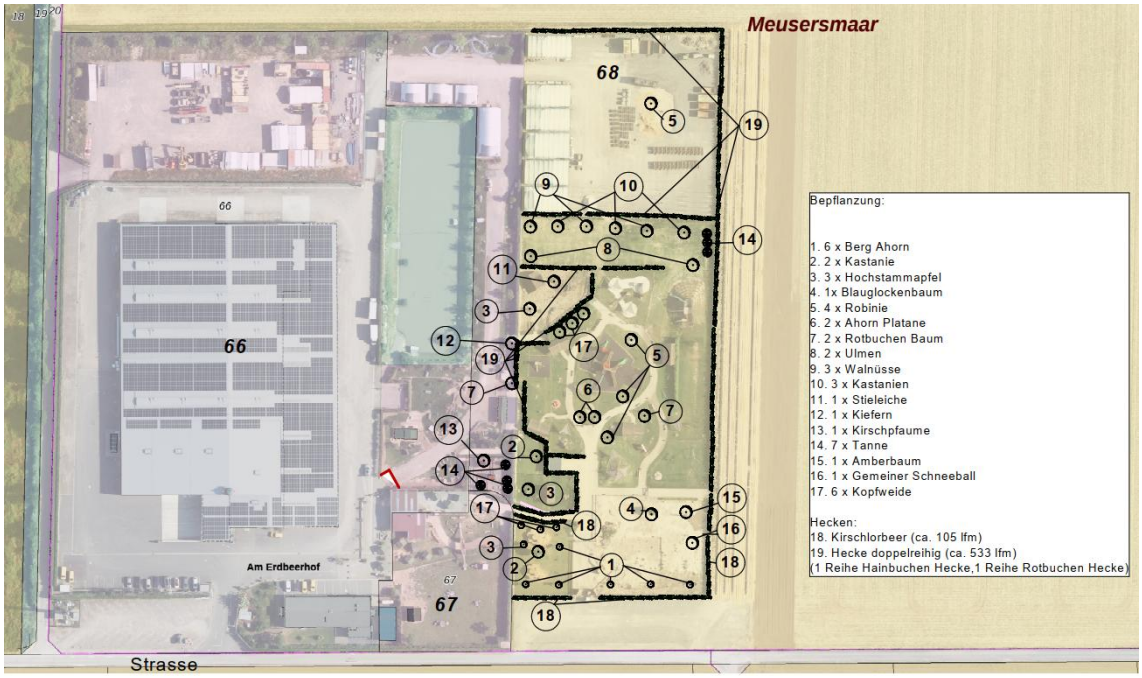


Abbildung 1: Übersichtsplan der gepflanzten Bäume und Hecken (Quelle: Bauantrag des Vorhabenträgers)

5.2 Extensive Dachbegrünung

Die Dächer von Hauptbaukörpern sind bis zu einer Dachneigung von 15° mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung (z. B. HESA D610 oder gleichwertig) anzusäen oder mit

standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die für erforderliche technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, Photovoltaikanlagen, etc.) genutzt werden.

6. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES (§ 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 5.358 Biotopwertpunkten für den Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff wird durch Maßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Wissersheim, Flur 21, Flurstück 68 (tlw.) kompensiert. Als Ausgleich erfolgt die Anlage und dauerhafte Erhaltung eines Wiesensaums durch Einsaat mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Mahd erfolgt max. 1x pro Jahr frühestens ab dem 01.07.

Für die bereits erfolgten Eingriffe im Plangebiet ist – unter Berücksichtigung der bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bisheriger Genehmigungen – ein Drittel der erforderlichen Ausgleichsverpflichtung spätestens bis zum Ablauf des auf den Satzungsbeschluss folgenden Kalenderjahres umzusetzen.

Die restlichen zwei Drittel der Ausgleichsverpflichtung sind entsprechend dem Umfang der jeweils tatsächlich ausgelösten und bislang nicht kompensierten Eingriffe spätestens mit Ablauf des auf den Eingriff folgenden Kalenderjahres herzustellen. Bereits aufgrund bestandskräftiger Genehmigungen zulässige, umgesetzte und ausgeglichene Eingriffe werden bei der Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung berücksichtigt und sind nicht erneut kompensationspflichtig.



Abb.: Lage der Ersatzmaßnahme, Kartenausdruck aus www.tim-online.nrw.de, Geobasisdaten d. Landes NRW

7. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 44 LWG NRW)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen von Hauptbaukörpern ist vollständig dem Versickerungsbecken zuzuführen. Eine ausreichende Dimensionierung der Entwässerungsanlagen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

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

7.1 Dachgestaltung

Die Dächer von Hauptbaukörpern sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Sattel-, Pult- oder Flachdach auszubilden. Diese sind bis zu einer Dachneigung von 15° zu begrünen (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.3).

7.2 Werbeanlagen

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

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. Bergbau / Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Liblar 17". Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin ist die RWE Power AG. In den derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein umgegangener Bergbau 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. Starkregengefahren

Oftmals in den Sommermonaten können örtlich begrenzt Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Auf der Starkregenhinweiskarte des Landesamts für Natur, Umwelt und Klima des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUK NRW) werden kleinere Überschwemmungsrisiken mit Wassertiefen von bis zu 30 cm bei extremen Starkregenereignissen (90 mm/h) ausgewiesen. Daher sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen zur Begegnung der Gefahren durch mögliche Starkregenereignisse zu treffen.

4. 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.

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

Eine Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel ist daher nicht erforderlich. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich noch Kampfmittel im Boden befinden. 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 zu verständigen.

7. Hinweis auf die Lage im Umfeld des Militärflugplatzes Nörvenich

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich sowie im militärischen Bauschutzbereich des Flugplatzes Nörvenich, im Bereich zur Vermeidung von Vogelschlag und im Bereich von Emissionsschutzzonen des Flugplatzes Nörvenich.

Aufgrund der Lage im Bereich eines militärischen Fluggebietes ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

8. Anlagen der Außenwerbung

Rund 250 m südlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 263. Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Landesstraße eine Werbeverbotszone gilt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Werbeverbotszone, jedoch wird das Plangebiet über einen von der Landesstraße abzweigenden Wirtschaftsweg (Am Erdbeerhof) erschlossen. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

9. 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.

Bei Entfernung von Gebäudeteilen mit Spalten im Zeitraum zwischen 01.03. bis 30.11. ist eine Kontrolle der betroffenen Gebäudeteile auf Fledermausbesatz (Endoskopkamera) unmittelbar vor dem Eingriff durchzuführen. Bei negativem Befund sind die Spalten bzw. Hohlräume zu verschließen oder Holzelemente zu entfernen. Bei positivem Befund sind der Eingriff zu verschieben und weitere Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen.

10. 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.

11. 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.

12. 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.