



Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der z. Zt. geltenden Fassung.  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der z. Zt. geltenden Fassung.  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV NRW, S. 421) in der z. Zt. geltenden Fassung.  
 Planzeichenerverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I/1991 S. 58).  
 §§ 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.  
 Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

**Planverfasser / Vermessungsbüro**  
 Dipl.-Ing. Thomas Rox  
 Dipl.-Ing. Bernhard Mertens  
 Öffentl. best. Vermessungsingenieure  
 Heinrich-Hörten-Str. 1 47696 Kempen  
 Tel. 02052/1448-0 Fax 02052/1448-99  
 eMail Rox.Mertens@obvvl.de  
  
 Es wird bescheinigt,  
 1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis vom 08.09.2022 übereinstimmt.  
 2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Kempen, den

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst am 14.06.2023 den Bebauungsplan für dieses Gebiet.  
 Tönisvorst, den 14.06.2023  
 Im Auftrag  
 Der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 14.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Tönisvorst, den 14.06.2023  
 Im Auftrag

Der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst stimmte am 14.06.2023 dem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.  
 Tönisvorst, den 14.06.2023  
 Im Auftrag  
 Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 14.06.2023 in der Zeit vom 14.06.2023 bis einschließlich 21.06.2023 ausgelegen.  
 Tönisvorst, den 14.06.2023  
 Im Auftrag  
 Der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB wurde am 14.06.2023 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.  
 Der Bebauungsplan hat am 14.06.2023 Rechtskraft erlangt.  
 Tönisvorst, den 14.06.2023  
 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am 14.06.2023 in der durch Eintragung/ändernde Fassung vom Rat der Stadt Tönisvorst als Satzung beschlossen worden.  
 Tönisvorst, den 14.06.2023  
 Der Bürgermeister  
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am 14.06.2023 in der durch Eintragung/ändernde Fassung vom Rat der Stadt Tönisvorst als Satzung beschlossen worden.  
 Tönisvorst, den 14.06.2023  
 Der Bürgermeister

### Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung - Füllschema der Nutzungsschablone

WA III	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0.6	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
a	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
FD	Bauweise a = abweichend	Dachform
BH max. 16,0m	Bauhöhe	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze / Tiefgarage

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Abtrennung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bestandsangaben

bauliche Anlage

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

örtliche Geländehöhe

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

### Textliche Festsetzungen

- Nebenanlagen gem. § 14 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 Geländeoberkante liegenden Nebenanlagen, Wände und Pergolen zur Errichtung eines fernseher Sicht entzogenen Sitzplatzes im Terrassenbereich, der unmittelbar an das Wohngebäude angrenzt, Kinderspielflächen, ein eigenständiger Abstellraum und ein Kleingewächshaus bis maximal 7,5 qm auf dem Grundstück sowie Einfriedungen, Abstellplätze und -gebäude zur Unterstellung von Fahrrädern und Mülltonnen.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
 2.1 Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden.  
 2.2 Unterirdische Garagen und deren Zufahrten sind innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig und bis auf die Zufahrt vollständig unterirdisch anzulegen.  
 2.3 Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO der Tiefgarage, der Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Fahrradabstellplätze, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO**  
 3.1 **Messpunkte**  
 3.1.1 **Unterer Bezugspunkt**  
 Der untere Bezugspunkt für die Bauhöhe wird auf 38,10 m ü. NN festgesetzt.  
 3.1.2 **Oberer Bezugspunkte**  
 Oberer Bezugspunkt für die Bauhöhe ist der oberste Dachabschluss.  
 3.2 **Höhenmaße**  
 Die Bauhöhe im Allgemeinen Wohngebiet wird auf max. 15,7 m festgesetzt.
- Abweichende Bauweise**  
 Für das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a dürfen die Gebäude in offener Bauweise ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.
- Zulässigkeit von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, hier für Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**  
 Die Dachflächen des Staffelgeschosses sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf dem Dach Solarmarkollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**  
 7.1 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.  
 Dabei sind Vorgärten zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die fälschliche Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterialien unzulässig.  
 7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Satz 1 BauGB sind die Dächer des Staffelgeschosses unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss i. M. mind. 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2018, entsprechen.
- Bodenschutz / Altlasten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Das Plangebiet ist mit dem Status: „Altlast / schädliche Bodenverunreinigung mit dauerhafter Beschränkung“ im Altlastenkataster des Kreises Viersen gekennzeichnet (AS 260\_020). Die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung der Altlast / schädlichen Bodenverunreinigung sind in Abstimmung mit dem Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen des Kreises Viersen durchzuführen.
- Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Weststrings gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
 In den im Bebauungsplan festgelegten Lärmpegelbereichen III und IV müssen Außenwandbauteile wie Dächer, Wände und Fenster, das im Folgenden festgesetzte resultierende Schalldämm-Maß einhalten:

Lärmpegelbereich	Beurteilungspegel (Mittelungspegel Tag) dB(A)	erf. resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w</sub> , res des gesamten Außenwandbauteiles (Wände, Fenster) dB Wohnungen	erf. resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w</sub> , res des gesamten Außenwandbauteiles (Wände, Fenster) dB Büroräume
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

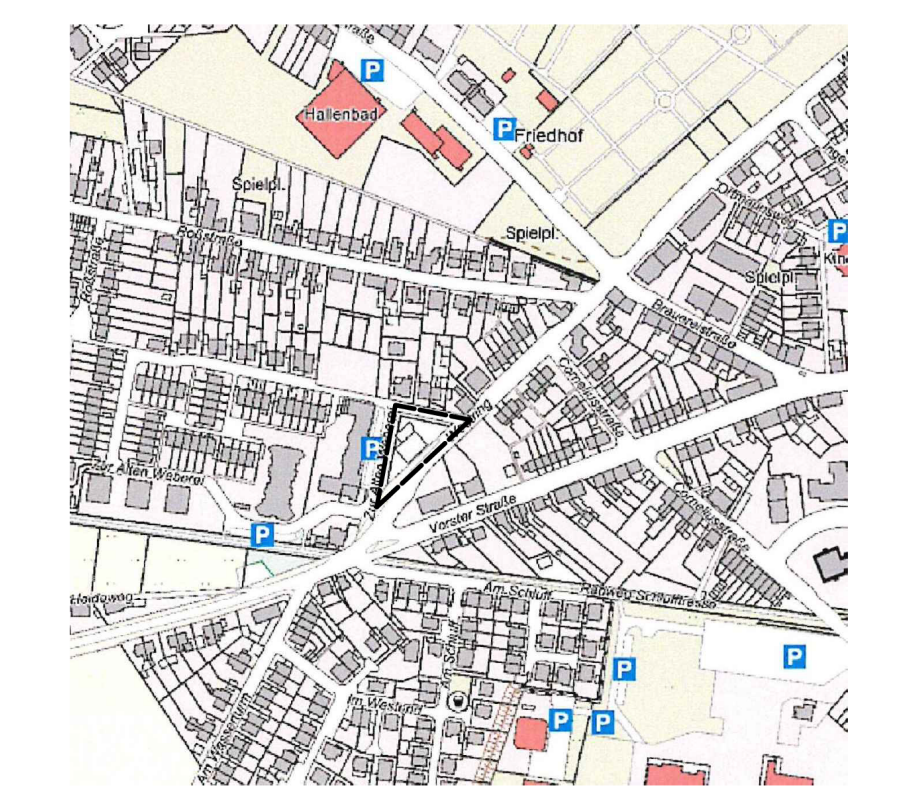
Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen. Gebäudeelemente, die in einem Winkel von mehr als 90° zur Straßenachse Westring liegen, können einen Lärmpegelbereich niedriger eingestuft werden.

- Beseitigung der Regenwasser gemäß § 51a des Landeswassergesetzes**  
 Die Regenwasser der Dachflächen werden dem vorhandenen Kanalsystem zugeführt. Einzelheiten der Entwässerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

### Hinweise

- Denkmalschutz**  
 Auf die Bestimmungen der §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde, Tel.: 02156/999-404 oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Tel. 02501/77329-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Unteren Denkmalbehörde 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 Nichtmetallohren 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.  
 Anwendungsstelle von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.  
 Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.
- Starkregen**  
 Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungswegen bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahren (BKG-Karte) kann das Plangebiet bei extremen, aber auch bei seltenen Starkregeneignissen durch Einstaufen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Betroffen ist vor allem hierbei der nördliche Bereich des Plangebietes sowie ein kleiner Bereich im Westen des Plangebietes vor allem auf dem Flurstück 704.  
 Die Fläche sollte aus diesem Grunde hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.
- Grundwasser**  
 Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen des Mauerwerkes können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. „weißen Wannen“ empfohlen.
- Wasserschutzzone**  
 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage St. Tönis. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist einzuhalten.
- Abbruch, Fällungs- und Rodungsarbeiten**  
 1. Zum Schutz von Brutvogelarten sind alle Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Diese dauern vom 01.03. bis 30.09. jeden Jahres (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, 2009).  
 2. Sollten im Tankstellengebäude vor dem Abbruch Fledermausquartiere gesichtet werden, sind diese Funde auf jeden Fall der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Diese entscheidet dann über das weitere Vorgehen.  
 Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu befreien und an geeigneter Stelle frei zu lassen. Hilofse bzw. verletzte Tiere sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der nächstgelegenen Fledermausstation zu überbringen.

### Orientierung 1 : 5000



Dieses Blatt A ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Tö-100 "Westring/Zur Alten Weberei" und bildet mit dem Blatt B (Vorhaben - und Erschließungsplan) eine Einheit.

**Stadt Tönisvorst**  
 Stadtteil St. Tönis  
**Tönisvorst**  
 Die Apfelstadt am Niederrhein  
**Blatt A**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Tö-100 "Westring/Zur Alten Weberei" gem. § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
 Gemarkung St. Tönis  
 Maßstab 1 : 250  
 Flur 14  
 . Ausfertigung