

**1. Änderung des Bebauungsplanes
Sonsbeck Nr. 21 „Rodekamp“
und
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
Sonsbeck Nr. 24 „Weseler Straße / In den Brüchen“**

Textliche Festsetzungen

1. §1 Abs. 5 u. 6 BauNVO
 - 1.1 Im WA-Gebiet sind Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2 Im MI-Gebiet sind Ausnahmen gem. §6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 Im MI-Gebiet sind die Nutzungen gem. §6 Abs. 2 BauNVO Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe nach dem Einzelhandelserlass nicht zulässig.
2. §9 Abs.1 BauGB, §16 Abs.6 BauNVO u. §19 Abs.4 BauNVO
 - 2.1 Gem. §9 Abs. 1 Nr.6 BauGB wird festgesetzt, daß in den mit 2 WE gekennzeichneten Bereichen pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.
 - 2.2 Im WA-Gebiet kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn durch Anlage eines Geschosses mit geeigneten Dachflächen gemäß §2 Abs.5 BauONRW ein weiteres Vollgeschöß entsteht und die festgesetzte Geschoßflächenzahl dabei nicht überschritten wird.
 - 2.3 Im MI-Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO) nicht überschritten werden.
3. § 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 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. Einfriedigungen sind in der Vorgartenfläche nur unter den in Nr. 5.1 u. 5.2 der Örtlichen Bauvorschriften geregelten Voraussetzungen zulässig.
 - 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen innerhalb eines parallelen Abstandes von 3m zur Baugrenze zulässig. Darüber hinaus sind sie unzulässig. Die textl. Festsetzung Nr.3.1 bleibt hiervon unberührt.
 - 3.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzgebot sind Nebenanlagen, mit Ausnahme zulässiger Einfriedigungen und Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung nicht zulässig.
 - 3.4 Im WA-Gebiet u. MI-Gebiet östlich der Straße Zur Licht sind auf der nicht überbaubaren Fläche zwischen rückwärtiger Baugrenze und Plangebietsgrenze (Graben) Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
4. § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

- 4.1 Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft ist im WA-Gebiet pro Baugrundstück mindestens die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes als Hochstamm oder zweier kleinkroniger Bäume als Hochstamm (auch Obstbäume) vorzunehmen.
Im MI-Gebiet gilt diese Festsetzung je angefangene 500qm Grundstücksfläche.
- 4.2 In den im Bebauungsplan dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzgebot bis zu 5m Breite ist als Mindestanforderung einer ausreichenden Eingrünung je Baugrundstück eine mindestens zweireihige Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. In der 10m breiten Pflanzgebotszone ist eine mindestens vierreihige Anpflanzung vorzunehmen.
- 4.3 Bei den Anpflanzungen gemäß textl. Festsetzung Nr. 3.1-3.2 sind wahlweise die nachfolgend aufgeführten Pflanzen zu verwenden:

- Großkronige Bäume als Hochstämme

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Castanea sativa	(Eßkastanie)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Juglans regia	(Walnuß)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

- Mittel bis kleinkronige Bäume als Hochstämme

Acer campestre	(Feldahorn)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aria	(Mahlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

- Obstbäume als Hochstämme

Pflaume
Birne
Apfel
Kirsche

Zur Sicherung einer ausreichenden Pflanzenqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen.

- Sträucher und Hecken

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Zur Sicherung einer ausreichenden Pflanzqualität sind Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 60cm anzupflanzen.

Die Anpflanzungen sind jeweils in geeigneter Weise vor Wildverbiß zu schützen und bis zur Bestandsdichte zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

5. §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 A138 ist zu entsprechen. Eventuell erforderliche Genehmigungen sind gesondert zu beantragen.
- 5.2 Alle übrigen Abwässer sind in den örtlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
6. Private Grünfläche Hausgarten
 - 6.1 Die festgesetzten Flächen sind als Hausgärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, sind zulässig. Die Errichtung einer Gartenlaube pro Baugrundstück ist zulässig, soweit es sich um ein genehmigungsfreies Vorhaben nach der BauO NW handelt. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Nutzung als Hausgarten nicht beeinträchtigt wird.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Höhenlage
 - 1.1 Alle Höhenangaben bzgl. des Straßenausbaues sind aus dem von der Gemeinde aufgestellten Straßenausbauplan zu entnehmen. Als Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen gilt der Mittelwert der Höhenangaben der fertigen Erschließungsstraße in Gebäudebreite vor der Frontseite des Gebäudes.
 - 1.2 Die fertige Oberkante der Erdgeschoßfußböden (EFH) muß zwischen 40 cm und 70 cm über der Bezugshöhe liegen.
 - 1.3 Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind maximal zulässige Höhen über der Bezugshöhe. Als Traufhöhe im Sinne dieser Vorschrift gilt der unterste Punkt der gegebenenfalls überstehenden Dachhaut. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt nicht, wenn sich durch Baukörperanschnitte, Rücksprünge oder dergleichen größere Höhen ergeben, sowie für zulässige Dachaufbauten und Dacheinschnitte.
 - 1.4 Die Grundstücksflächen sind niveaugleich an den Straßenraum anzuschließen.
 - 1.5 Gegebenenfalls erforderlich werdende Geländeauffüllungen in der Pflanzzone entlang der "Großen Veener Ley" sind durch neigungsgleiche Abböschungen an das Niveau der Uferbereiche anzupassen. Dabei darf eine Böschungshöhe von 1,5 m nicht überschritten werden.
2. Materialien und Farben
 - 2.1 Die sichtbaren Außenwände der Hauptbaukörper sind im WA-Gebiet als rotes, rotbraunes oder erdfarbenes, unglasiertes Verblendmauerwerk auszuführen. Von Satz 1 abweichende Materialien (z.B. andersfarbiger Klinker, Putz, Holz) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich der geplante Baukörper im Einzelfall in das städtebaulich gewollte Erscheinungsbild einfügt. Im MI-Gebiet sind andere Materialien (vergl. Satz 2) zulässig.
 - 2.2 Als Dacheindeckungsmaterial sind bei geneigten Dächern Ziegel, Betondachsteine und Schiefer zulässig.
 - 2.3 Für Dacheindeckungen sind als Farbtöne rot, rotbraun und anthrazit vorzusehen.
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. Zwerchgiebel sind als maximal 3m breite Einzelelemente auszubilden und in der Summe auf 1/3 der Fassadenbreite beschränkt.
 - 3.2 Im WA-Gebiet wird die Dachneigung für die Hauptgebäude auf 40°(Grad) mit einer zulässigen Abweichung von ±10°(Grad) festgesetzt.
Im MI-Gebiet wird die Dachneigung für die Hauptgebäude auf 30°(Grad) mit einer zulässigen Abweichung von ±10°(Grad) festgesetzt.
 - 3.3 Im MI-Gebiet sind Ausnahmen gem. §31BauGB von den Festsetzungen der Dachneigung (einschl. Flachdächer) zulässig.
4. Garagen, überdachte Stellplätze

- 4.1 Unmittelbar oder versetzt nebeneinander errichtete Garagen sind mit gleichhoher Gebäudeoberkante, gleichem Fußbodenniveau und gleicher Dachform auszuführen. Das zuerst zugelassene Bauvorhaben 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 Grenzwände oder Teile von diesen.
- 4.3 Zwischen geschlossener Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen.
- 4.4 Die Dachbegrünung von Garagen und Carports ist zulässig.

5. Vorgärten und Einfriedigungen

- 5.1 Vorgartenflächen gem. Nr.3.1 der textlichen Festsetzungen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten soweit 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 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 an der Straßengrenze eingefriedigt werden. Zur Verkehrsfläche ist mit Zäunen ein Mindestabstand von 50cm einzuhalten. 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 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 herzurichten (z.B. Rasengittersteine) oder das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern.

7. Abweichungen

Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften regeln sich nach §86 Abs.5 BauONRW.

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 BauONRW. 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 und der öffentlichen Grünflächen 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 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl.I, S.2902), geltend ab dem 01.01.1998.
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.05.1990 (BGBl.I, S.926) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl.I, S.622), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl.I, S. 1626).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -Bau NVO)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).
4. §§ 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).
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.558).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauONRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256) in der zur Zeit gültigen Fassung.
7. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW.S.516).
8. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Anlagen.

Aufstellungsverfahren

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: Februar 2004

Geldern, den
Az.: 04/0204

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

Aufgrund des § 2 BauGB hat der Gemeinderat am 16.12.2003 beschlossen, die Bebauungspläne Sonsbeck Nr. 21 „Rodekamp“ und Sonsbeck Nr. 24 „Weseler Straße / In den Brüchen“ in einem gemeinsamen Verfahren zu Ändern. Der Änderungsbeschluss ist am 17.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sonsbeck, den 18.12.2003

Diese Bebauungsplanänderung und die Begründung hat der Rat der Gemeinde Sonsbeck in seiner Sitzung vom 27.04.2004 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 01.06.2004 bis 02.07.2004 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Sonsbeck, den 05.07.2004

Diese Bebauungsplanänderung hat der Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2004 als Satzung beschlossen.

Sonsbeck, den 14.07.2004

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 Vorschrift 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 _____