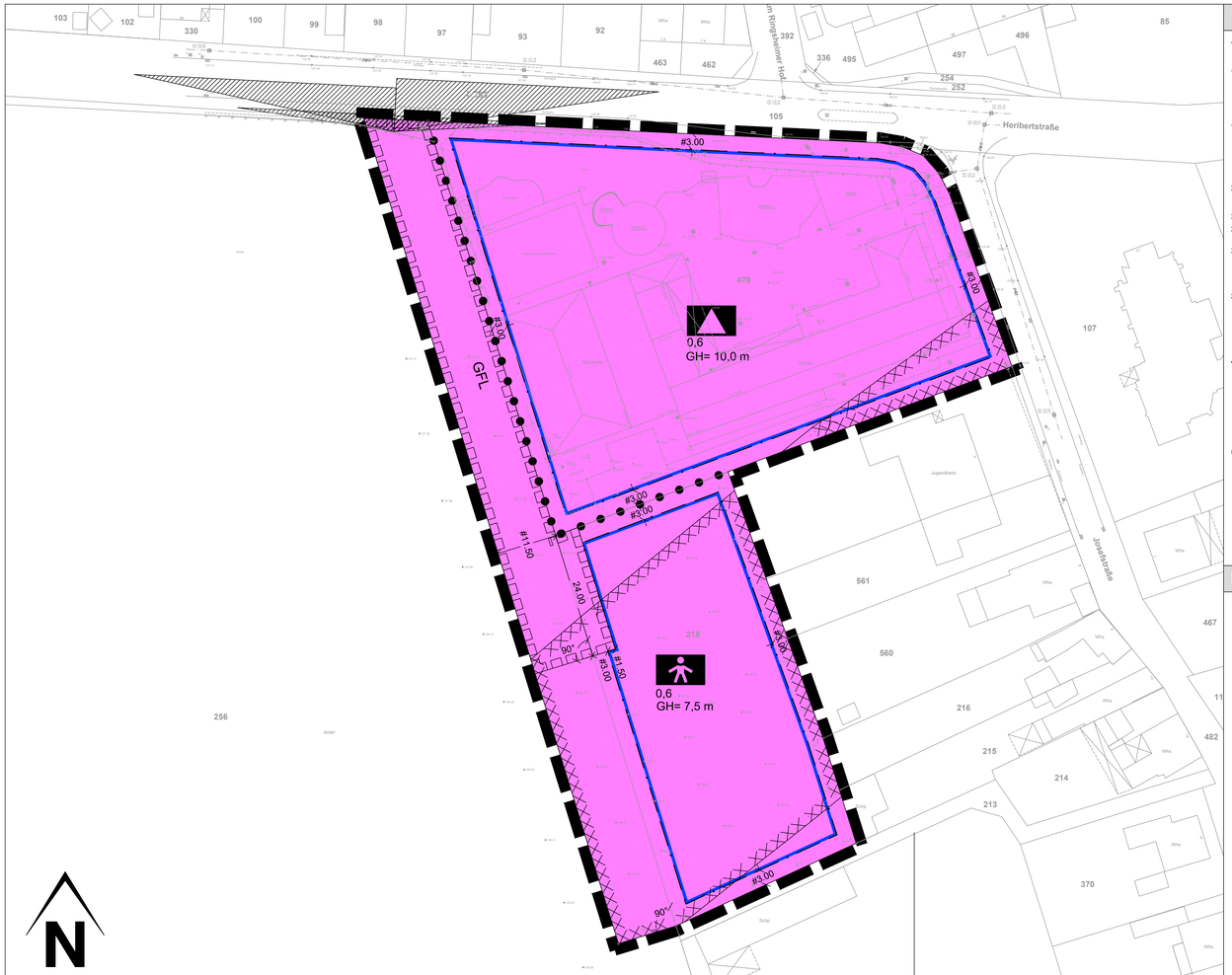
GEMEINDE NÖRVENICH

Bebauungsplan C19 Ortslage Eschweiler über Feld



Textliche Festsetzungen

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 Grundstückswässerungsanlagen 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 zugeleitet wird. Dabei ist von Begleitenden archäologischen Maßnahmen im Bereich des Bodendenkmals zu Lasten des Vorhabenträgers auszugehen (§ 27 DSchG NRW).

4. Erdbebengefahrdung

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 Geländegeschädigungen durch Baumaßnahmen 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 deren 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 Ausgebiet 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 abzusuchen.

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. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Gemeindeordnung 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. 1172)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Zeichnerische Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Gemeinbedarfsfläche
- Kindergarten
- Schule

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
GH	maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen — § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

- Sichtdreiecke

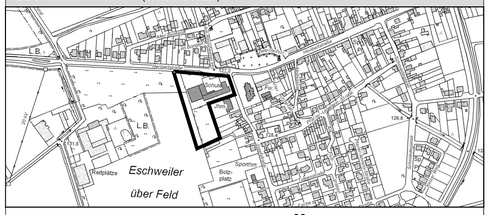
Kennzeichnungen

- 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 — § 9 (5) Nr. 1 BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte	FD	Flachdach
5.00 Längenmaß	Flurstücksgrenze	SD	Satteldach
85.00 Parallelmaß	1625 Flurstücksnummer	II	Anzahl der Vollgeschosse
90° Winkelmaß	Kanaldeckel	65,38	vorh. Höhen

Übersicht (ohne Maßstab)



GEMEINDE NÖRVENICH

Bebauungsplan C19
Ortslage Eschweiler über Feld

VDH
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-22-165-BP-01-02	Maßstab:	1 : 500	Stand:	30.01.2026
bearbeitet:	Mahmout/ Giang	gezeichnet:	Giang		

Entwurf	1. Aufstellung	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	5. Beschluss über die Veröffentlichung	7. Beteiligung der Behörden	9. Satzungsbeschluss	11. Bekanntmachung
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com	Der Rat der Gemeinde Nörvenich hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Nörvenich am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Gemeinde Nörvenich hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	Der Rat der Gemeinde Nörvenich hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Nörvenich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum/ Unterschrift	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage	**2. Bekanntmachung der Aufstellung**	**4. Frühzeitige Behördenbeteiligung**	**6. Veröffentlichung im Internet**	**8. Wiederholung der Veröffentlichung im Internet**	**10. Ausfertigung**	
Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Valter & Winandi mit Stand vom Juni 2022 erstellt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch Eindeutigkeit ist.	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum .....hierzu zu äußern.	Dieser Plan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... vom ..... bis zum ..... im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich zeitgleich öffentlich ausgelegen.	Dieser Plan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... vom ..... bis zum ..... erneut im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich zeitgleich öffentlich ausgelegen.	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	
Datum/ Unterschrift	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	