

NEUES WOHNGEBIET 'AN DEN FELDGÄRTEN'



Traumgrundstücke
in Eschweiler über Feld



F&S Firmensitz in Euskirchen - Positiv Energiehaus

Die eigenen vier Wände sind ein Ziel, das viele Menschen verfolgen. Für junge Familien soll es ein Ort der Geborgenheit sein. Andere bauen schon zum zweiten Mal und möchten nun den perfekt zugeschnittenen 'Ruhsitz' beziehen.



Hildegard Schwarz
Leitung Projektentwicklung Vertrieb



Rebecca Hirschmann
Assistenz Immobilienvertrieb

Herzlich Willkommen bei F&S concept

Der Schritt zum eigenen Haus beginnt bei der Wahl des passenden Grundstücks. Gerade hier sollte besonnen und überlegt gehandelt werden. Jeder potenzielle Bauherr setzt andere Prioritäten, hat andere Bedürfnisse.

In den letzten Jahren wird neben einer guten Infrastruktur immer wieder der Wunsch nach geordneten sozialen Strukturen laut. Kinder sollen in einer intakten Umgebung aufwachsen, ältere Menschen suchen soziale Kontakte und Sicherheit.

Nahe der Kreisstadt Düren liegt die ländlich geprägte Flächengemeinde Nörvenich mit insgesamt

14 Ortsteilen. In der gesamten Gemeinde leben rund 12.000 EinwohnerInnen. Davon nennen gut 1.100 BürgerInnen den schönen Ortsteil 'Eschweiler über Feld' ihr Zuhause (31.12.2024).

Hier entsteht das neue Wohngebiet 'An den Feldgärten'. Es wird ein Projekt realisiert, das durch zukunftsgerichtete und umweltbewusste Planungen geprägt sein wird. Ein großer Spielplatz mit Rasenflächen und sorgfältig ausgewählten Spielgeräten schafft Freiräume für die ganze Familie und wertet die Lebensqualität in dem neuen Wohngebiet bestens auf. Des Weiteren stehen E-Ladesäulen bereit. Die Bauweise der Häuser und Wohneinheiten geht auf individuelle Bedürfnisse der Bauherrn ein. Soll es ein freistehendes Einfamilienhaus, ein Doppelhaus oder eine kleine Wohneinheit werden?

Vieles ist machbar.

Direkt im Ort sind eine Kindertagesstätte, eine Gemeinschaftsgrundschule, ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofladen, eine Arztpraxis, Sportvereine uvm.

In den beiden nahegelegenen Zentren Nörvenich (4,5 km) und Düren (9 km) findet man alles, was man zur Versorgung braucht.

Entdecken Sie diese wunderschöne Lage für sich und Ihr Eigenheim. Kommen Sie Ihrem Ziel ein gutes Stück näher. Lassen Sie Ihren Traum vom eigenen Haus wahr werden. Das Wohngebiet 'An den Feldgärten' in 'Eschweiler über Feld' ist ein ehrgeiziges Projekt, das in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Nörvenich entwickelt wurde. Durch individuelle Planungsmöglichkeiten der Bauherren und eine zeitgemäße Architektur, entsteht hier ein harmonisches, nachhaltiges Wohnneubauegebiet.

Wir wünschen Ihnen eine erfolgreiche Realisierung Ihres Eigenheims und viel Freude bei der Lektüre dieses Prospekts.



Rathaus Gemeinde Nörvenich



Dr. Timo Czech
Bürgermeister Gemeinde Nörvenich

Liebe Interessenten,

Sie prüfen derzeit, ob die Gemeinde Nörvenich Ihre neue Heimat werden soll. Während diese Broschüre Ihnen die Besonderheiten unseres neuen Baugebietes 'An den Feldgärten' im Ort Eschweiler über Feld näherbringt, will ich Ihnen gerne die Gemeinde als solche vorstellen, damit Sie das weitere Wohnumfeld besser kennen lernen.

Die Gemeinde Nörvenich hat ca. 12.000 Einwohner (Stand: 01/2025), welche auf 14 Orte über 66 km² verteilt wohnen. Unser Hauptort Nörvenich ist der Siedlungsschwerpunkt. Hier gibt es vier Supermärkte / Discounter, Ärzte, Zahnärzte, eine Apotheke, eine hochmoderne Grundschule mit OGS, fünf Kitas, gute Sportanlagen, mehrere Senioreneinrichtungen und gastronomische Angebote. Das Schloss Nörvenich mit dem Museum für Europäische Kunst ist ein besonderes

Highlight. Der Nefelbach, eingebettet in eine Auenlandschaft, und der Nörvenicher Wald bieten Erholung direkt vor der Haustür. Eschweiler über Feld nennen circa 1.100 Bürger ihr Zuhause. Im Ort gibt es eine Kita, eine sehr gut und modern ausgestattete Grundschule, eine Arztpraxis und einen Hofladen. Ein ausgeprägtes Vereinsleben mit Turn- und Sportverein, Karnevalsgesellschaft, einem Junggesellenclub und die Löscheinheit der Freiwilligen Feuerwehr beleben die Gemeinschaft im Ort. Hier sind Neubürgerinnen und Neubürger herzlich willkommen! Der größte Arbeitgeber in der Gemeinde ist die Bundeswehr, welche mit einem Jet-Geschwader auf dem Fliegerhorst Nörvenich rund 950 Soldaten und 300 Zivilbedienstete beschäftigt. Dies ist in Eschweiler über Feld in besonderem Maße wahrnehmbar, da es zu direkten Überflü-

gen von Wohnbebauungen kommt. Zweitgrößter Arbeitgeber wird das, auf dem Glände 'Gut Gypenbusch' entstehende, Fressnapf - Logistikzentrum sein. Dort werden hunderte neuer Arbeitsplätze entstehen. Auch die Landwirtschaft ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in unserer Gemeinde. SpaziergängerInnen können die Weite der Feldflure auf mehr als 265 km Wirtschaftswegen genießen. Eine Toleranz gegenüber landwirtschaftlichen Geruchs- und Geräuschemissionen gehört hier zum Landleben dazu. Die Gemeinde Nörvenich hat viel zu bieten und Sie sind uns herzlich willkommen. Besonders freuen wir uns, wenn Sie sich in die Gemeinschaft einbringen und hier vor Ort für das Allgemeinwohl tätig werden. Dann sind Sie bei uns genau richtig!

Herzlichst, Ihr

Dr. Timo Czech
Bürgermeister



BAUGRUNDSTÜCKE



Baugebiet in Eschweiler über Feld 'An den Feldgärten'
Ihren aktuellen Bestandsplan inkl. Preisliste finden Sie auf der letzten Seite.

BESTE LAGE

- Zukunftsweisender Bebauungsplan
- Gute Infrastruktur mit Autobahnanbindung
- Kaufpreis inkl. Erschließung und Endausbau
- Verkauf direkt vom Eigentümer
- Keine Maklercourtage, keine Provisionen



Der schöne Name 'An den Feldgärten' steht für ein neues Wohngebiet, das in einer wunderbaren naturnahen Lage am östlichen Rand des Ortes 'Eschweiler über Feld' entstehen wird.

Inmitten der Börde, am Übergang zur Merzenicher Lösplatte gelegen, findet man hier fruchtbare Böden und eine ertragreiche Landwirtschaft. Hier wird das Baugebiet, das auf zukunftsweisendem und ökologisch höchstem Niveau geplant wurde, realisiert. Die nahegelegenen Zentren des Kernortes Nörvenich und der Kreisstadt Düren verfügen über eine hervorragende Grundversorgung mit einer ausgeprägten Schullandschaft. Die Städte Köln, Bonn und Aachen sind in 40 bis 50 min erreichbar.



Wegbeschreibung von der BAB 4

- A4 Ausfahrt Merzenich in Richtung Merzenich (L264) bis zum Kreisverkehr (ca.200 m)
- Im Kreisverkehr die 3. Ausfahrt Richtung Merzenich (L264)
- Folgen Sie der L264 ca. 5 km und fahren Sie dann halblinks weiter auf der L263
- Nach ca. 2 km biegen Sie nach rechts in die Golzheimer Straße
- Nach nur 100m sind Sie am Ziel

Zieladresse: 52388 Eschweiler über Feld, Golzheimer Straße



Unternehmenssitz der F&S Group: Hightech-Konzepte zur dezentralen eigenständigen Strom- und Wärmeversorgung

Wir bauen für die Zukunft!

Aus der Region für die Region ist eine Verpflichtung, der wir seit 1988 die Treue halten. Die F&S concept arbeitet eng mit den Kommunen im Städtedreieck Köln, Bonn, Aachen zusammen. Bei der Akquise neuer, potentieller Baugebiete achten wir auf beste Lagen, gute Infrastruktur und ein sicheres, sozial gefestigtes Umfeld. In weiteren Schritten werden dann erste Konzepte zur möglichen Bebauung entwickelt und Entwürfe für das neue Baugebiet erstellt. Im Anschluss daran folgt ein erstes Gespräch mit der Gemeinde, in dem verschiedene Alternativen zur möglichen Entwicklung des Gebietes vorgestellt werden.

Nach dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes werden sämtliche mit der Planung verbundenen Eventualitäten in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den angeschlossenen Planungs- und Ingenieurbüros erörtert: Wie kann das neue Baugebiet an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden? Ist die

Kläranlage für zusätzliche Einleitungen ausgelegt? Welche Auswirkungen hat das neue Baugebiet auf die örtliche Verkehrssituation? Ist in dem beplanten Bereich mit Bodendenkmälern oder alten Kampfmitteln zu rechnen?

Welche Auswirkungen ergeben sich auf die Umwelt und die bereits bestehende Bebauung? Ist eine ausreichende Versorgung mit Wasser, Wärme, Energie und Kommunikationsleitungen gewährleistet? Wie sind die Baugrundverhältnisse?

Die Klärung dieser Fragen und das Durchlaufen der einzelnen Verfahrensstufen dauern im Durchschnitt ein bis zwei Jahre.

Nach Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde wird der rechtskräftige Bebauungsplan bekannt gemacht.

Zu diesem Zeitpunkt sieht das Grundstück jedoch noch genauso aus wie bei der Aufstellung der Bauleitpläne: Ackerland. Was jetzt noch erforderlich ist, um bebaubares Wohnbauland daraus zu machen, ist die Erschließung.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages wird zwischen der Gemeinde und dem Investor die genaue Art und der Umfang der Erschließung vereinbart. Grundlage dafür ist die

exakt ausgearbeitete Planung für den Straßen- und Kanalbau.

Nach Unterzeichnung des Vertrages wird die Ersterschließung in Auftrag gegeben. Bereits nach kurzer Zeit kann man die zukünftige Straßenführung erkennen.

Der Kanal wird verlegt, erforderliche Rückhaltungen erstellt, die Versorgungsträger verlegen ihre Leitungen und die Straße erhält eine erste bituminöse Decke.

Nach Abschluss dieser Arbeiten sind in dem neuen Baugebiet alle Erschließungseinrichtungen vorhanden, die für eine bauliche Nutzung erforderlich sind. Der Endausbau erfolgt erst nach mehreren Jahren. Zu diesem Zeitpunkt sind die meisten Häuser bereits fertig gestellt und man kann nun die Bürgersteige, Parkbuchten, Pflanzbeete usw. erstellen, ohne dass mit einer Beschädigung durch Bauarbeiten zu rechnen ist.

Seit den ersten Planungen sind jetzt ca. fünf Jahre vergangen. Eine lange Zeit; aber es hat sich gelohnt! Es ist ein Wohngebiet entstanden, das sich in die bestehende Bebauung und die Landschaft harmonisch einfügt und seinen Bewohnern ein neues, ruhiges Zuhause in einem sicheren sozialen Umfeld bietet.

„Mein Bestreben liegt darin, potenzielle Bauherren vor dem Grundstückskauf umfassend zu beraten.“

*Hildegard Schwarz,
Vertriebsleiterin der F&S concept*

NATUR UND MENSCH

Die Welt werden wir nicht verändern, aber wir werden auch in Zukunft die Verantwortung für die von uns geplanten Baugebiete und den damit verbundenen Schutz der Natur und der Menschen tragen. Oberstes Ziel ist dabei die Bestandssicherung und die Entwicklung der regionaltypischen Flora und Fauna.

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsdichte und des Baulandbedarfs kann ein sinnvoller Schutz zwar nur in abgestufter Form, aber auf keinen Fall kompromisslos realisiert werden. Eine differenzierte Betrachtung der möglichen Landnutzung wird auch in Zukunft eine Verpflichtung unseres Unternehmens sein.

Der Mensch soll im Mittelpunkt der Planung stehen. Zusammen mit unseren Städteplanern werden klare Konzepte für die zukünftigen Bewohner der Baugebiete erarbeitet, aber auch die Interessen der bisherigen Anwohner berücksichtigt.



Mehr als die Vergangenheit interessiert mich die Zukunft, denn in ihr gedenke ich zu leben. Albert Einstein





Schloss Nörvenich | Museum Europäische Kunst



StadtCenter Düren

Kultur, Sport, Spaß, Spiel und Entspannung – attraktive Vielfalt in der Nähe des neuen Baugebietes 'An den Feldgärten'

- Schloss Nörvenich | Schlosspark
 - Veranstaltungen, Konzerte
 - Museum Europäische Kunst
- Mofarennen Nörvenich
- Reitschule Burg Sievernich
- Naturschutzgebiet Neffelstal
 - Tälerroute am Neffelbach
- Kreisstadt Düren
 - StadtCenter Düren
 - Arena Kreis Düren Sport, Kultur, Konzerte
 - Leopold-Hoesch-Museum
- Römerstadt Zülpich
 - Museum der Badekultur
- Seepark Zülpich
 - Sport- und Freizeitangebote
- Das Indeland
 - Freizeitstandort mit hohem Erlebnis- und Erholungswert
- Bubenheimer Spieleland
- monte mare | Kreuzau
- Indoor Soccerhalle Merzenich
- Mountainbike-Park Hürtgenwald
- Hochseilgarten Hürtgenwald
- Kanu-/Kajak-Touren auf der Rur
- Nationalpark Eifel - Natur und Abenteuer vor der Haustür



Landwirtschaft mit Hofladen | Eschweiler über Feld

Hier lässt es sich leben



nörvenich.de
Land Leben Heimat



Der Indemann | Aussichtsturm auf der Goltsteinkuppe



Bübenheimer Spieleland



Arena Kreis Düren | Düren



Indoor Soccerhalle | Merzenich



monte mare | Kreuzau



Kanufahren auf der Rur

GUTE AUSSICHTEN

In einer schönen Auenlandschaft in der landwirtschaftlich geprägten Zülpicher Börde liegt der Ort 'Eschweiler über Feld' in kurzer Distanz zu seinem Kernort Nörvenich und zur Kreisstadt Düren. Eine fußläufig nahegelegene Bushaltestelle verbindet das neue Baugebiet mit dem ÖPNV. Die ausgesuchte Lage des Wohnneubaugebietes 'An den Feldgärten' bietet daher den neuen Mitbürgern und Mitbürgerinnen eine hervorragende Infrastruktur. Die Innenstädte von Köln, Bonn und Aachen sind mit dem Auto in je 40 bis 50 min gut erreichbar.

Die Infrastruktur

■ Eschweiler über Feld

- 1 Gemeinschaftsgrundschule
- 1 Kindertagesstätte
- 2 weitere Kitas in ca. 3 km
- Landwirtschaft mit Hofladen
- Sport- und Karnevalsverein
- Bürgerverein | Feuerwehr
- Hausarztpraxis
- Kath. Pfarrkirche
- Busanbindung
- Anschluss an die A4 | 7 km

■ Nörvenich

- Gemeindeverwaltung
- 1 Gemeinschaftsgrundschule
- 4 Kindertagesstätten
- Musikschule
- Supermärkte | Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistung und Handwerk
- Deutsche Postfiliale
- Sparkasse
- Vereinsleben | Sportanlagen
- Ärzte | Fachärzte | Apotheke

■ Düren

- 5 Gymnasien
- 2 Gesamtschulen
- 3 Realschulen
- 2 Hauptschulen
- 19 Grundschulen
- 2 Förderschulen
- 3 Berufskollegs
- 4 Krankenhäuser
- Apotheken
- Ärzte und Fachärzte
- Rechtsanwälte
- Steuerberater
- Dienstleistung und Handwerk
- Kultur- und Freizeitangebote
- Umfangreiche Sportangebote
- Annakirmes
- Indeland | Freizeitstandort mit Erlebnis-/Erholungswert
- Bahnhof mit Anbindung nach Köln und Aachen
- Wochenmarkt



BEBAUUNGSKONZEPT



Wohngebiete mit Ausstrahlung, Wohnen in guter Nachbarschaft, Spielen und Gespräche vor der Haustür, Spaziergänge, ohne das Auto nutzen zu müssen, Platz für Gras und Bäume - kann man das planen?

Man kann und zwar in sinnvollen, zukunftsweisenden Bebauungsplänen mit entsprechenden Vorgaben.

Bebauungspläne dienen einer sinnvollen städtebaulichen Anordnung von Grundstücken und Straßen. Sie sollen aber darüber hinaus auch Regeln für die zukünftige Baukultur aufstellen. Die F&S concept hat in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Nörvenich ein Konzept nach dem neuesten Stand der Technik entwickelt. Die harmonische Baukultur wird durch einen hochmodernen

integrativen Spielplatz bereichert. Eine zeitgemäße Architektur mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten gibt dem gesamten Wohngebiet Stil und Schönheit. So sind z.B. Zelt-, Pult- und Satteldächer zulässig. Die moderne Bauweise wird durch extensive Begrünung auf Flach- und flach geneigten Dächern sowie durch Solar- und Photovoltaikanlagen sinnvoll ergänzt. Vorgärten sind zu begrünen

und gärtnerisch anzulegen; sie dürfen nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen sind, wenn notwendig, Zuwege, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen. In dem zukünftigen Wohngebiet 'An den Feldgärten' stecken viele ehrgeizige Ideen. Werden Sie Teil dieses Projektes und schaffen Sie mit uns gemeinsam ein zukunftsweisendes Wohnkonzept.

In Harmonie mit der Natur



Zukunftsweisend

- Rechtskräftiger Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Bestandsplan

Detaillierte Informationen:
www.fs-grund.de

Unser Service

- Kostenlose Reservierung
- Wertvolle Tipps: 'Wie geht es weiter'
- Kostenlose Grundstücksvermessung
- Provisionsfreier Verkauf
- Keine Bauverpflichtung

EIN BLÜHENDER GARTEN FÜR SIE



Ein Baum für Ihren Vorgarten!

Wir schenken jeder/m Erwerber/in eines Grundstücks im Wohngebiet 'An den Feldgärten' einen Gutschein für einen heimischen Laubbaum.

Bunte duftende Blüten und summende Insekten

Verträumte Plätze in Ihrem Garten oder auf dem Balkon - überall können Sie etwas für sich und die Natur tun:

- Auch kleinere Vorgartenbeete werden mit einer geeigneten Bepflanzung zu einem Biotop vor Ihrer Haustür
- Achten Sie auf heimische, standortgerechte, blühende Saaten, Stauden und Sträucher
- Zu unterschiedlichen Zeiten blühende Stauden und Gehölze bringen eine wunderschöne farbliche Abwechslung in Ihren Garten
- Bevorzugen Sie regionale Materialien wie Naturstein (z.B. Grauwacke oder Kalkstein) und Holz (z.B. Lärche oder Eiche)
- Verwenden Sie Laubhecken (Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn) und Blühsträucher zur Einfriedung Ihres Gartens
- Trockenmauern speichern Wärme und bieten Rückzugsorte für Insekten und Reptilien
- Über partiell nicht gemähte Wiesen freuen sich die Insekten und Vögel
- Für Wege und Stellplätze empfehlen wir versickerungsfähiges Material und offene breite Fugen
- Lassen Sie sich über die Vorteile einer Fassaden- oder Dachbegrünung beraten
- Ein heimischer Laubbaum ist ein hervorragender Schattenspende und bietet Lebensraum für viele Tiere.

Mit diesen Tipps unserer Landschaftsarchitektin werden Sie an der Gestaltung Ihrer Gartenflächen lange Freude haben.



Foto: Schloss Norment (Adobe Stock) / Gestaltung: K&S design - E. Aschke

WOHNEN IN BESTER LAGE



Weitere Angebote zu
Baugrundstücken finden Sie
unter www.fs-grund.de



F&S concept
Projektentwicklung
GmbH & Co. KG
Otto-Lilienthal-Straße 34
D-53879 Euskirchen

Telefon: +49 2251 1482-0
Fax: +49 2251 1482-111
E-Mail: info@fs-grund.de
www.fs-grund.de

