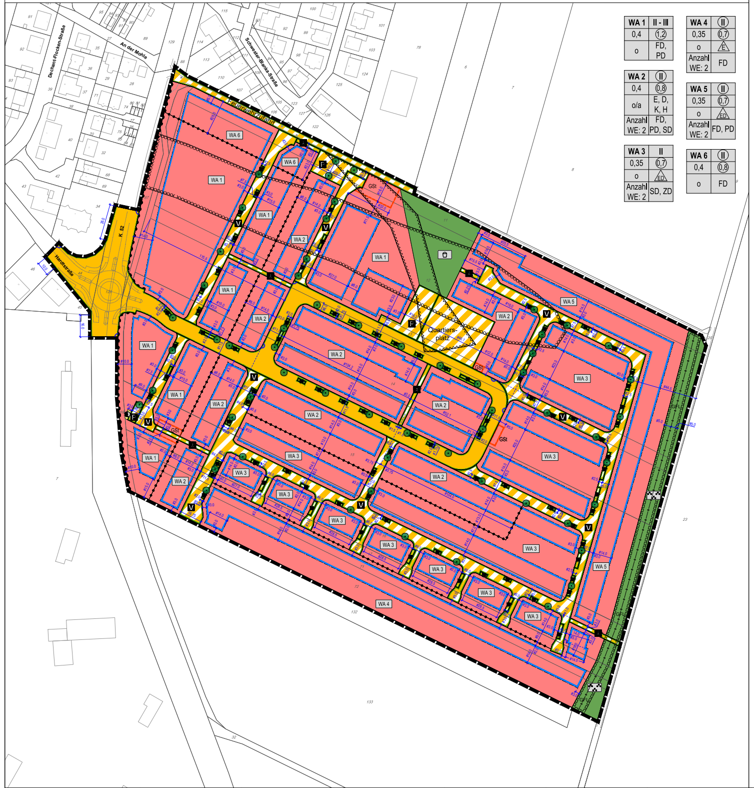
GEMEINDE NÖRVENICH

Bebauungsplan Nörvenich "Auf der Hardt" OT Nörvenich



WA 1	II - III
0,4	(1,2)
o	FD, PD

WA 2	(II)
0,4	(0,8)
o/a	E, D, K, H
Anzahl WE: 2	FD, PD, SD

WA 3	II
0,35	(0,7)
o	ED
Anzahl WE: 2	SD, ZD

WA 4	(II)
0,35	(0,7)
o	E
Anzahl WE: 2	FD

WA 5	(II)
0,35	(0,7)
o	ED
Anzahl WE: 2	FD, PD

WA 6	(II)
0,4	(0,8)
o	FD

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

z.B. WA 1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Anzahl WE: 2	Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 16 BauNVO)

z.B. (1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
o/a	Offene Bauweise und abweichende Bauweise zulässig
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E, D, K, H	nur Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser sowie Hausgruppen zulässig
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Quartier-splatz	Zweckbestimmung: Quartiersplatz
Feuerwehr-zufahrt	Zweckbestimmung: Feuerwehrzufahrt
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie von Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen

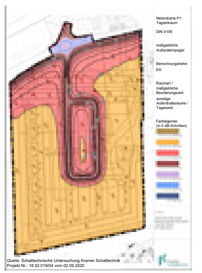
8. Sonstige Planzeichen

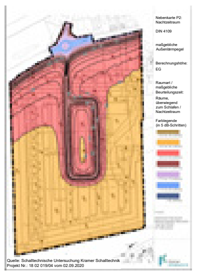
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GSt	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
FD	zulässige Dachfom Flachdach
PD	zulässige Dachfom Pultdach
SD	zulässige Dachfom Satteldach
ZD	zulässige Dachfom Zeltdach

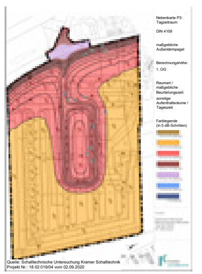
Nachrichtliche Übernahme

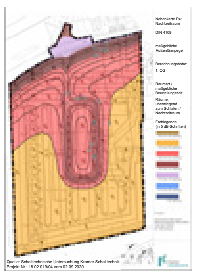
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

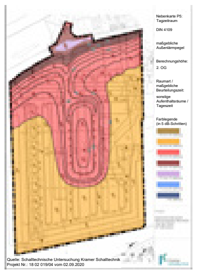
	unterirdische Produktenfernleitung Lüxheim - Flugplatz Nörvenich

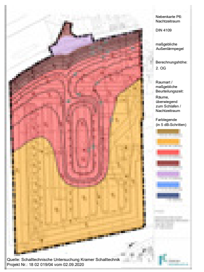


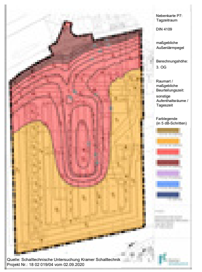


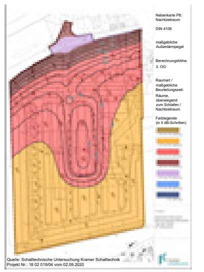












Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

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	GH = 8 m
Bei Flachdächern mit zurückgesetztem, obersten Geschoss	GH = 11 m
Bei Pult-,Sattel- und Zeltdächern	FH = 11 m

Dreigeschossige Bauweise:

Max. Traufhöhe:	TH = 10,5 m
Max. Gebäudehöhe:	
Bei Flachdächern	GH = 11 m
Bei Flachdächern mit zurückgesetztem, obersten Geschoss	GH = 13 m
Bei Pultdächern	FH = 13 m

Allgemeines Wohngebiet WA2

Max. Traufhöhe:	TH = 7,5 m
Max. Gebäudehöhe:	
Bei Flachdächern	GH = 8 m
Bei Flachdächern mit zurückgesetztem, obersten Geschoss	GH = 11 m
Bei Pult-,Sattel- und Zeltdächern	FH = 11 m

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Min. Traufhöhe:	TH = 4 m
Max. Gebäudehöhe:	
Bei Sattel und Zeltdächern	FH = 11 m

Allgemeines Wohngebiet WA 4 und WA 6

Max. Gebäudehöhe:	
Bei Flachdächern	GH = 8 m

Allgemeines Wohngebiet WA 5

Max. Traufhöhe:	TH = 7,5 m
Max. Gebäudehöhe:	
Bei Flachdächern	GH = 8 m
Bei Flachdächern mit zurückgesetztem, obersten Geschoss	GH = 11 m
Bei Pultdächern	FH = 11 m

2.2 **Allgemeine Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen**

Oberer Bezugspunkt:

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.

Unterer Bezugspunkt:

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen 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, darf nicht mehr als 0,5 m über dem oben genannten Bezugspunkt liegen.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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.

Im WA 2 wird zudem eine abweichende Bauweise (a) als einseitige Grenzbebauung gemäß Abbildung 1 zugelassen. Die Frontlänge einer Kettenhausgruppe darf 50 m nicht überschreiten.

Abbildung 1: abweichende Bauweise

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen zulässig, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1 m überschritten wird.

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. 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.

5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Stellplätze und Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 6 nur innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf diesen Flächen ist die Herstellung von Parkplätzen auf zwei Ebenen zulässig (Parkdeck). Die Oberkante der höchsten Parkebene darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Maßgebender unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist der untere Bezugspunkt gemäß Ziffer 2.2.

Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, in der seitlichen Abstandsfläche oder 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. Zusätzlich sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig, überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den gesondert festgesetzten Flächen unzulässig.

Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, müssen Garagen, Carports und Stellplätze von dieser Grenze einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mindestens 1 m muss dauerhaft begrünt werden.

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz" sind Stellplätze und Carports für Carsharing-Angebote und Elektroautos zulässig.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche" ist eine Fläche von bis zu 15 m² für eine Trafostation vorzuhalten.

6 NEBENANLAGEN

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

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:

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.

Im Bereich zwischen der rückwärtigen Gebäudekante und der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind

- Kinderspielgeräte einschließlich ebenerdige Spielhäuser bis 4 m² Grundfläche,
- überdachte Freisitze,
- Pergolen,
- Gartengerätehäuser bis zu einer Größe von insgesamt 9 m² Grundfläche pro Baugrundstück, zulässig.

7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die zeichnerisch mit - **GFL**- festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement sowie der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (FBG) zu belasten.

8 BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 **Schalldämm-Maße der Außenbauteile**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß *DIN 4109-2:2018-01* zu erfüllen. Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Nebenkarten P1, P3, P5 und P7 und Nebenkarten P2, P4,P6 und P8 für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

„$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01,[…]

Mindestens einzuhalten sind:

R'_w = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

*Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße **$R'_{w,ges}$** sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G aus DIN 4109-2 [6], Gleichung (32) mit dem Korrekturwert **K_{AL}** nach Gleichung (33) zu korrigieren."*

- *Dabei werden zum Schutz des Nachtschlafes für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (vgl. DIN 4109) innerhalb des Plangebiets im Bereich der Baufenster mindestens die vorkommenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A) bis 68 dB(A) auf Erdgeschosshöhe und von 60 dB(A) bis 69 dB(A) auf Höhe des 1. Obergeschosses bis 3. Obergeschosses festgesetzt.*
- *Für „sonstige Aufenthaltsräume" werden innerhalb des Plangebiets im Bereich der Baufenster mindestens die vorkommenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A) bis 67 dB(A) auf Erdgeschosshöhe und auf Höhe der Obergeschosse von 59 dB(A) bis 66 dB(A) festgesetzt.*

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 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 K52 alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten 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 60 dB(A) an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

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

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 58 Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" müssen mindestens 20 % der Fläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Im Schutzbereich der Produktenfernleitung ist unter Verwendung einer zertifizierten Saatgutmischung für Regio-Saatgut, Produktionsraum 1 (Norddeutsches Tiefland) und Ursprungsgebiet 2 (Westdeutsches Tiefland) mit mindestens 30 % Wildkräuteranteil eine mehrjährige Extensivwiese gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan 'Auf der Hardt' (BKR Aachen 2020, Maßnahme M1) zu entwickeln. Das Bepflanzen des Schutzstreifens mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 5 Grad Dachneigung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 zwingend unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen extensiv zu begrünen. 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 begehbare Dachterrassen, 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 Pult-, Sattel- und Zeltdächern maximal 35°.
- Bei eingeschossigen Gebäuden in WA 3 muss die Dachneigung zwischen 35°und 50° 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.

Oberstes zurückgesetztes Geschoss

- In WA 4 und WA 6 ist ein oberstes zurückgesetztes Geschoss unzulässig.

Fassadengestaltung

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

Einfriedungen

Grundstückseinfriedung:

Zu der das Wohnhaus erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 0,8 m hohe Laubholzhecken zulässig. Eine Kombination aus Laubholzhecke und Maschendrahtzaun ist zulässig. Die max. zulässige Höhe bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist.

Grenzen Verkehrsflächen seitlich an (bspw. bei Eckgrundstücken), darf die Höhe der Einfriedung ausnahmsweise bis zu 1,8 m betragen.

Grenzen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- bzw. Wirtschaftsweg an, sind ausnahmsweise Einfriedungen mit 1,6 m Höhe zulässig.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun 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 erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche bis zur Hinterkante des Wohnhauses als Einfriedung nur max. 1,2 m hohe Hecken zulässig (vgl. Abbildung).

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Ab Hinterkante des Gebäudes sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind max. 2 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2 m Höhe und einer Tiefe von 4,5 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

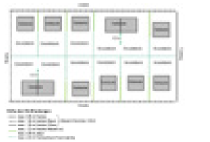


Abbildung 2: Höhe der Grundstückseinfriedungen

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.

Stellplätze

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.

In den Wohngebieten WA1 und WA 6 sind mindestens 1,5 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Vorgartengestaltung

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Es dürfen max. 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen bzw. Nebenanlagen i.S.v. Ziffer 5 + 6. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen.

Bei Einzel- und Doppelhäusern ist im Vorgartenbereich ein standortgerechter Baum gem. Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.

KENNZEICHNUNGEN:

Boden:

Im Bereich der in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten humosen Böden sind bauliche Anlagen zulässig. Bei der Errichtung baulicher Anlagen können gegebenenfalls bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sein. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein - Westfalen zu beachten.

Der Schutz des Mutterbodens ist nach § 202 BauGB und unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu gewährleisten.

Tektonische Störzone

Im Bereich der tektonischen Störzone sind hochbauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Verkehrsflächen, Stellplätze, Grünflächen und Spielplätze sind hier zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Produktenfernleitung Lüxheim - Flugplatz Nörvenich

Im Bereich der Produktenfernleitung ist beiderseits der Rohrachse ein jeweils 5 m breiter Schutzstreifen zu sichern, dessen Mitte mit der Rohrachse übereinstimmt. Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig. Bei Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitung sind die Maßgaben nach FBG (2016) „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland" zu berücksichtigen.

HINWEISE:

Bodenbewegungen durch Braunkohlebergbau

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies sollte bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind gemäß der 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.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung zu verständigen.

Produktenfernleitung Lüxheim - Flugplatz Nörvenich

Bei Einsaat und Pflege des Schutzstreifens als Extensivwiese sind die Maßgaben des Landespflegerischen Begleitplans zu beachten.

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).

Exemplarische Pflanzliste

Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)

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

Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)

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

Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)

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

RECHTSGRUNDLAGEN
in der derzeit gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.08.2018 (GV. NRW. S. 468)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214)

Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

.........................., den ....

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung/nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom .... bis .... der Öffentlichkeit vorgestellt.

Nörvenich, den ....

....
Der Bürgermeister

Siegel

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom.......................... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nörvenich, den ....

Siegel

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 4a(3) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom...................... bis......................... erneut öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am...................... ortsüblich bekanntgemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom........................... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nörvenich, den ....

....
Der Bürgermeister

Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Nörvenich hat am .... den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen.

Nörvenich, den ....

....
Der Bürgermeister

Siegel

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde am .... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nörvenich, den ....

....
Der Bürgermeister

Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der zuständige Fachausschuss hat am .... gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluß wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht

Nörvenich, den ....

....
Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom............................ Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gegeben.

Nörvenich, den ....

....
Der Bürgermeister

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschlussfassung des zuständigen Fachausschusses vom .... (§ 3 (2) BauGB).

Nörvenich, den ....

....
Der Bürgermeister

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschlussfassung des zuständigen Fachausschusses vom .... (§ 4 (3) BauGB).

Nörvenich, den ....

....
Der Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

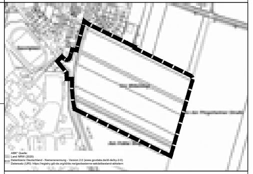
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Nörvenich, den ....

....
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

i.A. ....



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000

GEMEINDE NÖRVENICH

Bebauungsplan Nörvenich "Auf der Hardt"

OT Nörvenich

ENTWURF

Stand:
19.01.2021

Maßstab	1:1000	Blattgröße	166.0 x 85.5 cm

Entwurfsbearbeitung:

....

BKR Aachen
Noky & Simon
Kirberichshofer Weg 6
52066 Aachen
Te. 0241 - 470580
info@bkr-ac.de
www.bkr-ac.de