



<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der z. Zt. geltenden Fassung.</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der z. Zt. geltenden Fassung.</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV NRW. S. 421) in der z. Zt. geltenden Fassung.</p> <p>Planzeichnerverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I/1991 S. 58).</p> <p>§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 6667 SGV. NW. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung.</p> <p>Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.</p>	<p>Planverfasser / Vermessungsbüro</p> <p>RAM</p> <p>Dipl.-Ing. Thomas Rox Dipl.-Ing. Bernhard Mertens Offenl. best. Vermessungsingenieure Historisch-Hörten-Str.1 47006 Kempen Tel. 02152/1448-0 Fax 02152/1448-59 eMail Rox.Mertens@bobvl.de</p> <p>Es wird bescheinigt, 1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis vom 10.07.2020 übereinstimmt. 2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Kempen, den (DS) gez. Mertens</p>	<p>Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst am 18.02.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet.</p> <p>Tönisvorst, den 06.09.2021 Im Auftrag (DS) gez. Friedenberg</p> <p>Der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 25.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Tönisvorst, den 06.09.2021 Im Auftrag (DS) gez. Friedenberg</p>	<p>Der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst stimmte am 18.02.2021 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.</p> <p>Tönisvorst, den 06.09.2021 Im Auftrag (DS) gez. Friedenberg</p> <p>Der Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.02.2021 in der Zeit vom 05.03.2021 bis einschließlich 09.04.2021 ausliegen.</p> <p>Tönisvorst, den 06.09.2021 Im Auftrag (DS) gez. Friedenberg</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am 01.07.2021 in der durch 1 Eintragung geänderter Fassung vom Rat der Stadt Tönisvorst als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Tönisvorst, den 08.09.2021 Der Bürgermeister (DS) gez. Leuchtenberg</p> <p>Der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB wurde am 08.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 u. 2 und Abs. 4, § 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan hat am 09.07.2021 Rechtskraft erlangt.</p> <p>Tönisvorst, den 08.09.2021 Der Bürgermeister (DS) gez. Leuchtenberg</p>
---	--	---	---	--

Textliche Festsetzungen

- Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO**
 - Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden.
 - Bei der Anrechnung der Grundflächen für Stellplätze sowie deren Zufahrten kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale GRZ von 0,8 zugrunde gelegt werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt.
Für Balkone und überdachte Terrassen darf die straßenabgewandte Baugrenze im WA2-Gebiet gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn baurechtliche Belange unberührt bleiben.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
Ausnahmen
Davon ausgenommen sind die unter der Geländeoberkante liegenden Nebenanlagen, überdachte Fahrradstellplätze, Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Terrassenbereich, der unmittelbar an das Wohngebäude angrenzt, Kinderspielflächen, ein eigenständiger Abstellraum (pro Gebäude einer) bis maximal 7,5 m² sowie Einfriedungen, auch für Abstellplätze (pro Gebäude einer) von Mülltonnen.
- Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO**
Ausschluss von Ausnahmen im allgemeine Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**
 - Messpunkt**
 - Unterer Bezugspunkt:**
Der untere Bezugspunkt wird auf 38,00 m über NHN festgelegt.
 - Oberer Bezugspunkt:**
Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. Sparren, Fertigteildachelemente) an der Außenseite des Außenmauerwerkes, für die Bauhöhe der oberste Dachabschluss.
 - Höhenmaße**
 - Wandhöhe:**
Im Bereich des WA 1 wird die Wandhöhe auf maximal 45,50 m über NHN festgesetzt.
Im Bereich des WA 2 wird die Wandhöhe auf maximal 45,50 m über NHN festgesetzt.
Ausnahmen
Dachgauben, Vorbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte, deren Summe nicht mehr als die Hälfte der Gebäudebreite betragen, können in den Gebieten, in denen eine Wandhöhe von max. 45,50 m festgesetzt ist, im Maß um 2,00 m erhöht werden. Der Mindestabstand zur seitlichen Dachkante muss mindestens 1,00 m betragen.
 - Bauhöhe:**
Im Bereich des WA 1 wird die Bauhöhe auf maximal 49,50 m über NHN festgesetzt.
Im Bereich des WA 2 wird die Bauhöhe auf maximal 50,50 m über NHN festgesetzt.
- Beseitigung der Regenwässer gemäß § 51a des Landeswassergesetzes**
Die Regenwässer der Dachflächen sind in den vorhandenen Straßenkanälen auf der Vorster Straße bzw. auf dem Westring einzuleiten.
Einzelheiten sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.
- Anpflanzungen und Anpflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Dächer von Garagen und Carports im Bereich des WA1-Gebiets unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.

Hinweise

- Denkmalschutz**
Auf die Bestimmungen der § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Str. 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/77629-0, Fax: 02801/77629-33, 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.
- Kampfmittel**
Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Erdbebenschutz**
Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.
- Grundwasser**
Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen des Mauerwerks können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. „weißen Wannen“ empfohlen. Aufgrund der Grundwasserverunreinigungen auf einem Nachbargrundstück mit BTEX hat bei der Förderung oder Nutzung von Grundwasser auf dem überplanten Grundstück eine Abstimmung mit dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen zu erfolgen.
- Wasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt ganz in der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage St. Tönis. Die entsprechende Wasserschutzbereichsverordnung ist einzuhalten.
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Fällungen und Rodungen

 - Alle Rodungsarbeiten und Fällungen (inklusive der Entfernung des Kletterpflanzenbewuchses an den Garagen) sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG).

Abbrucharbeiten

 - Sollte der Abbruch der Gebäude in den oben genannten Brut- und Setzzeiten stattfinden, ist der Schuppen vor Beginn der Arbeiten noch einmal auf Nistplätze geschützter Vogelarten zu kontrollieren. Der Fund besetzter Nester (mit Gelegen oder Nestlingen) ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Viersen mitzuteilen, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**

WA	o	1.1.3	Allgemeine Wohngebiete
0,4	SD		Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
II	DN 30-35°		Anzahl der Vollgeschosse
- Maß der baulichen Nutzung - Füllschema der Nutzungsschablone**

WA	o	Bauweise	o = offen
0,4	SD		Dachform SD = Satteldach
II	DN 30-35°		Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

3.5	Baugrenze
-----	-----------
- Sonstige Planzeichen**

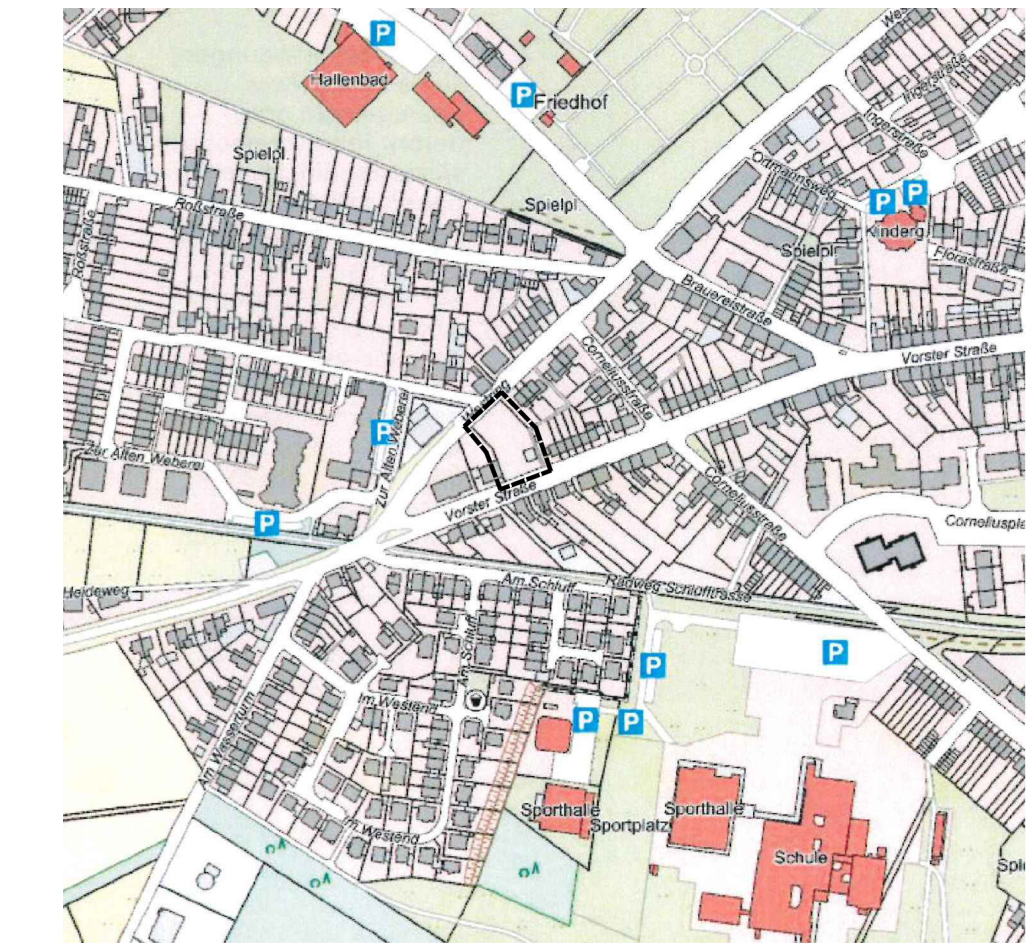
15.3	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen
Ga / St	Garagen / Stellplätze
St	Stellplätze
15.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.14	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bestandsangaben

- | | | | |
|------------------|----------------------|------|------------------|
| 64 | bauliche Anlage | 1694 | Flurstücksnummer |
| Flurstücksgrenze | | | |
| 34,98 | örtliche Geländehöhe | | |

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NW (SMBl. NW 71342)

Orientierung 1 : 5000



Stadt Tönisvorst
Stadtteil St. Tönis



Bebauungsplan Tö - 91
"Vorster Straße/Westring/Nachverdichtung Wohnbebauung"

Gemarkung St. Tönis
Maßstab 1 : 250

Flur 13
. Ausfertigung