Gemeinde Nörvenich
Der Bürgermeister
HSG: 60
Sachbearbeiter: Daniel Pape

Vorlagen-Nr.: 92/2026
(Legislaturperiode 2025-2030)
vom 08.09.2026

Beschlussvorlage

- öffentlicher Teil -

An den

Haupt-, Finanz- und Umweltausschuss	23.09.2026
Rat	01.10.2026

Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB über die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „G11 - 1. Änderung“ –OT Nörvenich– (Bauturbo)
Bezug: VO 59/2026

I. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Vorlage berührt nicht den Etat

II. Sachdarstellung: (bisherige Erläuterungen)

Mit Beschluss zur Vorlage 59/2026 wurde die gemeindliche Zustimmung zum geplanten Bauvorhaben versagt.

Der Bauherrenschaft wurde mitgeteilt, dass die Gremien grundsätzlich einer Bebauung positiv gegenüberstehen, jedoch nicht wie in der vom Bauherr geplanten dichten Bauweise.

Mit Datum vom 11.08.2026 stellt die Bauherrenschaft einen neuen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses in der Gemarkung Nörvenich, Flur 32, Flurstück 90, gelegen An der Mohle.

Der Kreis Düren bittet mit Schreiben vom 24.08.2026 die Gemeinde Nörvenich um Zustimmung nach § 36a BauGB zur Errichtung eines Doppelhauses in Verbindung mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes G11-1. Änderung – Ortsteil Nörvenich.

In den Antragsunterlagen wird die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes G11 1. Änderung - Ortsteil Nörvenich – hinsichtlich der Errichtung eines Doppelhauses auf einer nicht überbaubaren Fläche beantragt. Die Fläche wird lt. Bebauungsplan als Gartenland ausgewiesen.

Der Bauantrag, Lageplan sowie die Begründung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind der Vorlage beigefügt.

Durch die Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB wird im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch erweiterte Befreiungen von B-Plan-Festsetzungen die Schaffung neuen Wohnraums erleichtert.

Gemäß 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Nach Prüfung der neuen Planungsunterlagen kann festgestellt werden, dass die gewünschte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes G11 1. Änderung für den Ortsteil Nörvenich im Hinblick auf die Bebauung eines Doppelhauses auf einer als Gartenland ausgewiesenen Fläche weiterhin als kritisch gesehen wird und auch unter der Würdigung nachbarrechtlicher Interessen und den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

Durch eine ähnliche Ausreizung der maximalen baulichen Nutzung des Grundstückes mit jeweils 2 geplanten Vollgeschossen und einem Dachgeschoss fügt sich der Baukörper nach Auffassung der Gemeinde Nörvenich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Bauherrenschaft wird aufgefordert, sich an der angrenzenden Bebauung zu orientieren.
In den Bebauungsplänen G11 und G12 wird eine maximale eingeschossige Bauweise
und eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

III: Beschlussvorschlag:

Der Haupt-, Finanz- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Nörvenich beschließt, dem Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses in der Gemarkung Nörvenich, Flur 32, Flurstück 90, gelegen An der Mohle, im Hinblick auf die Errichtung eines Doppelhauses auf einer als allgemeines Wohngebiet mit der Nutzung „Gartenland“ ausgewiesenen Fläche und somit entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes G11 1. Änderung – Ortsteil Nörvenich – zu entsprechen.

Die Bauherrenschaft wird aufgefordert, sich an der angrenzenden Bebauung zu orientieren. In den Bebauungsplänen G11 und G12 wird eine maximale eingeschossige Bauweise festgesetzt und eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,5, die für die Errichtung des Doppelhauses festgesetzt wird.

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a Abs. 1 wird erteilt.

Alternativer Beschlussvorschlag:
Der Haupt-, Finanz- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Nörvenich beschließt, dem Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses in der Gemarkung Nörvenich, Flur 32, Flurstück 90, gelegen An der Mohle, im Hinblick auf die Errichtung eines Doppelhauses auf einer als allgemeines Wohngebiet mit der Nutzung „Gartenland“ ausgewiesenen Fläche und somit entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes G11 1. Änderung – Ortsteil Nörvenich – nicht zu entsprechen.

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a Abs. 1 wird versagt.