GEMEINDE NÖRVENICH
Bebauungsplan C 15 Ortsteil Eschweiler über Feld

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), neu gefaßt durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Vierte Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 27.09.2005 (GV.NRW. S. 818)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 7V des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 3486)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für die Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV.NRW. S. 644)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr.2V des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 3366)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 3366)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568 / SGV NRW 791), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2007 (GV.NRW. S. 228)

Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV.NRW. S. 708)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Bauleitplanes anzuwenden, soweit in Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Festsetzung 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 Festsetzungsmarkmörliche Übernahme in einer Linie zusammen.

BETEILUNG 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 .....

Der Bürgermeister

Siegel

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 4a(3) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden 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 ..... (§ 4a (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 Urkundeplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundeplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

I.A. .....

Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl

I — Geschossigkeit

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

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

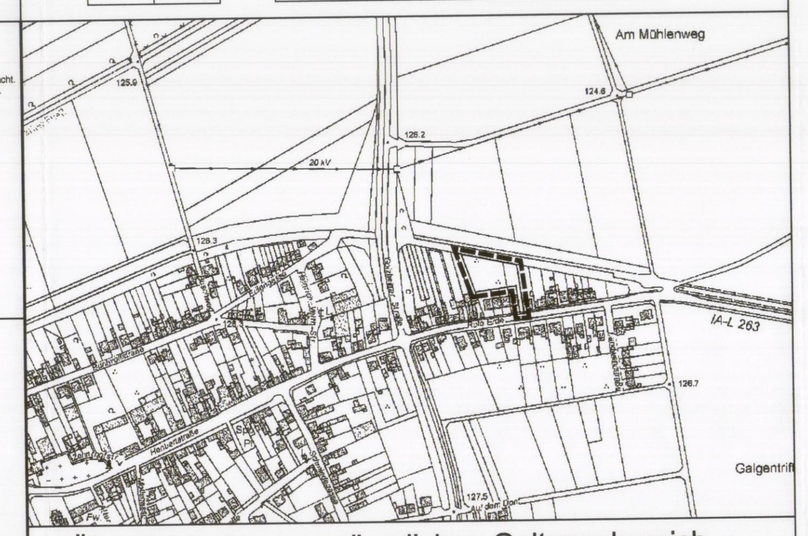
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

WA	I
0,4	

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.2 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für die Verwaltung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

1.2.3 Auf den als Gemeinschaftsanlage ausgewiesenen Flächen sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

2. Immissionsschutz

2.1 Für das überbaubare Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Tabelle 6.1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches*
	in dB	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
I	≤ 55	35	30	-
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40
VI	76 – 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* An Außenbauteil von Räumen, bei denen die einhüllende Außenfläche aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Zur Sicherstellung des erforderlichen passiven Schallschutzes ist die konkrete Bauausführung durch einen entsprechenden Schallschutznachweis zu überprüfen.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

3.1 Dächer
3.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig.

3.1.2 Zur Anpassung der Dachform und Firstrichtung an vorhandene Bebauung sind Ausnahmen zulässig die Dachneigung darf 38° jedoch nicht überschreiten.

3.1.3 Garagen sind von den Festsetzungen nach 2.1.1 ausgenommen.

4. Hinweise

4.1 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Planungsgebietes die Altablagerung N6 3490 befindet. Zusammensetzung und ggf. Toxizität sind nicht bekannt. Es wird gebeten dies bei der Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.

4.2 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 5, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.

4.3 Energieversorgung

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

4.4 Richtfunkverbindungen

Es wird darauf hingewiesen, dass zwei Richtfunkverbindungen der Telefónica GmbH & Co. OHG durch das Plangebiet führen.

Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass geplante Gebäude / Baukonstruktionen entlang der Richtfunktrassen folgende Höhen nicht überschreiten sollten:

Link 306530000-01:
max. Bauhöhe 34 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 18m (Trassenbreite)

Es wird darauf hingewiesen, dass keine geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne in die Richtfunktrasse ragen dürfen.

4.5 Freianlagen

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

4.6 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.

4.7 Bergbau

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Horrem 33" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft Köln liegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich nach vorliegenden Unterlagen von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebaues bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Außerdem ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Grundwasserabsenkungen und einem späteren Grundwasserwiederanstieg bedingte Bodenbewegungen möglich sind. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

4.8 Fluglärm

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

4.9 Kampfmittel

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

4.10 Erdbebengefährdung

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

4.9 Fällarbeiten

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

GEMEINDE NÖRVENICH
Bebauungsplan C 15 Ortsteil Eschweiler über Feld

SATZUNGSBESCHLUSS

Maßstab	1:500		

Entwurfsbearbeitung:

.....

Dr. Detlef Naumann Arch. BDA
Architektur + Städtebau
Riemannstraße 45
53125 Bonn
Tel. 0228 2599661
Mobil 01727621886
info@naumann-bonn.de
www.naumann-bonn.de