

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW**

Für das Plangebiet sind, ausgenommen Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung beträgt mindestens 25°.

**ÄNDERUNG AUF GRUNDLAGE DES RATSBSCHLUSSES VOM 19. 11. 1997: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1a. Nutzungsregelungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets**

- Es sind maximal zulässig:
- in Einzelhäusern zwei Wohnungen je Gebäude
  - in Doppelhäusern eine Wohnung je Gebäude.
- (Begriffserklärung: gemäß § 2 Landesbauordnung NW sind Gebäude ständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen).

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

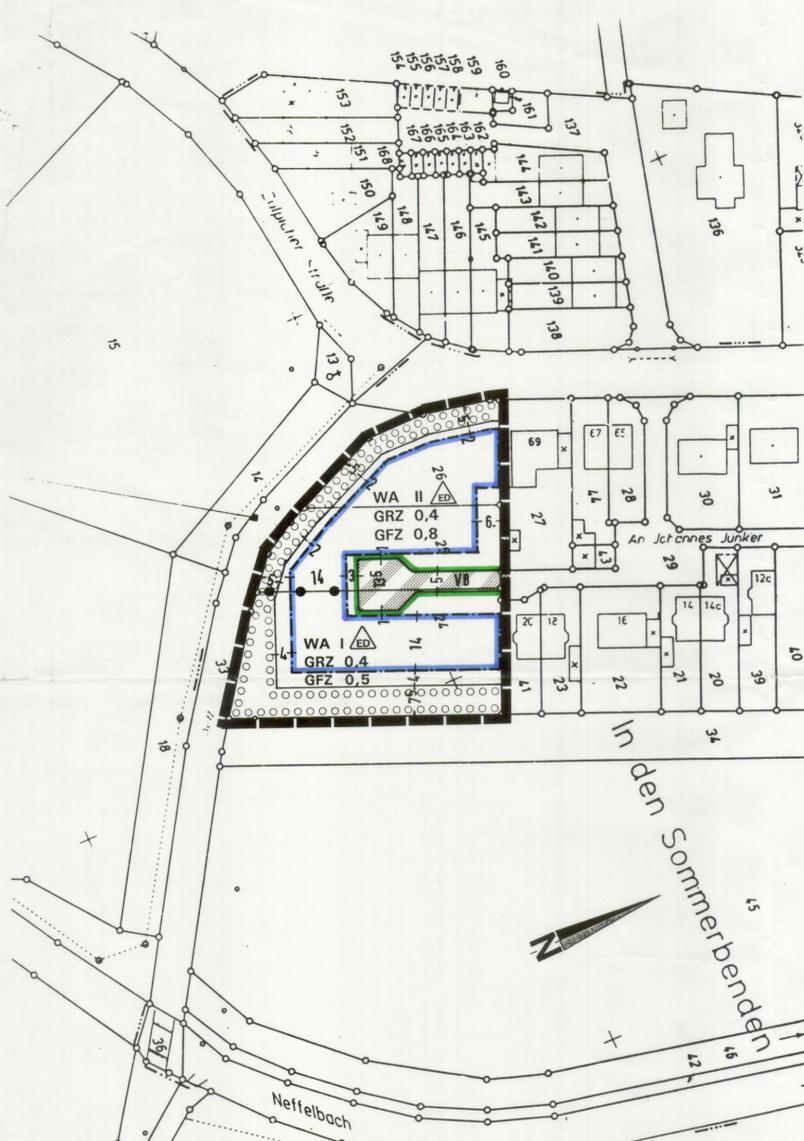
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

|   |  |
|---|--|
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>        |  |
| WA                                      | ALLGEMEINES WOHNGEBIET   |
| <b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>       |  |
| z.B. GFZ 0,4                            | GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS   |
| z.B. GRZ 0,8                            | GRUNDFLÄCHENZAHL   |
| z.B. II                                 | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS  |
| <b>BAUGRENZEN, BAUWEISE</b>             |  |
| o                                       | OFFENE BAUWEISE  NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG   |
| <b>BAUGRENZEN</b>                       |  |
|   | ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN   |
| <b>VERKEHRSLÄCHEN</b>                   |  |
|   | STRASSENVERKEHRSLÄCHEN  STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE   |
|   | VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  |
|   | VERKEHRSDRÜBERGANGSBEREICH   |
| <b>PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN</b> |  |
|   | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>             |  |
|   | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG   |
|   | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS  |

|  |   |
|--|---|
| BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS   | DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN                         |
| PLANUNGSBÜRO BAVA J<br>DIPL.-ING. ARCHITEKT<br>TEL. 0241/874404 FAX 0241/874438<br>52072 AACHEN MUFFETER WEG 30  | ..... DEN .....   |
| ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESER BEBAUUNGSPLAN GEGENWÄRTIG DIE RECHTMÄSSIGEN GRENZEN IN GEOMETRISCH RICHTIGER LAGE ENTHÄLT UND Z.Z. MIT DER ÖRTLICHKEIT ÜBEREINSTIMMT. | ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST. |
| ..... DEN .....  | ..... DEN .....   |

|  |   |
|--|---|
| DIESER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 01.05.98 AUFGESTELLT WORDEN                                | DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEM. § 3 (2) BAUGB IN DER ZEIT VOM 11.08.97 BIS 11.05.98 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.              |
| Nörvenich, DEN 3.06.98   | Nörvenich, DEN 3.06.98  |
| BÜRGERMEISTER  | GEMEINDEDIREKTOR  |
| DIE GEMEINDEVERTRETUNG STIMMTE AM 11.08.97 DIESEM BEBAUUNGSPLAN ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB. | DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 13.08.97 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. |
| Nörvenich, DEN 3.06.98   | Nörvenich, DEN 3.06.98  |
| BÜRGERMEISTER  | GEMEINDEDIREKTOR  |

|  |  |
|--|--|
| DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 BAUGB AM ..... ANGEZEIGT. ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM ..... AZ.: | DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 12 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 12.06.98 IN KRAFT GETRETEN. |
| ..... DEN 15.06.1998   | Nörvenich, DEN 15.06.1998  |
| DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG   | GEMEINDEDIREKTOR   |



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Nutzungsregelungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets**  
Die Breite der Baugrundstücke darf 9,50 m und die Größe 310 qm nicht unterschreiten. Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

**2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens anzupflanzen: je 4,5 qm 2 Sträucher oder Heister in einem Rasterabstand ca. 1,5 / 1,5 m, je 30 qm 1 hochstämmiger Baum. Die Größe der Sträucher muß mindestens 60 - 80 cm, die der Heister 100 - 150 cm betragen. Strauchpflanzungen erfolgen in Gruppen von 5-8 Pflanzen je Art. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm haben. Es sind nur Gehölze entsprechend der nachstehenden Gehölzliste zu verwenden.  
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Ausgleichsmaßnahmen und die Pflege der Ausgleichsflächen werden durch die jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke durchgeführt.  
Die anzulegenden Landschaftsbestandteile innerhalb der Ausgleichsflächen sollen sich ungestört entwickeln können. Dabei sind Bäume möglichst wenig zu pflegen, da Alt- und Totholz vielen Vogelarten und Insekten wichtige Lebensräume bieten. Nach Ablauf der ersten Vegetationsperiode sind eingegangene Gehölze zu ersetzen. Zweimal im Jahr sind die Gehölze von Wildkräutern freizuschneiden. Das Mähgut kann als Mulchdecke in der Pflanzfläche verbleiben. Größere Pflanzen sind bei Bedarf zu wässern.

**3. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten**  
Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen muß der Anteil an unversiegelter Fläche mindestens 40% betragen. Als unversiegelte Flächen gelten auch befestigte Flächen wie z.B. Rasenfugenpflaster (mit mind. 3 cm Fugenbreite), wassergebundene Decken u.ä.

**4. Festgelegte Geländeoberfläche**  
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Mittelprojektion des Gebäudes auf die Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt.

**GEHÖLZLISTE**

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Acer campestre (Feldahorn)        | Rosa canina (Hundsrose)             |
| Alnus glutinosa (Schwarzalre)     | Rosa rugosa (Apfelrose)             |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Salix alba (Silberweide)            |
| Cornus sanguinea (Hartriegel)     | Salix alba (Kopfleweide)            |
| Corylus avellana (Hasel)          | Salix aurita (Ohrweide)             |
| Fagus sylvatica (Rotbuche)        | Salix caprea (Salweide)             |
| Fraxinus excelsior (Esche)        | Salix cinerea (Grauweide)           |
| Ilex aquifolium (Stechpalme)      | Salix fragilis (Bruchweide)         |
| Ligustrum vulgare (Liguster)      | Salix purpurea (Purpurweide)        |
| Prunus avium (Vogelkirsche)       | Salix triandra (Mandelweide)        |
| Prunus padus (Traubenkirsche)     | Salix viminalis (Korbweide)         |
| Prunus spinosa (Schlehe)          | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Quercus pedunculata (Stieleiche)  | Sambucus racemosa (Traubenholunder) |
| Quercus petraea (Traubeneiche)    | Sorbus aucuparia (Eberesche)        |
| Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)   | Tilia cordata (Winterlinde)         |
| Rhamnus frangula (Faulbaum)       | Tilia platyphyllos (Sommerlinde)    |
| Ribes rubrum (Rote Johannisbeere) |                                     |

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan IV (SMBl. NW S. 518). Die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 5. April 1974 ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Nato-Flugplatz Nörvenich. In diesem Bereich ist für jede konkrete Einzelmaßnahme die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung III nach dem Luftverkehrsgesetz erforderlich.

Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge werden die ausführenden Firmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde gemäß Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden.

**KENNZEICHNUNGEN**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 4. Die DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Auebereich. Wegen der Baugrundverhältnisse sind besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrunds" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone. Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohleabbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Auskunft erteilt der Bergbautreibende oder der Verband der bergbaugeschädigten Haus- und Grundeigentümer (VbHG), Jülich, Wiesestr. 4.

Der Grundwasserstand liegt bei 0 - 3 m unter Flur. Dies bedingt bei unterirdischen Anlagen bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen. Es ist zu beachten, daß weder Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, noch zeitweiliges Abpumpen durchgeführt werden oder schädliche Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

**BESTANDSANGABEN**

|  |                     |  |           |
|--|---------------------|--|-----------|
|  | FLURSTÜCKSGRENZE    |  | FLUGRENZE |
|  | VORHANDENE BEBAUUNG |  |           |

**RECHTSGRUNDLAGEN**

BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 12.04.1993 (BGBl. I S. 466)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG - PLANZV 90) VOM 18.12.90 (BGBl. I NR. 3 V. 22.1.1991)

§ 81 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BAUO NW) VOM 26.06.1984 (GV NW S. 419), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 24.11.1992 (GV NW S. 467)

§§ 4 UND 28 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1984, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 07.03.1990 (GV NW S. 141 / SGV NW 2023)

VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VOM KOMMUNALEM ORTSRECHT (BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG - BEKANNTMVO) VOM 07.04.1981 (GV NW S. 224)

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.

**GEMEINDE NÖRVENICH**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. G 35**  
**2. ÄNDERUNG M 1:1.000**  
Offenlegungsexemplar

