# NEUES WOHNGEBIET 'AN DEN FELDGÄRTEN'



## Traumgrundstücke in Eschweiler über Feld

GEMEINDE NÖRVENICH

F&S CONCEPT




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 ‘Ruhesitz‘ 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 Wohnneubaugebiet.

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

F&S CONCEPT




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 Neffelbach, 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 Überflügen 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

GEMEINDE NÖRVENICH

F&S CONCEPT

# 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 100 m 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




TÜV-Akademie Rheinland

www.tuv.com
TÜV Rheinland
ID:0000006134

F&S CONCEPT



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 Neffeltal
  - 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

IN SOCCER FORM

ARENA Kreis Düren
Sport und Unterhaltung

indeland
ich. see. zukunft.

Stadt Düren
...lebendig, offen
-mittendrin-

KREIS DÜREN
SEEN & ENTDECKEN

DÜREN TOURISMUS

F&S CONCEPT

# 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

F&S CONCEPT

# 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 Schattenspender und bietet Lebensraum für viele Tiere.

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



Foto: Schloss Nörvenich (Adobe Stock) / Gestaltung: a-design - E. Aschke

# WOHNEN
# IN BESTER LAGE



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

F&S CONCEPT

**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**

www.tuv.com
TÜV Rheinland
ID:0000006134

| WA 3 | II |
|---|---|
| 0,4 | (0,8) |
| o | ED |
| FD, SD | |

| WA 2 | II |
|---|---|
| 0,6 | (1,2) |
| o | FD |

| WA 1 | II |
|---|---|
| 0,4 | (0,8) |
| o | ED |
| FD, SD | |

Rote Erde

Golzheimer Straße L 327

Schmiedegasse

Eschweilerfließ

Auf dem Dom

Weg

**Auf dem Dom**

Gemeinde Nörvenich
Eschweiler über Feld
Bebauungsplan C16
Satzungsplan
Stand: 02.08.2023
M. 1:1000

BKR AACHEN

Gemeinde Nörvenich
Eschweiler über Feld
Bebauungsplan C17
Satzungsplan
Stand: 02.08.2023
M. 1:1000




**DIPL.-ING. FRANK DIEFENBACH**
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Ahrstraße 54
53945 Blankenheim
Tel.: (02449) 95 25 - 0
FAX: (02449) 95 25 - 20
info@diefenbach-geo.de
www.diefenbach-geo.de

## Baugebiet

## „An den Feldgärten“

Bebauungsplan C16 und C17

**Gemeinde Nörvenich**

**Ortsteil Eschweiler über Feld**

Gemarkung Eschweiler über Feld
Flur 10

Maßstab 1:1000

F&S CONCEPT
www.fs-grund.de

Blankenheim, den 06.11.2026

# Textliche Festsetzungen
# Eschweiler über dem Feld

# C16

# GEMEINDE NÖRVENICH

## BEBAUUNGSPLAN

## - ESCHWEILER ÜBER FELD C16

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Stand: 08.08.2023

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

# I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 i. V. m. § 1 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,17 BauNVO**

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

**Allgemeines Wohngebiet WA 1**

**Zweigeschossige Bauweise**

| | |
|---|---|
| Max. Traufhöhe: | TH = 7,5 m |
| Max. Gebäudehöhe: | |
| Bei Flachdächern mit zurückgesetztem, obersten Geschoss | GH = 11 m |
| Bei Satteldächern | GH = 11 m |

**Allgemeines Wohngebiet WA 2**

**Zweigeschossige Bauweise**

| | |
|---|---|
| Max. Traufhöhe: | TH = 7,5 m |
| Max. Gebäudehöhe: | |
| Bei Flachdächern mit zurückgesetztem, obersten Geschoss | GH = 11 m |

**Allgemeines Wohngebiet WA 3**

**Zweigeschossige Bauweise**

| | |
|---|---|
| Max. Traufhöhe: | TH = 7,5 m |
| Max. Gebäudehöhe: | |
| Bei Flachdächern | GH = 8 m |
| Bei Satteldächern | GH = 11 m |

### 2.2 Allgemeine Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut, die Firsthöhe auf die Oberkante der Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen.

Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe (GH) definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Bezugspunkt:

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen von Hauptgebäude, Garagen und Carports wird die Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt. Maßgeblich sind die endausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des angrenzenden Baugrundstücks.

Die FB OK (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses von Hauptgebäude, Garagen und Carports, darf nicht mehr als 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

2.3 **Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3, sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude.

2.4 **Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im Bereich der WA 2-Gebiete die festgesetzte Grundflächenflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen und deren Zufahrten), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Dachflächen der Tiefgaragen sind zu begrünen.

## 3. BAUWEISE

**gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO**

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

## 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

**Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

**Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ausnahmsweise durch überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen überschritten werden, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1 m beträgt. Balkone dürfen im WA 2 die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten.

Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m § 23 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus in einem Abstand von maximal 3 m ab Gebäudeaußenwand bis zu einer Größe von 25 m² je Grundstück zulässig. Zudem sind sonstige genehmigungsfreie Anlagen (wie z.B. private Pools) im rückwärtigen Garten zulässig. Rückwärtige Baugrenzen sind solche, die einen Abstand von mehr als 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Vordere Baugrenzen sind solche, die zur erschließenden Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Stellplätze (Tiefgarage mit ihren Zufahrten) ist im Gebiet WA 2 zulässig.

## 5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

**gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Öffentliche Parkplätze sind zudem innerhalb der entsprechend als „P“ festgesetzten Bereiche in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Garagen und Carports müssen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5 m zurückgesetzt werden.
Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, müssen Garagen und Carports von dieser Grenze einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibenden Streifen von mindestens 1 m muss dauerhaft begrünt werden.

**Stellplätze**
In den Wohngebieten sind pro Wohngebäude für die 1. Wohneinheit mindestens zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Je weiterer Wohneinheit ist ein weiterer, unabhängig anfahrbarer Stellplatz zu schaffen.
Die Ein- und Ausfahrten zu den genannten Stellplätzen sind auf die in der öffentlichen Verkehrsfläche geplanten Standorte für Parkplätze auszurichten.
Bei Mehrfamilienhäusern – dies sind Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten - sind mindestens 1,5 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

## 6. NEBENANLAGEN

**gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO**

In dem Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind neben den in Ziffer 10 – Vorgartengestaltung – vorgesehenen Einrichtungen ausschließlich Mülltonnenschränke und Fahrradabstellanlagen zulässig.

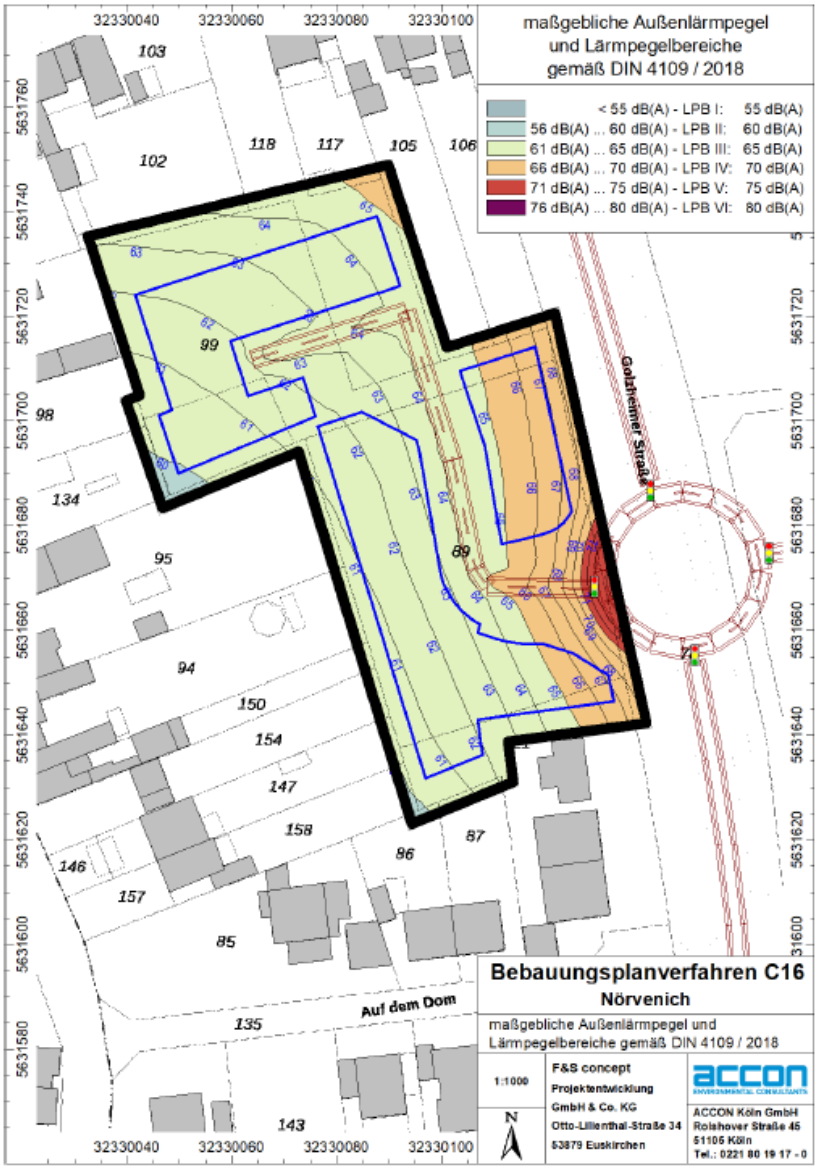
## 7. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

**gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

### 7.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R’w, ges aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:
R’w, ges = La - KRaumart

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.
Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] ist nachfolgend gekennzeichnet.




Grafik: Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 bei einer freien Schallausbreitung

## 7.2 Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) oder mehr (maßgeblicher Außenlärmpegel 58 dB(A) oder darüber) angeordnet werden und diese

nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

### 7.3 Grundrissgestaltung

Bei der Grundrissgestaltung sind in dem Bereich entlang der Golzheimer Straße alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandt liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

### 7.4 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind in dem Bereich mit Pegeln von über 62 dB(A) an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder alternativ durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie verglaste Loggien so auszugestalten, dass Pegel < 62 dB(A) erzielt werden.

### 7.5 Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren

Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Die schalltechnischen Anforderungen gelten stets für die gesamte Fassade des Gebäudes, auch wenn die Fassade nicht am Rand (Baugrenze), sondern innerhalb des Baufensters liegt.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## 8. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

**gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO; § 44 LWG Nrw**

Innerhalb des Plangebiets ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den privaten Grundstücken zu versickern.

## 9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

**gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 89 BauO NRW**

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 10 Grad Dachneigung sind zwingend unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen extensiv zu begrünen. Dies schließt die Begrünung von Garagendächern ein. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Aufbaudicke von mindestens 10 cm aufzubringen, fachgerecht herzustellen, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit diese gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

## 10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW**

**Dachform/ Dachfarbe**

Siehe Einschriebe im Plan.

Als Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind zulässig:

- Dachziegel oder Dachsteine analog den RAL-Farbtönen:
  RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (Grautöne)
  RAL 8002-8022, 8024-8028 (Brauntöne)
  RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (Schwarztöne)
- Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.
- Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern maximal 42 °.
- Bei eingeschossigen Gebäuden muss die Dachneigung mindestens 35° betragen, Flachdächer sind ausgeschlossen.
- Die Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach ist parallel zu der erschließenden Verkehrsfläche herzustellen.

**Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

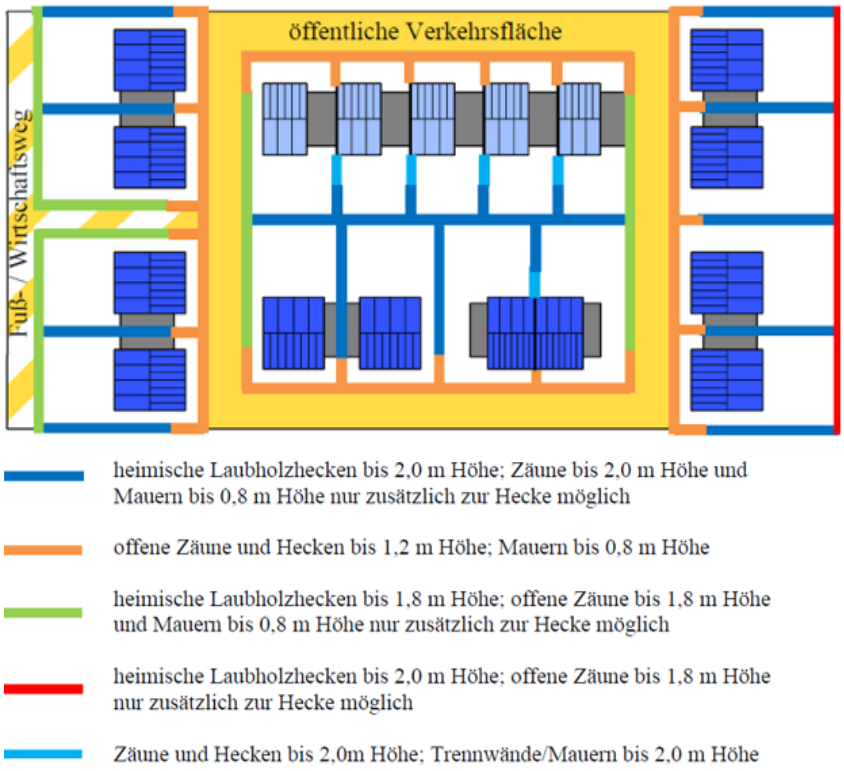
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern zulässig, ihre Gesamtbreite darf die Hälfte der Gesamttrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.
- Die Bauteile sind mit ihrem oberen Abschluss in einem Abstand von mindestens 1 m – senkrecht gemessen- unter der Oberkante der baulichen Anlage einzubinden und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von den Gebäudeabschlusswänden einhalten.
- Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben oder anderen Dachaufbauten muss jeweils mindestens 1 m betragen.
- Die Dachgauben eines Gebäudes und einer Gebäudegruppe sind in gleicher Höhe anzuordnen.

**Fassadengestaltung**

- Grelle, bunte, glänzende und reflektierende Farben sind nicht zulässig. Für die Fassaden sind gedeckte, matte Farben in Naturtönen und weiß zu verwenden.

**Einfriedungen**

Grafische Erläuterung der Festsetzungen:
Die grafische Erläuterung wird in den anschließend folgenden Festsetzungen näher beschrieben.



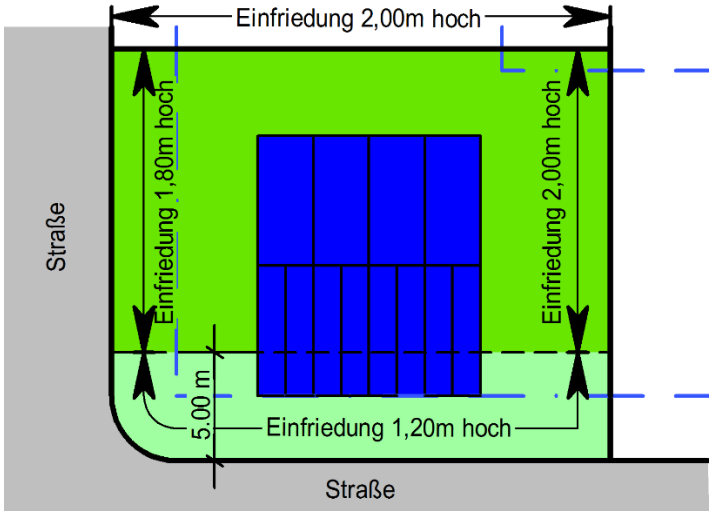

Grafik: Einfriedungshöhen

***Straßenseitige Grundstückseinfriedung (Vorgarten):***

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung max. 1,2 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der sich der Haupteingang des Gebäudes orientiert.
Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig. Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt.
Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich (insgesamt max. 1,2 m hoch)

***Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:***

Sofern die rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur max. 1,8 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune nur zusätzlich zu einer Hecke und als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zusätzlich zu einer Hecke sind ausnahmsweise Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist zusätzlich zu einer Hecke möglich (insgesamt max. 1,8 m hoch). Die Hecke muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns bzw. der Mauer gepflanzt sein.




Grafik: Einfriedungshöhen – Eckgrundstück

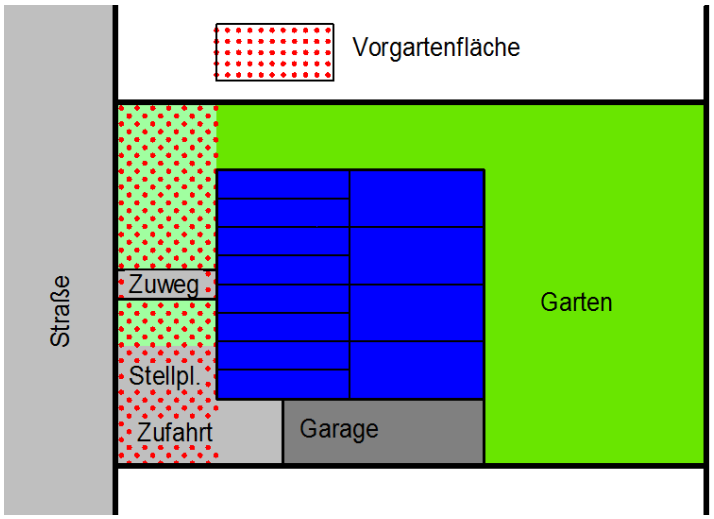
Ab dem Vorgarten sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen max. 2,0 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune nur zusätzlich zu einer beidseitigen Hecke bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zusätzlich zu einer Hecke sind ausnahmsweise Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m mit einer beidseitigen Hecke zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 2,0 m erlaubt. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist zusätzlich zu einer Hecke möglich (insgesamt max. 2,0 m hoch). Die Hecke muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns bzw. der Mauer gepflanzt sein. Bei Doppelhäusern sind Trennwände zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 4,5 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

***Einfriedung von Abfallbehältern:***

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Zaunanlagen einzufassen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

**Vorgartengestaltung**

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Vorgartenflächen dürfen nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 5. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Endausbau der Straßenverkehrsfläche vor dem Gebäude oder innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (Fertigstellungsanzeige) des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um bis zu einem Jahr verlängert werden.

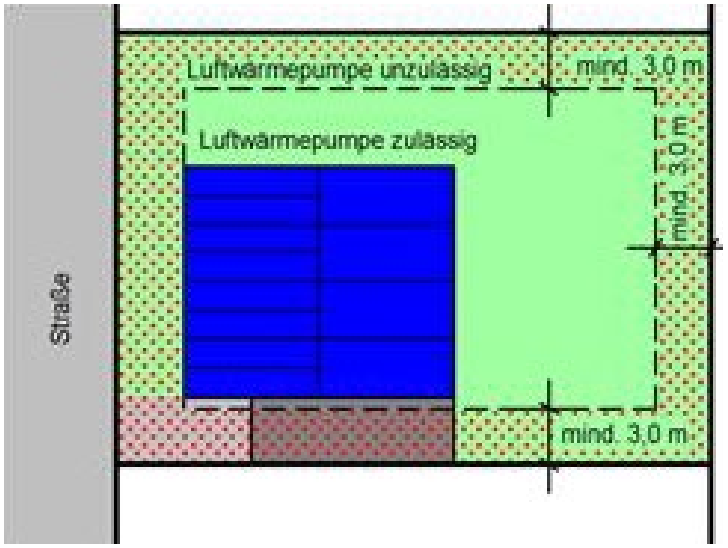



Grafik: Vorgartenfläche

**Luftwärmepumpen**

Luftwärmepumpen müssen mindestens 3 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten (siehe auch bei den Hinweisen). Zusätzlich sind Luftwärmepumpen im Bereich zwischen

Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus, einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze, unzulässig. Luftwärmepumpen sind auf Garagendächern unzulässig.




Grafik: Lage Luftwärmepumpen

## HINWEISE

**Artenschutz**

Die Fällung und Entfernung sämtlicher Gehölze ist auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober bis Ende Februar jeden Jahres zu beschränken. Nähere Angaben sind dem Fachbeitrag Artenschutz (BÜRO KREUTZ 2022) zu entnehmen.

**Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind gemäß den Regelungen der §§ 15, 16 DSchG NRW der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/0939-199**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Kampfmittel**

Die Fläche wurde im Vorfeld bereits abschließend auf Kampfmittel überprüft. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich Kampfmittel im Boden befinden. Daher kann keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln erteilt werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel oder Verdachtspunkte gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Im direkten Anschluss ist die Polizei, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

**Fluglärm**
Bedingt durch die Nähe zum Militärflugplatz Nörvenich sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden müssen (hier: Schallschutzfenster und /oder passive Schallschutzmaßnahmen).

**Erdbebenzone**
Das Plangebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: 3 / S.

**Bodenschutz**
Die Vorgaben der DIN 18915:2018-06 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten' und des § 202 BauGB sind zu beachten.
Für verbleibenden Boden auf der Vorhabenfläche gilt:
Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsfläche abzutragen und separat zu lagern (Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915). Staunässe im Untergrund des Bodendepots ist zu vermeiden (Z.B. sind Mulden zu vermeiden). Lockere Schüttung der Bodendepots, Aufschüttungen sind nur in trockenem Zu-stand durchzuführen. Die Schütthöhe für das Oberbodendepot beträgt max. 2 m (DIN 19731) und für das Unterbodendepot max. 4 m. Der zu Beginn der Maßnahme abgeschobene Oberboden ist bei einer Lagerungsdauer über zwei Monate durch eine Begrünung mit tiefwurzelnden, wasserzehrenden und ggf. winterharten Pflanzen lebend zu erhalten und soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Nicht verwendbare Bodenmassen sind zu einer sachgerechten Wiederverwendung anderenorts abzufahren.

**Baumerhalt an der Golzheimer Straße**
An der Golzheimer Straße ist die Anlage eines Knotenpunktes zur Anbindung der beiden Bebauungsplangebiete C16 und C17 geplant. Hierbei kommt es voraussichtlich zu einer Entfernung der derzeit dort stehenden Bäume. Im Zuge der Ausführungsplanung ist ein weitestgehender Baumerhalt zu prüfen. Bei Durchführung der Bauarbeiten ist die DIN 18920:2014-07 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' streng zu beachten.

**Baumschutz**
Im gesamten Plangebiet ist der Schutz des Baumbestandes durch die DIN 18920:2014-07 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetations-flächen bei Baumaßnahmen' sicherzustellen.

**Luftwärmepumpen**

Luftwärmepumpen müssen in der TA-Lärm geregelten Immissionswerte für die jeweilige Gebietsqualität einhalten.
Der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013 aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom

24.03.2020 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz ist zu berücksichtigen.
https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf
Homepage MULNV: https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-gesundheit/laerm/geraete-und-maschinenlaerm

# Textliche Festsetzungen
# Eschweiler über dem Feld

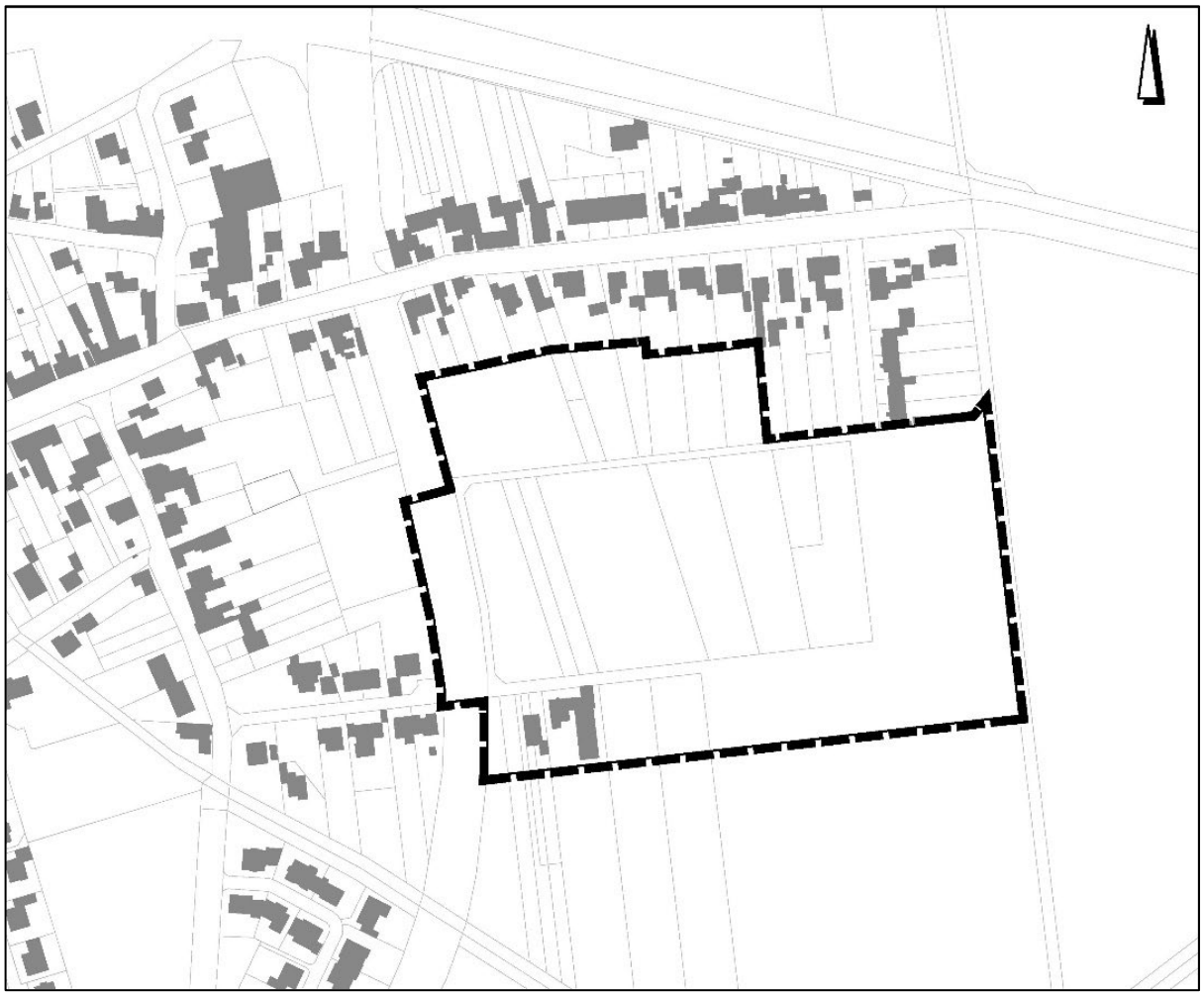
# C17

# GEMEINDE NÖRVENICH

## BEBAUUNGSPLAN

## - ESCHWEILER ÜBER FELD C17

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Stand: 08.08.2023

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

# I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 i. V. m. § 1 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,17 BauNVO**

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

**Allgemeines Wohngebiet WA 1**

**Zweigeschossige Bauweise:**

| | |
|---|---|
| Max. Traufhöhe: | TH = 7,5 m |
| Max. Gebäudehöhe: | |
| Bei Flachdächern mit zurückgesetztem obersten Geschoss | GH = 11 m |

**Allgemeines Wohngebiet WA 2**

**Zweigeschossige Bauweise**

| | |
|---|---|
| Max. Traufhöhe: | TH = 7,5 m |
| Max. Gebäudehöhe: | |
| Bei Flachdächern mit zurückgesetztem obersten Geschoss | GH = 11 m |
| Bei Pult- und Satteldächern | GH = 11 m |

**Allgemeines Wohngebiet WA 3**

**Zweigeschossige Bauweise**

| | |
|---|---|
| Max. Traufhöhe: | TH = 7,5 m |
| Max. Gebäudehöhe: | |
| Bei Flachdächern mit zurückgesetztem obersten Geschoss | GH = 11 m |
| Bei Pult- sowie Zelt- und Walmdächern | GH = 11 m |

**Allgemeines Wohngebiet WA 4**

**Zweigeschossige Bauweise**

| | |
|---|---|
| Max. Traufhöhe: | TH = 7,5 m |
| Max. Gebäudehöhe: | |
| Bei Flachdächern mit zurückgesetztem obersten Geschoss | GH = 11 m |
| Bei Pultdächern | GH = 11 m |

| | |
|---|---|
| **Allgemeines Wohngebiet WA 5** | |
| **Zweigeschossige Bauweise** | |
| Max. Traufhöhe: | TH = 7,5 m |
| Max. Gebäudehöhe: | |
| Bei Flachdächern | GH = 8 m |
| Bei Pult- und Satteldächern | GH = 11 m |
| **Allgemeines Wohngebiet WA 6** | |
| **Zweigeschossige Bauweise:** | |
| Max. Gebäudehöhe: | |
| Bei Flachdächern | GH = 8 m |

## 2.2 Allgemeine Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut, die Firsthöhe auf die Oberkante der Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen.
Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe (GH) definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.
Bezugspunkt:
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen von Hauptgebäude, Garagen und Carports wird die Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt. Maßgeblich sind die endausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des angrenzenden Baugrundstücks.
Die FB OK (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses von Hauptgebäude, Garagen und Carports, darf nicht mehr als 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

## 2.3 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude.

## 2.4 Grundflächenzahl

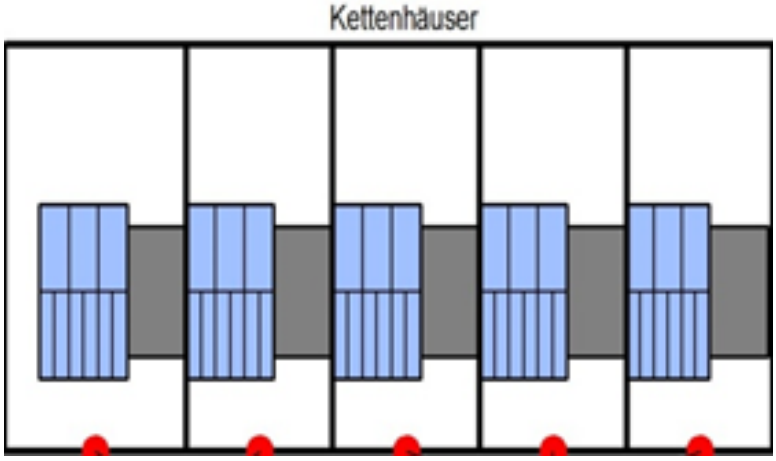
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im Bereich WA 1 und WA 6 die festgesetzte Grundflächenflächenzahl von 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen und deren Zufahrten), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Dachflächen der Tiefgaragen sind zu begrünen.

## 3. BAUWEISE

**gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO**

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Dabei gelten als Hausgruppen mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von höchstens 50m Gesamtlänge. Die äußeren Kopfhäuser der Hausgruppe müssen einen einseitigen Grenzabstand einhalten.

Im WA 3 wird zudem eine abweichende Bauweise (a) „Kettenhäuser“ gemäß Abbildung 1 zugelassen. Die abweichende Bauweise (Kettenhäuser) wird wie folgt definiert: ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet wird. Die Garage des jeweiligen Kettenhauses hat eine Mindestbreite von 3,5 m einzuhalten.




Grafik: Dachaufsicht abweichende Bauweise

## 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

**gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

**Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ausnahmsweise durch überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen überschritten werden, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1 m beträgt. Balkone dürfen die Baugrenzen im WA1 um bis zu 2 m überschreiten.
Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m § 23 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus in einem Abstand von maximal 3 m ab Gebäudeaußenwand bis zu einer Größe von 25 m² je Grundstück zulässig. Zudem sind sonstige genehmigungsfreie Anlagen (wie z.B. private Pools) im rückwärtigen Garten zulässig. Rückwärtige Baugrenzen sind solche, die einen Abstand von mehr als 3 m zur

Straßenbegrenzungslinie einhalten. Vordere Baugrenzen sind solche, die zur erschließenden Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten) ist im Gebiet WA 1 und WA 6 zulässig.

## 5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

**gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO**

Garagen, Carports und Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen, sowie im Bereich zwischen vorderer Baugrenze (i.S.v. Ziff. 4.1) und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen und Carports müssen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5 m zurückgesetzt werden.
Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, müssen Garagen und Carports von dieser Grenze einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mindestens 1 m muss dauerhaft begrünt werden.

Öffentliche Parkplätze sind innerhalb der entsprechend als „P“ festgesetzten Bereiche in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig.
In den Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sind pro Wohngebäude für die 1. Wohneinheit mindestens zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Je weiterer Wohneinheit ist ein weiterer, unabhängig anfahrbarer Stellplatz zu schaffen.
Die Ein- und Ausfahrten zu den genannten Stellplätzen sind auf die in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Standorte für Parkplätze auszurichten.
Bei Mehrfamilienhäusern – dies sind Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten - sind mindestens 1,5 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

## 6. NEBENANLAGEN

**gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO**

In dem Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind, sofern sie nicht durch Stellplätze i.S.v Ziffer 5 genutzt werden, ausschließlich Mülltonnenschränke und Fahrradabstellanlagen zulässig.

## 7. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

**gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO; § 44 LWG Nrw**

Innerhalb der mit WA 1(V) sowie WA 4(V) gekennzeichneten Gebiete ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den privaten Grundstücken in Rigolen zu versickern. Weitere Versickerungseinrichtungen sind in der öffentlichen Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ nach Maßgabe der Festsetzung Ziffer 10 herzustellen.

# 8. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

**gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

## 8.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w, ges aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:
R'w, ges = La - KRaumart

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.
Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] ist nachfolgend gekennzeichnet.




Grafik: Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 bei einer freien Schallausbreitung

## 8.2 Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) oder mehr (maßgeblicher Außenlärmpegel 58 dB(A) oder darüber) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der

erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

### 8.3 Grundrissgestaltung

Bei der Grundrissgestaltung sind in dem Bereich entlang der Golzheimer Straße alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandt liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

### 8.4 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind in dem Bereich mit Pegeln von über 62 dB(A) an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder alternativ durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie verglaste Loggien so auszugestalten, dass Pegel < 62 dB(A) erzielt werden.

### 8.5 Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren

Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Die schalltechnischen Anforderungen gelten stets für die gesamte Fassade des Gebäudes, auch wenn die Fassade nicht am Rand (Baugrenze), sondern innerhalb des Baufensters liegt.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## 9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

**gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 89 BauO NRW**

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 10 Grad Dachneigung sind in den allgemeinen Wohngebieten zwingend unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen extensiv zu begrünen. Die Festsetzung gilt auch für Garagen mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Aufbaudicke von größer gleich 10 cm aufzubringen, fachgerecht herzustellen, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind, verglaste Flächen

und technische Aufbauten, soweit diese gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Straßenbegleitgrün

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind auf mindestens 30 % der Fläche Gebüschgruppen anzulegen, die einen Mindestabstand von 5 m zueinander haben

Hinweis: Es sind ausschließlich Arten der Pflanzliste C zu verwenden. Durch geeignete Pflegemaßnahmen und Gehölzauswahl ist sicherzustellen, dass eine Höhe der Gehölze von ca. 3 m nicht überschritten wird. Die Maßgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (Maßnahme M.1) zur Pflege der Fläche sind zu beachten.

Die übrigen Flächen innerhalb der festgesetzten Fläche sind als mehrjährige Staudensäume anzulegen und zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut aus Mahdgutübertragung oder eine Einsaat mit zertifiziertem Saatgut regionaler Herkunft (Produktionsraum 1, Ursprungsgebiet 2 „Westdt. Tiefland mit Weserbergland“; etwa Rieger-Hofmann Mischung 08 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ oder vergleichbare Mischung anderer Hersteller) zu verwenden.

## 10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT

**gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ sind Einrichtungen zur Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nach Maßgabe des Entwässerungskonzeptes vorzusehen. Dabei sind auf mindestens 30 % der Fläche Gebüschgruppen anzulegen, die einen Mindestabstand von 5 m zueinander haben.

Hinweis: Es sind ausschließlich Arten der Pflanzliste C zu verwenden. Die Maßgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (Maßnahme M.1) zur Pflege der Fläche sind zu beachten.

Die übrigen Flächen innerhalb der festgesetzten Fläche sind als mehrjährige Staudensäume anzulegen und zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut aus Mahdgutübertragung oder eine Einsaat mit zertifiziertem Saatgut regionaler Herkunft (Produktionsraum 1, Ursprungsgebiet 2 „Westdt. Tiefland mit Weserbergland“; etwa Rieger-Hofmann Mischung 08 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ oder vergleichbare Mischung anderer Hersteller) zu verwenden.

## 11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW**

**Dachform**
Siehe Einschriebe im Plan.

**Dachfarbe**
Als Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind zulässig:

- Dachziegel oder Dachsteine analog den RAL-Farbtönen:
  RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (Grautöne)
  RAL 8002-8022, 8024-8028 (Brauntöne)
  RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (Schwarztöne)
- Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.
- Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern maximal 42°.
- Bei eingeschossigen Gebäuden muss die Dachneigung mindestens 35° betragen, Flachdächer sind ausgeschlossen.

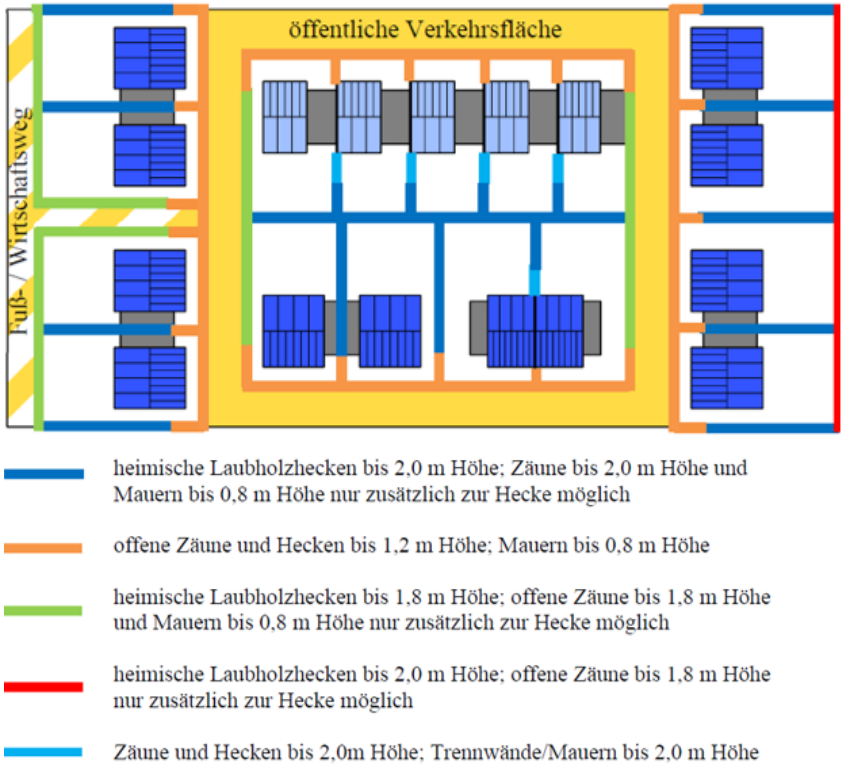
**Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern zulässig, ihre Gesamtbreite darf die Hälfte der Gesamttrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.
- Die Bauteile sind mit ihrem oberen Abschluss in einem Abstand von mindestens 1 m – senkrecht gemessen- unter der Oberkante der baulichen Anlage einzubinden und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von den Gebäudeabschlusswänden einhalten.
- Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben oder anderen Dachaufbauten muss jeweils mindestens 1 m betragen.
- Die Dachgauben eines Gebäudes und einer Gebäudegruppe sind in gleicher Höhe anzuordnen.
- Im Gebiet WA 6 sind Dachterrassen unzulässig.

**Fassadengestaltung**

- Grelle, bunte, glänzende und reflektierende Farben sind nicht zulässig. Für die Fassaden sind gedeckte, matte Farben in Naturtönen oder weiß zu verwenden

**Einfriedungen**
Grafische Erläuterung der Festsetzungen:
Die grafische Erläuterung wird in den anschließend folgenden Festsetzungen näher beschrieben.



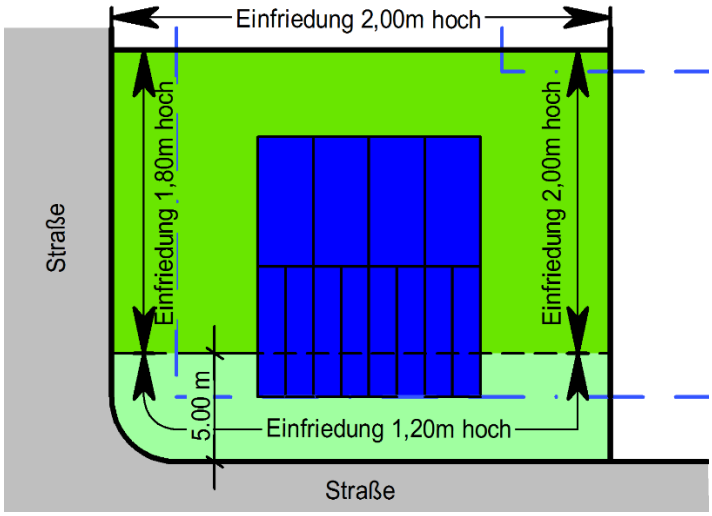

Grafik: Einfriedungshöhen

***Straßenseitige Grundstückseinfriedung (Vorgarten):***

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung max. 1,2 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der sich der Haupteingang des Gebäudes orientiert.
Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig. Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt.
Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich (insgesamt max. 1,2 m hoch).

***Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:***

Sofern die rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur max. 1,8 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune nur zusätzlich zu einer Hecke und als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zusätzlich zu einer Hecke sind ausnahmsweise Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist zusätzlich zu einer Hecke möglich (insgesamt max. 1,8 m hoch). Die Hecke muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns bzw. der Mauer gepflanzt sein.



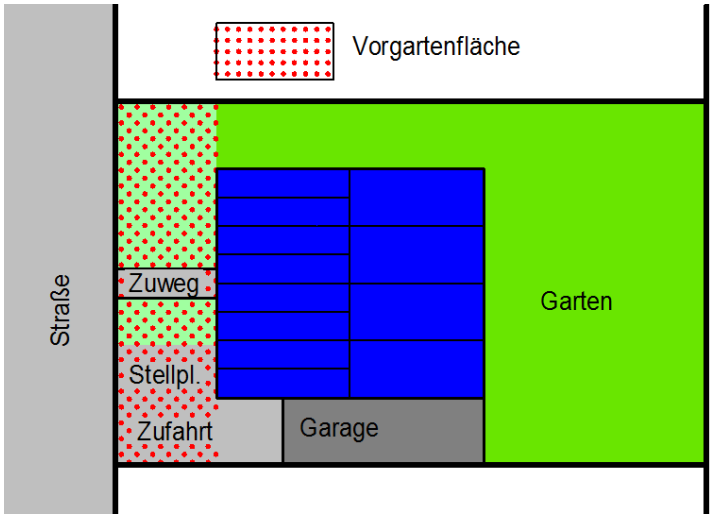
Grafik: Einfriedungshöhen – Eckgrundstück

Ab dem Vorgarten sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen max. 2,0 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune nur zusätzlich zu einer beidseitigen Hecke bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zusätzlich zu einer Hecke sind ausnahmsweise Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m mit einer beidseitigen Hecke zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 2,0 m erlaubt. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist zusätzlich zu einer Hecke möglich (insgesamt max. 2,0 m hoch). Die Hecke muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns bzw. der Mauer gepflanzt sein. Bei Doppel- und Kettenhäusern sowie Hausgruppen sind Trennwände zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 4,5 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.
Entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ sind nur max. 2,0 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind in Ergänzung der Laubholzhecke Zäune bis 1,8 m Höhe als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit zulässig. Die Hecke muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns gepflanzt sein.

***Einfriedung von Abfallbehältern:***
Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Zaunanlagen einzufassen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

**Vorgartengestaltung**
Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Vorgartenfläche dürfen nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze im Sinne von Ziffer 5. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach

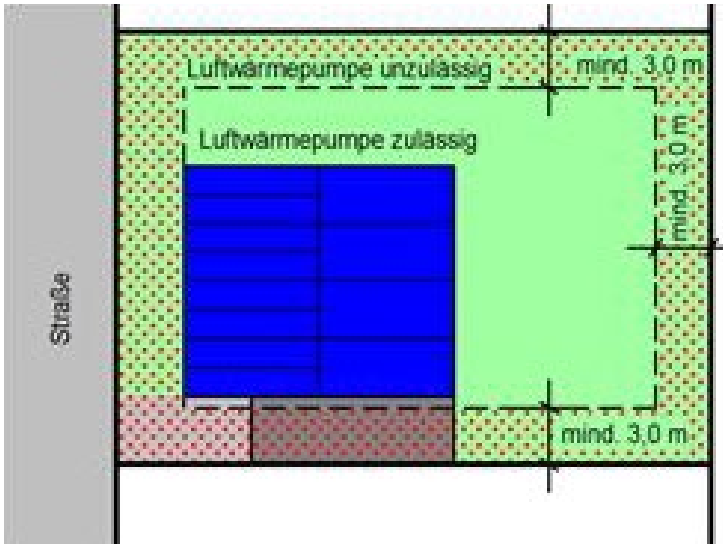
Endausbau der Straßenverkehrsfläche vor dem Gebäude oder innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (Fertigstellungsanzeige) des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um bis zu einem Jahr verlängert werden.




Grafik: Vorgartenfläche

**Luftwärmepumpen**

Luftwärmepumpen müssen mindestens 3 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten (siehe auch bei den Hinweisen). Zusätzlich sind Luftwärmepumpen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus, einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze, unzulässig. Luftwärmepumpen sind auf Garagendächern unzulässig.




Grafik: Lage Luftwärmepumpen

## HINWEISE

**Artenschutz**

Die Fällung und Entfernung sämtlicher Gehölze ist auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober bis Ende Februar jeden Jahres zu beschränken. Nähere Angaben sind dem Fachbeitrag Artenschutz (Büro Kreutz 2022) zu entnehmen.

**Bodendenkmalpflege**

Der nördliche Abschnitt des Plangebiets (Flur 10, Flurstück 46, 47, 50 – 54, tlw. 59) liegt im Bereich einer durch archäologische Prospektion ermittelten vorgeschichtlichen Siedlung. Hier wurden Spuren von Siedlungstätigkeiten der Urnenfelderzeit/Eisenzeit nachgewiesen. In dieser Zeit bestanden im Rheinland in der Regel Kleingehöfte mit einem Durchmesser von ca. 30 bis 50 Metern. Da die ermittelten Fundstellen im Bereich der Flurstücke 47 und 59 über 80 Meter voneinander entfernt liegen, handelt es sich wahrscheinlich um die erhaltenen Reste von zwei Hofanlagen bzw. um ein größeres Hofareal aus dieser Zeit. Es handelt sich hier um Bodendenkmäler im Sinne § 2 Abs. 5, 1 DSchG NW. Im Bereich der genannten Flurstücke müssen nach Vorgabe und in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vor der Durchführung von Erdarbeiten nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 15 Abs. 1 DSchG NW archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Bezüglich der Kosten wird auf § 27 DSchG NW hingewiesen.
Im Übrigen gilt § 16 DSchG NW. Wer Bodendenkmäler entdeckt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem zuständigen Denkmalfachamt (hier: Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel.: 02425 / 90 39 – 0, E-Mail: abr.nideggen@lvr.de) anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind zunächst bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

**Kampfmittel**

Die Fläche wurde im Vorfeld bereits abschließend auf Kampfmittel überprüft. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich Kampfmittel im Boden befinden. Daher kann keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln erteilt werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel oder Verdachtspunkte gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Im direkten Anschluss ist die Polizei, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

**Fluglärm**

Bedingt durch die Nähe zum Militärflugplatz Nörvenich sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden müssen (hier: Schallschutzfenster und /oder passive Schallschutzmaßnahmen).

**Erdbebenzone**

Das Plangebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: 3 / S.

**Bodenschutz**

Die Vorgaben der DIN 18915:2018-06 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten' und des § 202 BauGB sind zu beachten.
Für verbleibenden Boden auf der Vorhabenfläche gilt:
Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsfläche abzutragen und separat zu lagern (Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915). Staunässe im Untergrund des Bodendepots ist zu vermeiden (Z.B. sind Mulden zu vermeiden). Lockere Schüttung der Bodendepots, Aufschüttungen sind nur in trockenem Zu-stand durchzuführen. Die Schütthöhe für das Oberbodendepot beträgt max. 2 m (DIN 19731) und für das Unterbodendepot max. 4 m.
Der zu Beginn der Maßnahme abgeschobene Oberboden ist bei einer Lagerungsdauer über zwei Monate durch eine Begrünung mit tiefwurzelnden, wasserzehrenden und ggf. winterharten Pflanzen lebend zu erhalten und soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Nicht verwendbare Bodenmassen sind zu einer sachgerechten Wiederverwendung anderenorts abzufahren.

**Baumerhalt an der Golzheimer Straße**

An der Golzheimer Straße ist die Anlage eines Knotenpunktes zur Anbindung der beiden Bebauungsplangebiete C16 und C17 geplant. Hierbei kommt es voraussichtlich zu einer Entfernung der derzeit dort stehenden Bäume. Im Zuge der Ausführungsplanung ist ein weitestgehender Baumerhalt zu prüfen. Bei Durchführung der Bauarbeiten ist die DIN 18920:2014-07 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' streng zu beachten.

**Baumerhalt nach Baumschutzsatzung**

In den Flurstücken 51-54 ist ein weitestgehender Erhalt des bisherigen Baumbestands im Zuge der Ausführungsplanung zu prüfen – Entfernungen geschützter Bäume nach § 2f dieser Satzung bedürfen hier einer Ausnahme oder Befreiung nach § 6 der Baumschutzsatzung durch die Gemeinde Nörvenich.
Im gesamten Plangebiet ist der Schutz des Baumbestandes durch die DIN 18920:2014-07 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetations-flächen bei Baumaßnahmen' sicherzustellen.

**Luftwärmepumpen**

Luftwärmepumpen müssen in der TA-Lärm geregelten Immissionswerte für die jeweilige Gebietsqualität einhalten.
Der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013 aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz ist zu berücksichtigen.
https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

Hompage MULNV: https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-gesundheit/laerm/geraete-und-maschinenlaerm

**Exemplarische Pflanzliste**

**A – Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)**

Rotbuche *Fagus sylvatica*
Traubeneiche *Quercus petraea*
Stiel-Eiche *Quercus robur*
Winterlinde *Tilia cordata*
Vogel-Kirsche *Prunus avium*
Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
Esche *Fraxinus excelsior*

**B – Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)**

Hainbuche *Carpinus betulus*
Salweide *Salix caprea*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Feld-Ahorn *Acer campestre*

**C – Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)**

Hasel *Corylus avellana*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Rotdorn *Crataegus laevigata*
Hundsrose *Rosa canina*
Schlehe *Prunus spinosa*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Kornelkirsche *Cornus mas*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*

**Obstbäume**

Soweit möglich Verwendung regionaler Obstsorten
(vgl. z.B. LVR 2017: Handbuch „Lokale und regionale Obstsorten im Rheinland")

**Pflanzqualität (Mindestqualität)**

Gehölze 1. Ordnung: Hochstämme, 3xv, m.B. 16-18 cm
Gehölze 2. Ordnung: Hochstämme, 3xv, m.B. 14-16 cm
Kleinbäume und Obstbäume: Hochstämme, 3xv, m.B. 12-14 cm
Sträucher mind. 2xv, o.B. 60-100 cm

# KAUFPREISLISTE

## Nörvenich-Eschweiler über Feld C 16/C17

## „An den Feldgärten“

| Nr. | Größe | Kaufpreis | | Nr. | Größe | Kaufpreis |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Neubaugebiet C 16** | | | | | | |
| **1** | 405 m² | 153.900 € | | **2** | 399 m² | 151.620 € |
| **3** | 419 m² | 150.840 € | | **4** | 436 m² | 156.960 € |
| **5** | 686 m² | 246.960 € | | **6** | 486 m² | 174.960 € |
| **7** | 416 m² | 149.760 € | | **8** | 622 m² | 220.810 € |
| **9** | 486 m² | 172.530 € | | | | |
| **Neubaugebiet C 17** | | | | | | |
| **1** | 2.536 m² | 963.680 € | | **2** | 574 m² | 206.640 € |
| **3** | - m² | - € | | **4** | 605 m² | 217.800 € |
| **5** | 394 m² | 141.840 € | | **6** | 441 m² | 158.760 € |
| **7** | 481 m² | 173.160 € | | **8** | 465 m² | 167.400 € |
| **9** | 429 m² | 154.440 € | | **10** | 475 m² | 171.000 € |
| **11** | 518 m² | 186.480 € | | **12** | 518 m² | 186.480 € |
| **13** | 526 m² | 189.360 € | | **14** | 2.671 m² | 1.014.980 € |
| **15** | 594 m² | 225.720 € | | **16** | 308 m² | 110.880 € |
| **17** | 320 m² | 115.200 € | | **18** | 422 m² | 151.920 € |
| **19** | 575 m² | 207.000 € | | **20** | 555 m² | 199.800 € |
| **21** | 393 m² | 141.480 € | | **22** | 425 m² | 153.000 € |
| **23** | 426 m² | 153.360 € | | **24** | 426 m² | 153.360 € |
| **25** | 425 m² | 153.000 € | | | | |

| Nr. | Größe | Kaufpreis | | Nr. | Größe | Kaufpreis |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **26** | 390 m² | 140.400 € | | **27** | 556 m² | 200.160 € |
| **28** | 497 m² | 178.920 € | | **29** | 345 m² | 124.200 € |
| **30** | 375 m² | 135.000 € | | **31** | 368 m² | 132.480 € |
| **32** | - m² | € | | **33** | - m² | € |
| **34** | - m² | € | | **35** | - m² | € |
| **36** | - m² | € | | **37** | - m² | € |
| **38** | 537 m² | 198.690 € | | **39** | 1016 m² | 375.920 € |
| **40** | 933 m² | 345.210 € | | **41** | 510 m² | 188.700 € |
| **46** | 517 m² | 186.120 € | | **47** | - m² | - € |
| **48** | 914 m² | 347.320 € | | **49** | 1012 m² | 384.560 € |
| **50** | - m² | - € | | **51** | - m² | - € |
| **52** | 769 m² | 272.995 € | | **53** | 754 m² | 267.670 € |
| **54** | 785 m² | 278.675 € | | **55** | 700 m² | 248.500 € |
| **56** | 700 m² | 248.500 € | | **57** | - m² | - € |
| **58** | - m² | - € | | **59** | 822 m² | 291.810 € |
| **60** | - m² | - € | | | | € |