

Fl. 12  
(angr.)

**Zeichenerklärung der Festsetzungen und der Eintragungen**

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend

WH= max 7,0 Wandhöhe in Meter über Bezugshöhe (s. örtl. Bauvorschrift Nr. 1)

FH= max 9,5 Firsthöhe in Meter über Bezugshöhe (s. örtl. Bauvorschrift Nr. 1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung

V Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20.25 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Vorgartenfläche (s. örtl. Festsetzung Nr. 21 u. örtl. Bauvorschriften Nr. 5)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Eintragungen

- 22,8 vorh. Geländeöhe in Meter über NN (NNH)
- parallel
- 72,5- Maßzahl in Metern
- gerade
- rechkwellig
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- topographische Linie

In übrigen gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse

**Textliche Festsetzungen**

1. **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 1 Abs. 5 u. 6 u. § 4 BauNVO

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO ausgewiesen. Die vorgesehenen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 23 BauNVO

2.1 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 Nachweis notwendiger Stellplätze in einer Gesamtbreite bis zu 50% der vorderen Straßenfrontlänge, maximal jedoch bis zu 10m Gesamtbreite, sofern der geplante oder vorhandene Straßenausbau 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. Einfriedigungen 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.

2.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Flächen mit Pflanzgebot oder Vorgartenfläche ausgewiesen sind, sind Garagen und Carports innerhalb eines parallelen Abstandes von 3m zur Baugrenze zulässig. Darüber hinaus können sie im Einzelfall bei atypischen Grundstückssituationen zugelassen werden.

2.3 In den Pflanzgebotflächen sind Nebenanlagen, auch wenn sie genehmigungsfrei sind, nicht zulässig. Einfriedigungen und Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind zulässig.

3. **Ausgleichsmaßnahmen auf Baugrundstücken** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

3.1 Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft ist pro Baugrundstück mindestens die Anpflanzung eines großkrönigen Laubbaumes als Hochstamm oder zweier kleiner kröniger Bäume als Hochstamm (auch Obstbäume) vorzunehmen.

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

3.3 Bei den Anpflanzungen gemäß textl. Festsetzung Nr. 3.1-3.2 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.

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

4.1 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 A138 ist zu entsprechen. Eventuell erforderliche Genehmigungen sind gesondert zu beantragen. Alle übrigen Abwässer sind in den örtlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

**Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB LV. mit § 86 Landesbauordnung -BauO NRW- wird festgesetzt:

1. **Höhenlage von Baukörpern und Geländeoberfläche**

1.1 Alle Höhenangaben bzgl. des Straßenausbaus sind aus dem von der Gemeinde aufgestellten Straßenausbauplan zu entnehmen. Als Bezugshöhe für die Festsetzung aller Höhenangaben gilt der Mittelwert der Höhenangaben der fertigen Erschließungsstraße in Gebäudebreite vor der Frontseite des Gebäudes.

1.2 Die fertige Oberkante der Erdgeschosfußböden (EFH) muss zwischen 20 cm und 60 cm über der Bezugshöhe liegen. Das fertige Fußbodenniveau von Garagen und Carports muss zwischen 10 cm und 30 cm über der Bezugshöhe 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 Putzdächer. Als Firsthöhe gilt bei allen Dachformen (außer Flachdach) das Maß von der Bezugshöhe bis zur höchsten Oberkante des Daches. Bei einem obersten Geschoss, das nach der Bauordnung kein Vollgeschöß ist, ist die anzurechnende Wandhöhe (OK Attika) die des darunterliegenden Vollgeschosses, wenn alle Außenwände des obersten Geschosses gegenüber dem darunter liegendem Geschoss um mindestens 1,0m zurückgesetzt werden. An zwei Seiten dieses insoweit zurückgesetzten Geschosses darf über maximal ein Viertel der dazugehörigen Seitenlänge auf dieses Zurücksetzen verzichtet werden. 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 Die Hausgrundstücke sind bis zur Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße aufzufüllen (Geländeoberfläche gem. §2 Abs. 4 BauO NRW).

2. **Materialien und Farben**

2.1 Die sichtbaren Außenwände der Hauptbaukörper sind als Verblendmauerwerk auszuführen. Als Dacheindeckungsmaterial sind bei geneigten Dächern Ziegel, Betonquadrate und Schiefer in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit vorzuziehen. 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 zulassungsgemäß 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 Hauptfirntlinie enden.

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

3.3 Dachbegrenzungen sind allgemein zulässig.

4. **Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze**

4.1 Unmittelbar oder versetzt nebeneinander errichtete Garagen sind mit gleicher Höhe Gebäudeoberkante, gleichem Fußbodenniveau und gleicher Dachform auszuführen. Das zuerst zugelassene Bauvorhaben ist für diese Festsetzungen maßgebend.

4.2 Sichtbare Außenwände von Garagen sind in Anstrichmaterial auszuführen, wie das Gebäude, dem sie zugeordnet sind. Bei Grenzgaragen gilt dies auch für nicht zum Anbau durch den Nachbarn vorgesehene Grenzmaße oder Teile von diesen.

4.3 Zwischen geschlossener Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen.

4.4 Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Sofern nur eine Wohneinheit auf dem Grundstück errichtet wird, sind zwei unabhängig nutzbare Stellplätze anzulegen.

5. **Vorgärten und Einfriedigungen**

5.1 Vorgartenflächen gem. Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen sind landschaftsgärtnerisch und überwiegend mit lebenden Pflanzen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten sowie sie nicht anderweitig genutzt werden dürfen. Als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist, abgesehen von den Ausnahmen nach Nr. 5.2 nur eine Heckenpflanzung bis 60cm Höhe zulässig. Abgrenzungen aus Beton und Mauerwerk sind grundsätzlich unzulässig.

5.2 Eckgrundstücke können 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. Zur Verkehrsfläche ist mit Zäunen ein Mindestabstand von 50cm einzuhalten. Sichtschutzzäune sind in einem Abstand von mind. 1,50m zur Verkehrsfläche zulässig. Der Zwischenraum zur Verkehrsfläche ist dauerhaft zu begrünen.

5.3 Einfriedigungen außerhalb der Vorgartenfläche, die auf oder entlang der Nachbargrenze errichtet werden, sind als Hecken, Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig. Die Zäune sind mit Hecken- oder Rankpflanzen einzugrünen. Die Höhe von Zäunen darf 1,20m überschreiten, soweit die Beteiligten nichts anderes vereinbaren.

5.4 Anpflanzungen und Zäune sind so anzulegen, dass die Benutzung des Verkehrsraumes 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 als Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern.

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.

**Hinweise**

1. Unter dem Planbereich kann in Zukunft der Bergbau umgehen.

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

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

4. 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.

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634) in der zurzeit gültigen Fassung.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786).

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 23.01.2018 (GV NRW S.90).

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 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.

**Anlage 2 zu VL-34/18**

Die Plangrundlage wurde nach Katasterunterlagen angefertigt. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind geometrisch eindeutig.

Stand der Plangrundlage:  
Geldern, den  
Az.: 16-0907

Dipl.-Ing. Werner Hax  
Öffentl. best. Verm. Ing.

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

Sonsbeck, den

Bürgermeister

Diesen 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. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Sonsbeck, den

Bürgermeister

Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

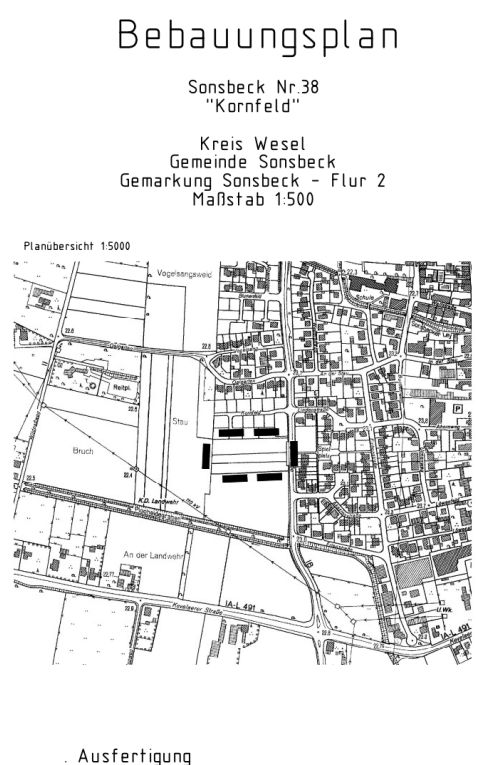
Sonsbeck, den

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





**Zeichenerklärung der Festsetzungen und der Eintragungen**

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GFZ)

z.B. 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend

WH max 7,0 Wandoberkante in Meter über Bezugshöhe (s. orts. Bauvorschrift Nr. II)

FH max 3,5 Firsthöhe in Meter über Bezugshöhe (s. orts. Bauvorschrift Nr. II)

Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB)

o offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche gem § 23 BauNVO in allgemeinen Wohngebiet

Verkehrsfächen (§ 9 Abs 1 Nr 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr 15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung

V Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr 23 Buchstabe a) und Abs 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Vorgereifliche (s. textl. Festsetzung Nr. 2.1 u. orts. Bauvorschriften Nr. 5)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs 7 BauGB)

Abgrenzung unzulässiger Nutzung

Sonstige Eintragungen

22,8 vorh. Geländehöhe in Meter über NN (NH)

parallel

-72,5- Mittelhöhe in Metern

gerade

rechtwinklig

Flurstücksgrenze

3060 Flurstücknummer

topographische Linie

In übrigen gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne

**Textliche Festsetzungen**

1. **Allgemeines Wohngebiet (WA) §1 Abs. 5 u. 6 u. §4 BauNVO**  
Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO ausgewiesen. Die vorgesehenen Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO**

2.1 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 Nachweis notwendiger Stellplätze in einer Gesamtbreite bis zu 50% der vorderen Straßenfrontlänge, maximal jedoch bis zu 10m Gesamtbreite, sofern der gepante oder vorhandene Straßenbau des zulässig. Im Falle von Eckgrundstücken kann die Errichtung eines Stellplatzes in Verbindung mit dem Hauptgebäude an der seitlichen Straßenseite zugelassen werden, wenn zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird. Einfriedigungen sind in der Vorgartenfläche nur unter den in Nr. 5.1 u. 5.2 der Ortslichen Bauvorschriften erregelten Voraussetzungen zulässig. In der Vorgartenfläche sind Abgrabungen zur Belichtung von Kellerschossen unzulässig.

2.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Flächen mit Pflanzgebot oder Vorgartenfläche ausgewiesen sind, sind Garagen und Carports innerhalb eines parallelen Abstandes von 3m zur Baugrenze zulässig. Darüber hinaus können sie im Einzelfall bei atypischen Grundstückssituationen zugelassen werden.

2.3 In den Pflanzgebotflächen sind Nebenanlagen, auch wenn sie genehmigungsfrei sind, nicht zulässig. Einfriedigungen und Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind zulässig.

3. **Ausgleichsmaßnahmen auf Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**

3.1 Als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft ist pro Baugrundstück mindestens die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes als Hochstamm oder zweier kleinerkroniger Bäume als Hochstamm (auch Obstbäume) vorzunehmen.

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

3.3 Bei den Anpflanzungen gemäß textl. Festsetzung Nr. 3.1-3.2 sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Zur Sicherung einer ausreichenden Pflanzqualität sind Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 60cm anzupflanzen und bis zur Bestandreife zu pflegen.

4. **Niederschlagswasserbeseitigung auf Baugrundstücken §9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 53a Abs. 3 Landeswassergesetz -LWG-**

4.1 Das auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es seinem besonderen Verunreinigungsrisiko ausgesetzt ist, auf dem jeweiligen Grundstück (alternativ auch für mehrere zusammenhängende Grundstücke gemeinsam) vorzugsweise über die bebaute Bodenmasse zu versickern. Das Wahl der allgemeinen darf nicht beeinträchtigt werden. Die Ausführung der Entwässerungsanlagen hat gemäß den gültigen technischen Regelwerken zu erfolgen, insbesondere den Anforderungen des ATV-A-Beschlusses A138 ist zu entsprechen. Eventuell erforderliche Genehmigungen sind gesondert zu beantragen. Alle übrigen Abwässer sind in den örtlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

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

1. **Höheangaben von Baukörpern und Geländeoberfläche**

1.1 Alle Höhenangaben bzgl. des Straßenausbau sind aus dem von der Gemeinde aufgestellten Straßenausbauplan zu entnehmen. Als Bezugshöhe für die Festsetzung aller Höhenangaben gilt der Mittelwert der Höhenangaben der fertigen Erschließungsstraße in Gebäudebreite vor der Frontseite des Gebäudes.

1.2 Die fertige Oberkante der Erdgeschosßfußböden (EFH) muss zwischen 20 cm und 50 cm über der Bezugshöhe liegen. Das fertige Fußbodenniveau von Garagen und Carports muss zwischen 30 cm und 35 cm über der Bezugshöhe 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 Fuldächer. Als Firsthöhe gilt bei allen Dachformen (außer Flachdach) das Maß von der Bezugshöhe bis zur höchsten Oberkante des Daches. Bei einem obersten Geschoss, das nach der Bauordnung kein Vollgeschosß ist, ist die anzurechnende Wandhöhe (OK Atsk) die des darunterliegenden Vollgeschosses, wenn alle Außenwände des obersten Geschosses gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 1,0m zurückgesetzt wurden. An allen Seiten dieses innerhalb zurückgesetzten Geschosses darf über maximal ein Viertel der dazugehörigen Seitenlänge auf dieses Zurücksetzen verzichtet werden. 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 Die Hausgrundstücke sind bis zur Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße aufzufüllen (Geländeoberfläche gem. §2 Abs. 4 BauO NRW).

2. **Materialien und Farben**

2.1 Die sichtbaren Außenwände der Hauptbaukörper sind als Verblendmauerwerk auszuführen. Als Dachdeckungsmaterial sind bei geneigten Dächern Ziegel, Betondachsteine und Schiefer in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit vorzuziehen. 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 zulassungsgemäß 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 Dacherschritte sind bis zu insgesamt 1/2 der Hauptfrontlänge zulässig. Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom freistehenden Giebel entfernt liegen. Dachaufbauten und Dacherschritte müssen mindestens 1 m unter der Hauptfirstlinie enden.

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

3.3 Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

4. **Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze**

4.1 Unmittelbar oder versetzt nebeneinander errichtete Garagen sind mit gleichhoher Gebäudeoberkante, gleichem Fußbodenniveau und gleicher Dachform auszuführen. Das zuerst zugewiesene Bauverhalten ist für diese Festsetzungen maßgebend.

4.2 Sichtbare Außenwände von Garagen sind in demselben Material auszuführen, wie das Gebäude, dem sie zugeordnet sind. Bei Grenzgaragen gilt dies auch für nicht zum Anbau durch den Nachbarn vorgesehene Grenzmauern oder Teile von diesen.

4.3 Zwischen geschlossener Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen.

4.4 Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Sofern nur eine Wohneinheit auf dem Grundstück errichtet wird, sind zwei unabhängig nutzbare Stellplätze anzulegen.

5. **Vorgärten und Einfriedigungen**

5.1 Vorgartenflächen gem. Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen sind landschaftsgemäß und überwiegend mit lebenden Pflanzen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten sowie sie nicht anderweitig genutzt werden dürfen. Als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist, abgesehen von den Ausnahmen nach Nr. 5.2 nur eine Heckenpflanzung bis 50cm höher zulässig. Abgrenzungen aus Beton und Mauerstein sind grundsätzlich unzulässig.

5.2 Eckgrundstücke können abweichend von Nr. 5.1 im Bereich des Hausgartens mit Hecken bis 2m Höhe sowie Zäunen bis max. 1,2m Höhe in der Straßengrenze eingefriedigt werden. Zur Verkehrsfläche ist mit Zäunen ein Mindestabstand von 50cm einzuhalten. Sichtschutzzäune sind in einem Abstand von mind. 1,50m zur Verkehrsfläche zulässig. Der Zwischenraum zur Verkehrsfläche ist dauerhaft zu begrünen.

5.3 Einfriedigungen außerhalb der Vorgartenfläche, die auf oder entlang der Nachbargrenze errichtet werden, sind als Hecken, Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig. Die Zäune sind mit Hecken- oder Rankpflanzen einzufriedigen. Die Höhe von Zäunen darf 1,20m nicht überschreiten, soweit die Beteiligten nichts anderes vereinbaren.

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

6. **Befestigte Flächen**

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen (z.B. Zufahrten, Wege, Terrassen) sind versickerungsfähig herzustellen (z.B. Baueigertestein) oder das Niederschlagswasser ist über die bebaute Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern.

7. **Abweichungen**

Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften regeln sich nach §86 Abs. 5 BauO NRW. Diese sind insbesondere dann zulässig, wenn das Vorhaben die 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 §86 BauO NRW. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

**Hinweise**

1. Unter dem Planbereich kann in Zukunft der Bergbau auftreten.

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

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

4. 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.

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

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 28.01.2018 (GV NRW S. 90).

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie sowie die Darstellung des Planinhalten (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 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. 255) 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. 326) in der zurzeit gültigen Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Anlagen.

**Aufstellungsverfahren**

Die Plangrundlage wurde nach Katasterunterlagen angefertigt. Die Übereinstimmung der Bestandurteilung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind geometrisch eindeutig.

Stand der Plangrundlage:  
Geleert, den  
Az.: 16-0907

Dipl.-Ing. Werner Hax  
Öffentl. best. Verm. Ing.

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

Sonsbeck, den

Bürgermeister

Diesen Bebauungsplan und die Begründung hat der Rat der Gemeinde Sonsbeck in seiner Sitzung vom gebilligt und zur Verfügung beschlossen. Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis einschli. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Sonsbeck, den

Bürgermeister

Diesen Bebauungsplan hat der 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.38**  
**"Kornfeld"**

Kreis Wesel  
Gemeinde Sonsbeck  
Gemarkung Sonsbeck - Flur 2  
Maßstab 1:500

Planübersicht 1:5000

Ausfertigung