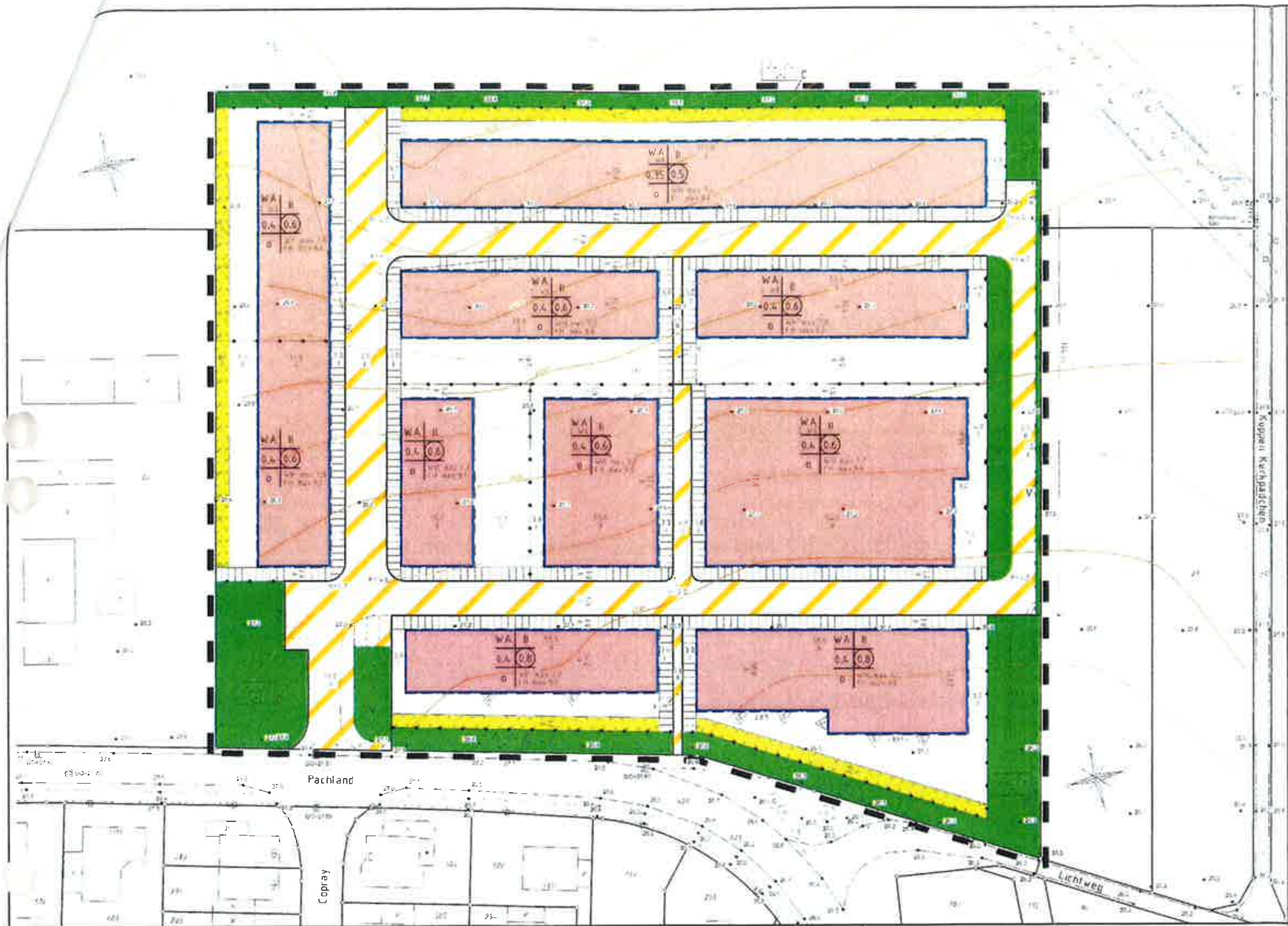

Zeichenerklärung der Festsetzungen und der Eintragungen

1 Festsetzungen

WA

0,4

0,6

II

Grünfläche

2 Kennzeichnungen

3 Sonstige Eintragungen

Textliche Festsetzungen

1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2 **Anzahl der Wohnungen/Vollgeschosse**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit 2 Wo gekennzeichneten Bereichen pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

3 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Vorgartenfläche gekennzeichnet sind, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Grundstückszufahrten und Zugänge sowie der jeweils notwendige Stellplatz in einer Gesamtbreite bis zu 50% der vorderen Straßenfrontlänge, sofern die geplante oder vorhandene Straßenmöblierung dies zulässt.
Im Falle von Eckgrundstücken kann die Errichtung eines Stellplatzes in Verbindung mit dem Hauptgebäude an der seitlichen Straßenfront zugelassen werden, wenn zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
Einfriedungen sind in der Vorgartenfläche nur unter den in Nr. 5.1 u. 5.2 der Örtlichen Bauvorschriften geregelten Voraussetzungen zulässig.
In der Vorgartenfläche sind Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen unzulässig.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Flächen mit Pflanzgebot oder Vorgartenfläche ausgewiesen sind, sind Garagen und Carports innerhalb eines parallelen Abstandes von 3 m zur Baugrenze zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ist dabei ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten; die Länge wird auf 9 m beschränkt.
Darüber hinaus können Garagen und Carports im Einzelfall bei entsprechendem Grundstückszuschnitt zugelassen werden.

3.3 In den Pflanzgebotsflächen sind Nebenanlagen, auch wenn sie genehmigungsfrei sind, nicht zulässig. Einfriedungen und Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind zulässig.

4 **Ausgleichsmaßnahmen auf Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft ist pro Baugrundstück mit einer Grundstücksgröße ≤500m² mindestens die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes als Hochstamm oder zweier kleinkroniger Bäume als Hochstamm (auch Obstbäume) vorzunehmen. Bei einer Grundstücksgröße >500m² ist mindestens die Anpflanzung eines kleinkronigen Laubbaumes als Hochstamm (auch Obstbäume) vorzunehmen.

4.2 In den im Bebauungsplan dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzgebot ist eine mindestens zweireihige Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

4.3 Bei den Anpflanzungen gemäß textl. Festsetzung Nr. 4.1+4.2 sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Zur Sicherung einer ausreichenden Pflanzqualität sind Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 60cm anzupflanzen und bis zur Bestandsdichte zu pflegen.

5 **Niederschlagswasserbeseitigung auf Baugrundstücken**
§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a Abs. 3 Landeswassergesetz -LWG

5.1 Das auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es keinem besonderen Verunreinigungsrisiko ausgesetzt ist, auf dem jeweiligen Grundstück (alternativ auch für mehrere zusammenhängende Grundstücke gemeinsam) vorzugsweise über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Die Ausführung der Entwässerungsanlagen hat gemäß den gültigen technischen Regelwerken zu erfolgen, insbesondere den Anforderungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 ist zu entsprechen.
Eventuell erforderliche Genehmigungen sind gesondert zu beantragen.
Alle übrigen Abwässer sind in den örtlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

6 **Schallschutzmaßnahmen** §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Für die Grundstücke entlang der Straße Pachland werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. In den der Straße Pachland zugewandten Gebäudeseiten von Wohngebäuden werden Fenster der Schallschutzklasse 2 zum Schutz vor möglichen schädlichen Immissionen durch den Verkehrslärm festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Landesbauordnung -BauO NRW- wird festgesetzt

1 **Höhenlage von Baukörpern und Geländeoberfläche**

1.1 Alle Höhenangaben bzgl. des Straßenausbaues sind aus dem von der Gemeinde aufgestellten Straßenausbauplan zu entnehmen.

1.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (neue Geländehöhe), der Erdgeschoss- und Garagenfußboden sowie Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht unterhalb der zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenrand) liegen.

1.3 Die festgesetzten Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) sind maximal zulässige Höhen über der Bezugshöhe.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dies gilt sinngemäß auch für Pultdächer.
Als Firsthöhe gilt bei allen Dachformen (außer Flachdach) das Maß von der Bezugshöhe bis zur höchsten Oberkante des Daches.
Als Bezugshöhe für die Festsetzung von WH und FH gilt der Mittelwert der Höhenangaben der fertigen Erschließungsstraße (Straßenrand) in Gebäudebreite vor der Frontseite des Gebäudes.

1.4 Grenzgaragen/Carports
Wenn das vorhandene Gelände im Bereich der Zufahrt unterhalb der Straßenausbauhöhe an der Nachbargrenze liegt, gilt für Grenzgaragen und Carports die Straßenausbauhöhe als Bezugshöhe zur Ermittlung der maximale zulässigen Wandhöhe von 3,00m an der Grenze.

2 **Materialien und Farben**

2.1 Die sichtbaren Außenwände der Hauptbaukörper sollen überwiegend als Verblendmauerwerk ausgeführt werden. Als Dacheindeckungsmaterial sind bei geneigten Dächern Ziegel, Betondachsteine und Schiefer in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit vorzusehen. Von Satz 1 u. 2 abweichende Materialien und Farbtöne können zugelassen werden, wenn sich der geplante Baukörper im Einzelfall in das städtebaulich gewollte Erscheinungsbild einfügt.

2.2 Bei der Errichtung von Doppelhäusern muss, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist oder errichtet werden darf, das gleiche Material mit gleicher Farbe für die Außenwand, die Fenster und die Dachgestaltung dieses Hauses verwendet werden.

3 **Dächer und Dachaufbauten**

3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu insgesamt 1/2 der Hauptfrontlänge zulässig. Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom freistehenden Giebel entfernt liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 1m unter der Hauptfirstlinie enden.

3.2 Bei der Errichtung von Doppelhäusern muss, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist oder errichtet werden darf, die Dachneigung, Firstrichtung und Wandhöhe dieses Hauses übernommen werden.

3.3 Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Fortsetzung Örtliche Bauvorschriften

4 **Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze**

4.1 Seitliche Außenwände von Garagen sind in demselben Material auszuführen wie das Gebäude ...

4.2 Zwischen geschlossenen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen.

4.3 Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze ...

5 **Vorgärten und Einfriedigungen**

5.1 Vorgartenflächen gem. Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten ...

5.2 Eckgrundstücke, insoweit abweichend von Nr. 5.1 im Bereich des Hausgartens mit Hecken bis 2m Höhe sowie Zäunen bis max. 1,2m Höhe an der Straßengrenze eingefriedigt werden. ...

5.3 Einfriedigungen außerhalb der Vorgartenflächen, die an oder entlang der Nachbargrenze errichtet werden, sind als Hecken, Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig. ...

5.4 Anpflanzungen und Zäune sind so anzulegen, dass die Benutzung der Verkehrsräume nicht beeinträchtigt wird (Freihaltung von Sichtflächen).

6 **Befestigte Flächen**

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen (z.B. Zufahrten, Wege, Terrassen) sind versickerungsfähig herzurichten (z.B. Rasengittersteine) oder das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern. Eine Ableitung des Niederschlagswassers auf die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht zulässig.

7 **Abweichungen**

Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften regeln sich nach §86 Abs. 5 BauO NRW.
Diese sind insbesondere dann zulässig, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Niedrigenergiehauses/Passivhauses dient. Hier regeln sich die Abweichungen nach §31 BauGB.

8 **Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften sind gültig für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

9 **Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des §84 BauO NRW. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Kennzeichnungen §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (häufige Regenfälle) erforderlich sind.
(§9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Hinweise

1 Die Einteilung des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darstellungen außerhalb des Planbereichs sind unverbindlich.

2 Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen wird ergänzend hingewiesen.

3 Gemäß §§ 15 ff Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind möglicherweise auftretende Bodenfunde auf den Grundstücken unverzüglich der Gemeinde anzuzeigen. Dabei sind alle zur Erhaltung und/oder Sicherung des Bodendenkmals notwendige Maßnahmen zu ergreifen.
Der Außenstelle Xanten, Augustaring 3, 46509 Xanten, des Amtes für Bodendenkmalpflege wird die Möglichkeit der archäologischen Begleitung der Ausschachtung der Kanaltrasse eingeräumt. Hierzu wird sie 2 Wochen vor Baubeginn informiert.

4 Das Plangebiet befindet sich auf dem für Steinkohle vorgesehenen Bergwerksfeld „Niederrhein“, ferner auf dem Erlaubnisfeld „Saxon 1 West“.

5 Das Plangebiet liegt gemäß Entwicklungsplan 99 im Bereich für den Grundwasser- Gewässerschutz (Wasserschutzzone III B). Die Zielsetzungen sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen

1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zurzeit gültigen Fassung

2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

3 §§ 4 u. 28 Abs. 1 g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2012 (GV NRW S.474)

4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) in der zurzeit gültigen Fassung

5 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S.256) in der zurzeit gültigen Fassung

6 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S.926) in der zurzeit gültigen Fassung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Anlagen.

Aufstellungsverfahren

Die Plangrundlage ...

Name des Planverfassers

Geldern, den

Dipl.-Ing. Werner ...

Aufgrund des § 2 BauGB hat der Gemeinderat am ... beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sonsbeck, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan und die Begründung hat der Rat der Gemeinde Sonsbeck in seiner Sitzung vom ... gebilligt und zur Offenlage beschlossen. Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis ... einschl. im Rathaus öffentlich ausgelegen.

Sonsbeck, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist vom Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen.

Sonsbeck, den

Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden, dass dieser Bebauungsplan beschlossen worden ist. In dieser Bekanntmachung ist auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes sowie auf die Vorschriften der §§ 44 Absatz 3 Satz 1 u. 2 und Absatz 4 sowie § 215 Absatz 1 BauGB hingewiesen worden.
Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Sonsbeck, den

Bürgermeister

Bebauungsplan

Sonsbeck Nr 37
"Rubstück"

Kreis Wesel
Gemeinde Sonsbeck
Gemarkung Labbeck - Flur 19
Maßstab 1:500

Planübersicht 1:5000

Ausfertigung