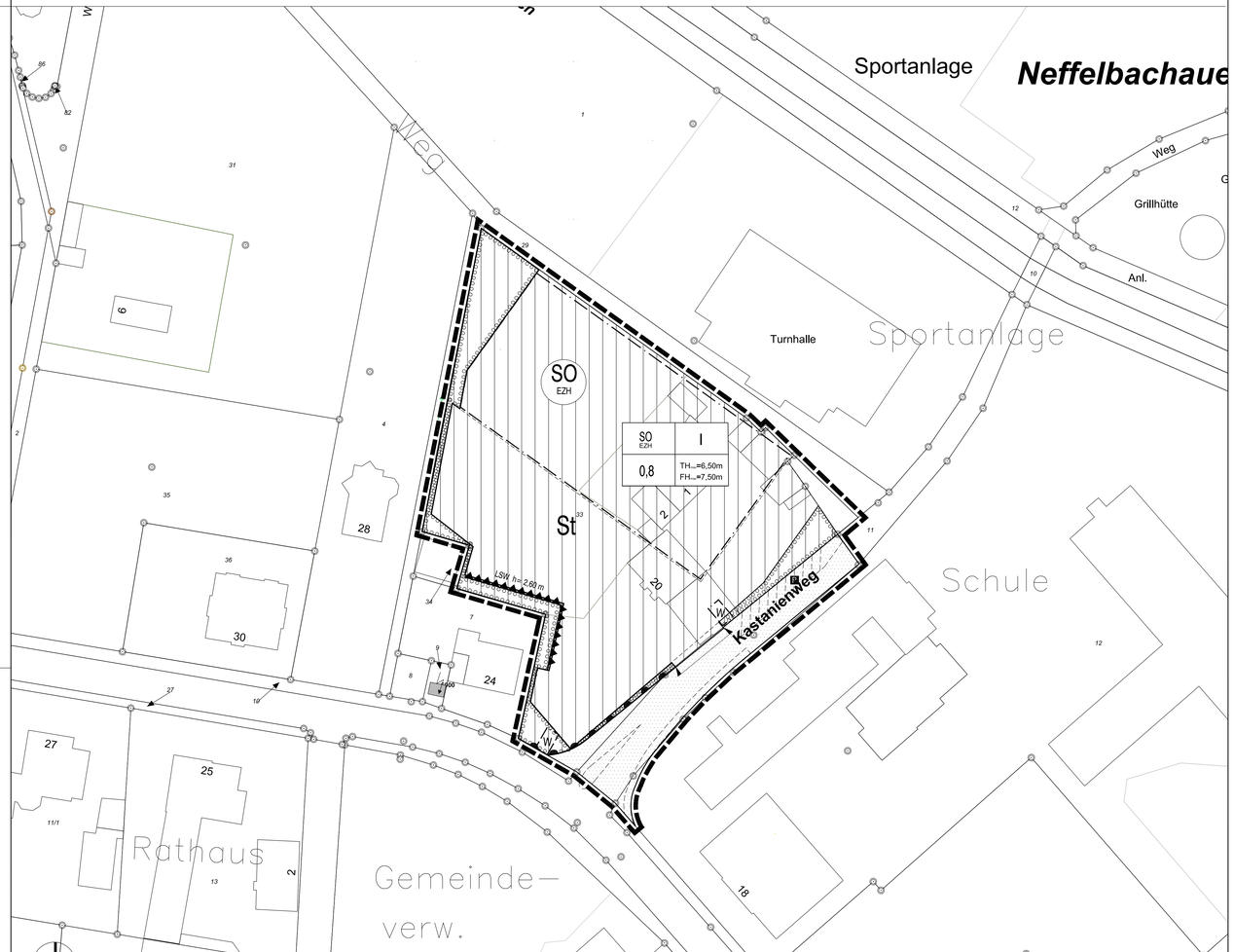
GEMEINDE NÖRVENICH
Bebauungsplan Nörvenich G4, 1. Änderung



RECHTSGRUNDLAGEN

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), das durch Art.6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl.I S. 1722) geändert worden ist

die Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBL S. 220), zuletzt geändert durch 6. ÄndVO vom 16.07.2013 (GV.NRW. S. 493)

das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 63 der VO vom 31.08.2015 (BGBl.I S. 1474)

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548)

die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2014 (GV.NRW. S. 294)

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585)

Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 35 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl.I S. 212)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl.I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl.I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl.I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl.I S. 1474)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185)

Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV.NW. S. 1028), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.03.2015 (GV.NRW. S. 312)

Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.01.2013 (GV. NRW. S. 33)

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 05.03.2013 (GV.NRW. S. 133)

Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung - SBauVO) vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 662), geändert durch Art. 3 der VO vom 24.11.2014 (GV.NRW. S. 847)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabschlüsse und zur Änd. kommunalhaushaltlicher Vorschriften vom 25. 6. 2015 (GV.NRW S. 496)

Bekanntmachungsverordnung (Bekanntmch'O) vom 26.08.1999 (GV.NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 15.05.2014 (GV.NRW. S. 307)

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 Festsetzungsnachstrichliche Darnahme 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 .....

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 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 ..... (§ 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 Urkundsplan.

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

UA. .....

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

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-)

SO EZH — Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH — maximale Traufhöhe in Meter (m)

FH — maximale Firsthöhe in Meter (m)

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P — Öffentliche Parkfläche

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

W — Fläche für Werbeanlagen / Pylon

LSW h= 2,60m — Lärmschutzwand mit Angabe der Mindesthöhe (h) in Meter (m)

St — 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)

SO EZH	I
0,8	TH=... FH=...

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Maximale Traufhöhe Maximale Firsthöhe

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 SO-Einzelhandel
Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Discountmarktes und einer Bäckerei mit integriertem Café-Bereich in der Vorkassenzone des Lebensmittel-Discountmarktes. Zulässig sind folgende Nutzungen:

1. Ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m ^{2}.
2. eine Bäckerei mit integriertem Café-Bereich in der Vorkassenzone des Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m ^{2}.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) definiert. Bezugshöhe ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss mit max. 108,0 m über NN.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile, z. B. Dachüberstände, um bis zu 0,85 m zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4.1 Müllboxen

Die Errichtung von Müllboxen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Werbeanlagen / Pylon

Freistehende Werbeanlagen in Form eines Pylons sind nur in der mit „W" gekennzeichneten Fläche zulässig. Die maximale Höhe dieses Pylons darf 6,0 m über Geländ nicht überschreiten. Die Größe der Werbefläche wird je Werbeträger auf maximal 2,6 m Höhe begrenzt. Eine Höhe von 2,0 m von Pylonsohle bis Unterkante Werbeanlage ist freizuhalten.

4.3 Ein- und Ausfahrten
Grundstückseln- und -ausfahrten sind nur im festgesetzten Bereich von der östlich angrenzenden Verkehrsfläche aus zulässig.

4.4 Stellplätze
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür vorgesehenen mit „St" gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Grünordernische Festsetzungen

5.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Plan dargestellten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Grünflächen anzulegen und mit lebensraumtypischen Gehölzen gemäß den Pflanzlisten für Einzelbäume und Sträucher zu bepflanzen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
- Laubbäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-80 cm

Je 2 m² ist ein Gehölz der Pflanzliste zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 20 : 80 zu verwenden und gemischt anzuordnen.

Die Pflanzung ist zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Etablierung der Bäume ist eine mindestens 3-jährige Anwuchspflege durchzuführen.

Pflanzliste Einzelbäume

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Wasserschneeball

6. Immlssionsschutz

6.1 Parkplatz
Die Fahrgassen des Parkplatzes sind als Asphaltoberfläche oder mit schalltechnisch gleichwertigem Belag herzustellen.

6.2 Lärmschutzwand
Es ist eine Lärmschutzwand mindestens 2,60 m über Oberkante Stellplatzanlage lm zeichnerisch festgelegten Verlauf zu errichten. Die Ausführung wird wie folgt festgesetzt:

Ausführung gem. ZTV-Lsw 06, geschlossene Bauweise, Schallminderung > 24 dB bzw. einer Flächenmasse > 10 kg/m².

Hinweise

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen>Wollenshein, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Einsatz erneuerbarer Energien

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen.

3. Freilanlagen

Bei der Pflege der Grünflächen dürfen Pestizide nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verwendet werden.

4. Vegetationsschutz

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

5. Artenschutz

- Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit von Gehölzen und Gebäuden freizumachen.
- Beim Auffinden von Vogelbruten oder nicht selbstständiger Jungvögel, sind die Arbeiten zu unterbrechen und Maßnahmen zum Schutz selbiger zu ergreifen.
- Auf der Baustelle ist auf helle (weiße) Beleuchtung mit hohem UV-Anteil zu verzichten.
- Auf weit reichende horizontale Lichtabstrahlung am Discounter ist ebenfalls zu verzichten.
- Beschränkung der Beleuchtung auf unbedingt notwendige Zeiten.
- Beschränkung der Beleuchtung auf die notwendigen (Boden)Flächen.
- Beschränkung der Lichtintensität auf das notwendige Maß, evtl. in Anpassung an die Umgebungshelligkeit.
- Verwendung von Leuchtmitteln mit Lichtfarben, die Insekten möglichst nicht anlocken und Wirbeltiere nicht abschrecken (z.B., amberfarben)
- Keine horizontale - weit reichende - Lichtabstrahlung in die offene Landschaft (Richtung Nörvenicher Wald) und keine vertikale Lichtabstrahlung. Keine dauerhafte ganznächtige Beleuchtung des ganzen Neubaus.
- Kein Einsatz von Geräten, die außerhalb der zu errichtenden Gebäude zu Ultraschallemissionen führen.

6. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein und ßumah, d.h. wniger als ca. 3 m unter Geländeoberkante anstelgen. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.
Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung (auch kein zeitweiliges Abpumpen) nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

7. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normalitem DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmung der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

8. Fluglärm

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

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.

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.

11.Betriebszeiten

Die Betriebszeiten der Verkaufseinrichtungen lm Geltungsbereich werden auf 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt.

12.Schutz des Oberbodens

Vor Baubeglnn muss der Oberboden fachgerecht abgeschoben, auf Mieten gelagert und später Vorort wieder eingebaut oder abtransportiert und anderweitig eingesetzt werden. Eine Verdichtung der angrenzenden Flächen ist zu vermelden. Es gilt die DIN-Norm 19731 und für Bodenarbeiten die DIN 18915.

13.Technische Anlagen

Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate ist entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei auszuführen. Weiterhin sind die in der Tabelle formulierten Schallleistungspegel der Lüftungsanlagen LWA einzuhalten.

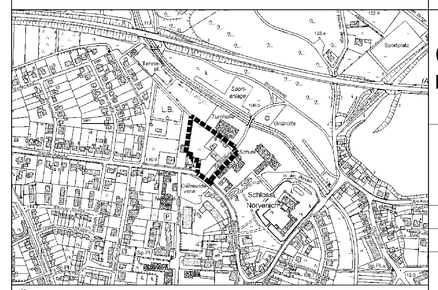
Tabelle: Emissionsdaten lufttechnische Anlagen (LA), **tags/nachts**

Emittent	Benennung	L_{WA} [dB(A)]	$L_{WA,Oktave,max}$ [dB(A)]
1	2	3	4
LA01	Verfassen (ZVKK 071 1AG-SD.E)	71.0	**71.0**
LA02	Zuluftöffnung Verbundeingangsraum	71.0	**71.0**
LA03	Wandluftei Verbundeingangsraum (MAICO ER/Z 4080)	71.0	**71.0**
LA04	Zuluftöffnung 1 (WRG Fa. bickle 3500 =50°)	58.0	**58.0**
LA05	Abluftöffnung 1 (WRG Fa. bickle 3500 = 50°)	58.0	**58.0**
LA06	Außenluftmagerat (z.B. Fa. DAIKIN EWAQ AOW*1))	66.0	**66.0**
LA07	Wandluftei (MAICO ER/Z)	54.0	**54.0**

1) wirksam bei Schallpegel 0 dB

14.Verladezone

Bei Errichtung einer Verladezone (Warenanlieferung) lm nordwestlichen Bereich der überbaubaren Fläche, ist diese dreiseitig mit Dach einzuhausen und mit einem Rolltor vorzusehen. Die Schallstimmung (R_W) der massiven Bauteile (Wand und Dach) muss dabei $R_W \geq 30$ dB und die des Rolltores $R_W \geq 16$ dB betragen.



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000

GEMEINDE NÖRVENICH
Bebauungsplan G4, 1. Änderung

Entwurf

Maßstab	1:500	Stand	31.03.2017

Entwurfsbearbeitung:

.....

sgp
architekten + stadtplaner bda
Dipl.-Ing. Friedrich C. Hachtel Architekt BDA
Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer Architekt BDA