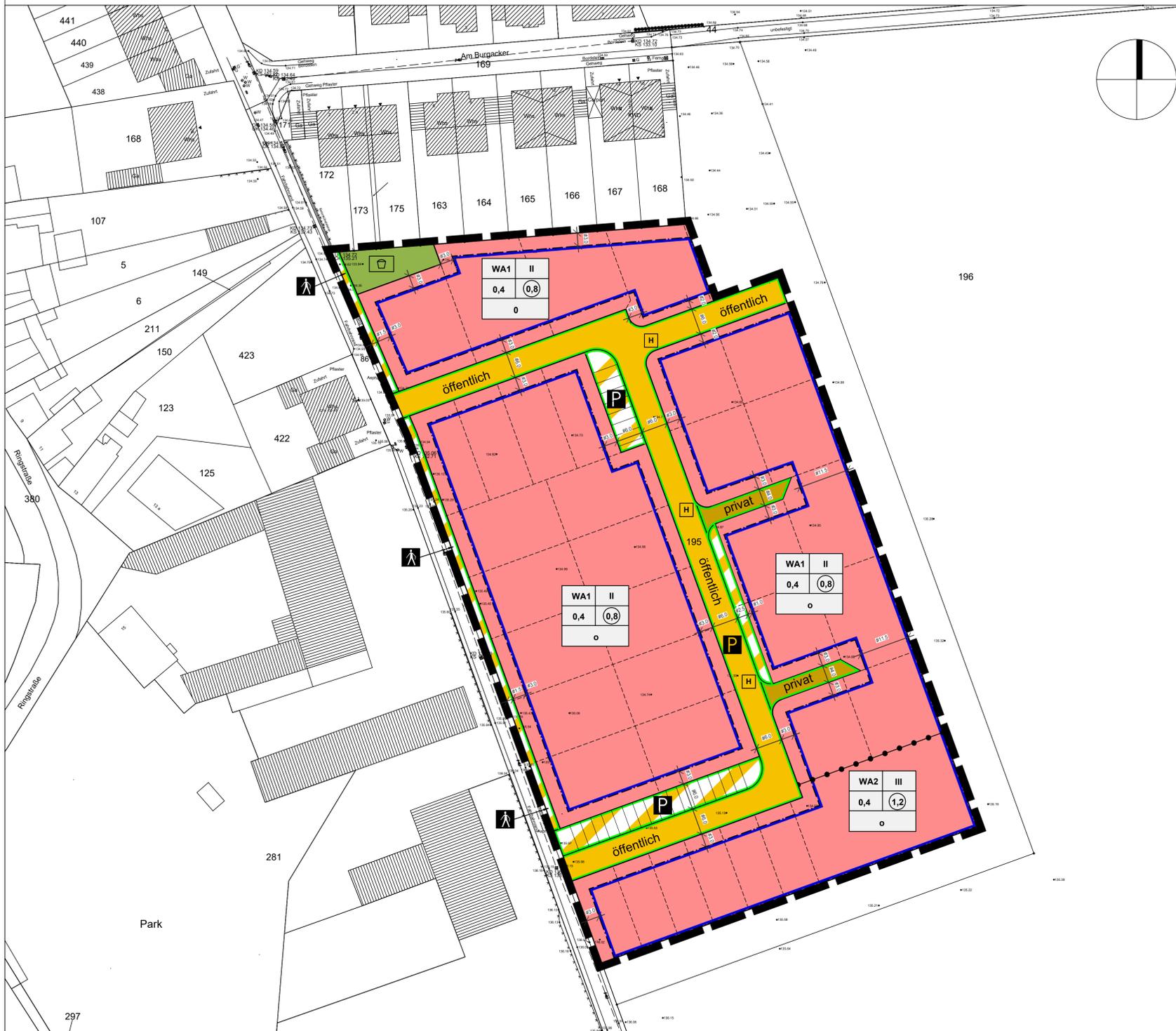


GEMEINDE NÖRVENICH

Bebauungsplan Nörvenich Binsfeld „Rommelsheimer Straße“



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)

- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- O** Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich / privat)
- H** Zweckbestimmung: Mülleraustragplatz am Tag der Leerung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P** Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

- ± 6,25 ±** Maßlinie
- Flurstücksgrenze
- 195** Flurstücksnummer
- ▨** Gebäudebestand

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Gem. § 1 (5) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA die nach § 4 (3) Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbau- und Tankstellen) nicht Bestandteil des B-Planes sind.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die Zahl der Wohnungen maximal 2 Wohneinheiten nicht überschreiten.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die Traufhöhe maximal 7,00 m und die Firsthöhe maximal 13,00 m betragen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 darf die Traufhöhe maximal 10,00 m und die Firsthöhe maximal 16,00 m betragen. Die v.g. Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Staffelfestsetzungen (auch gesamt zurückspringende Staffelfestsetzungen) und Putzdächer. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Unterseite der Dachsparren. Als Firsthöhe gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der Dachflächen. Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittellinie des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

1.4 Garagen

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m und einen Maximalabstand von 15,00 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie haben. Garagen müssen mindestens in der Höhe der geplanten Straße (Endausbauhöhe) errichtet werden. Die v.g. Festsetzung gilt nicht für Tiefgaragen.

1.5 Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 2 a und Nr. 17 Abs. 3 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Aufschüttungen zulässig, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen den Erschließungsstraßen und der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Baukörper ausgleichen.

1.6 Abstandsflächen

Alle Höhenfestsetzungen sowie auch die Ermittlung der Abstandsflächen beziehen sich auf die Höhen der dem Gebäude vorgelagerten Erschließungsstraßen. Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das neue modellierte Gelände nachzuweisen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Dächer

Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform und -Neigung aufweisen.

Zulässig sind nur begrünzte Dächer oder dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpflannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben oder RAL-Farbkarte entsprechen:

- Schwarztonne: 9004, 9005, 9011, 9017
- Graublau: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024
- Braunrot (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun).

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancenurgen in Anlehnung an die angegebenen Farbtonne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien in Heilrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Grümdächer sind mit extensiver Begrünung vorzusehen.

Solar Kollektoren und sonstige Anlage zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solar Kollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

Gäuben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gäuben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortigarn muss mindestens 1,00 m betragen. Bei Ortigarnen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

2.2 Freiflächen

2.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksstelle sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzfläche - gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken einzufrieden. Nadelgehölzen zur Grundstücksfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

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

2.2.3 Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserundurchlässige Materialien, wie z. B. breittüppiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Beim Aufarbeiten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Widmung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.2 Energieversorgung

Das ausgewiesene Baugelände wird hoch- und niederspannungsmittel mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3.3 Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3.4 Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18 915 zu beachten.

3.5 Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Militärflugplatz Nörvenich sind Belastungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden müssen (Bsp. Schallschutzfenster und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen, siehe hierzu die Festsetzungen zum Immissionschutz).

3.6 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgelände. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vor. Bevor mit erdengreifenden Maßnahmen begonnen wird, ist es notwendig den entsprechenden Bereich zu prüfen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlrückungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Köln abzustimmen.

3.7 Erdbebengefährdung

Nach der DIN 4149 (Ausgabe 4/2005) liegt das Plangebiet in der Erdbebenezone 3. Die Vorgaben der DIN 4149-2005-04 "Bauden in deutschen Erdbebengebieten" sind zu beachten.

3.8 Fällarbeiten

Zu entfernenden Gehölze, als Standort von Nist- und Brutstätten, sowie als Zufluchtsort gem. § 64 (1) LG NRW sind nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu fällen.

3.9 Grundwasser

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf kein Grundwassererdbestand bzw. -abflutung - auch kein zeitweiliges Absenken - nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Erklärung nach Offenlage

3.10 Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der privaten Dach- und Freiflächen ist auf geeignete Art und Weise auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

3.11 Pflege von Grünflächen

Auf Pestizide ist bei der Pflege von Grünflächen möglichst zu verzichten.

3.12 Beleuchtungsmittel
Es sind umweltschonenden Beleuchtungen, z.B. keine weißen LED-Lampen, möglichst wenige, niedrige Laternen und Leuchten einzusetzen, die im montierten Zustand kein Licht in und oberhalb der Horizontalen abstrahlen

RECHTSGRUNDLAGEN
In der derzeit offenen Fassung:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034)
Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 05.11.1989 (GVBl. 1989, S. 371), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2006 (GVBl. S. 573)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 58), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
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 - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW, S. 1162)
Flanzenschutzverordnung 1990 (PflanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Gesetzänderung für das Land Nordrhein-Westfalen (CO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 898) (SOV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV NRW, S. 360)
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1967 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 2V des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2943), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
Landchaftsplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW, S. 368) (SOV NRW 79), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV NRW, S. 189)
Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW, S. 926), Stand 08.07.2016 (GV NRW, S. 618) (SOV NRW, 77)

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Lageplan übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Nörvenich, den
Der Bürgermeister
Siegil

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom Gegenstand zur Stellungnahme gegeben.

Nörvenich, den
Der Bürgermeister
Siegil

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der technischen Festsetzungen hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom Gegenstand zur Stellungnahme gegeben.

Nörvenich, den
Der Bürgermeister
Siegil

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 4 (4) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgestellt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 4 (4) BauGB mit Schreiben vom Gegenstand zur Stellungnahme gegeben.

Nörvenich, den
Der Bürgermeister
Siegil

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Nörvenich hat am den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB sowie § 7 GOV auf Satzungsbeschluss.

Nörvenich, den
Der Bürgermeister
Siegil

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 (2) BauGB ersichtlich bekanntgegeben.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nörvenich, den
Der Bürgermeister
Siegil

AUSFERTIGUNG
Die Überstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Wort des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes werden bezeugt.

Nörvenich, den
Der Bürgermeister

Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000
© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de

GEMEINDE NÖRVENICH

Bebauungsplan Nörvenich Binsfeld „Rommelsheimer Straße“

SATZUNGSPLAN

Stand: 29.05.2018

Maßstab	1:500	Blattgröße	93,0 x 67,3
---------	-------	------------	-------------

Entwurfsbearbeitung:

Dr. Detlef Naumann Architekt BDA Architektur + Städtebau	und	HKS STADT - UMWELT Dipl.-Ing. Gerhard Kunze Städtebauer
--	-----	---

Riemannstraße 45
57072 Siegen
Tel. 0271-3136-210
Mobil 0172-7621886
info@naumann-bonn.de
www.naumann-bonn.de

Seelbacher Weg 86
57072 Siegen
Tel. 0271-3136-210
Fax. 0271-3136-211
h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-staedtebauer.de