

Für diesen Bebauungsplan gelten die nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung.
 §§ 7 u. 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1984 (GV. NRW. S. 686) (SVO NRW 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 19.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. II 213-1-6, in der zur Zeit gültigen Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.07.2016 (GV. NRW. S. 421), in der zur Zeit gültigen Fassung.
 Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Planverfasser / Vermessungsbüro
 Dipl.-Ing. Thorsten Rix
 Dipl.-Ing. Bernhard Mertens
 Dipl.-Ing. Veronika Kasper
 Dipl.-Ing. Ingrid Kasper
 Tel. 05173-468-0 Fax 05173-468-50
 www.ram-vm.de

Es wird bescheinigt,
 1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis vom 25.07.2021 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 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet.
 Tönisvorst, den
 Im Auftrag

Der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 Tönisvorst, den
 Im Auftrag

Der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst stimmte am diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.
 Tönisvorst, den
 Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich ausgelegen.
 Tönisvorst, den
 Im Auftrag

Der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst stimmte am diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.
 Tönisvorst, den
 Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich erneut ausgelegen.
 Tönisvorst, den
 Im Auftrag

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

Der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB wurde am 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 Rechtskraft erlangt.
 Tönisvorst, den
 Der Bürgermeister

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 im WA 2-Gebiet eine max. GRZ von 0,8 zugunsten gewährt werden.
- Nebengebäude**
 Auf den gekennzeichneten Flächen für Nebengebäude (NG) sind Baukörper zum Abstellen und zur Unterbringung von Fahrrädern und Motorrädern zulässig.
- 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 Geländebenante liegenden Nebenanlagen, überdeckte Fahrradstellplätze, Wände und Pöppeln zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Terrassenbereich, der unmittelbar an das Wohngebäude angrenzt, Kinderspielflächen, ein eigenständiger Abstellraum und ein Kleingewächshaus bis max. 7,5 qm sowie Einfriedigungen und Abstellplätze von Mülltonnen.
- Ausschluss von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO**
 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Höhenmaße**
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**
 Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Bezugshöhe (BZH) festgelegt. Die Bezugshöhe wird auf 37,00 m über NN festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
 Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Bauhöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe im Gebiet WA 1 wird die Bauhöhe auf maximal 45,50 m über NN festgesetzt.
 In den Gebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird die Bauhöhe auf maximal 47,50 m über NN festgesetzt.
 Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,5 m durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausnahmsweise zulässig.
- Beseitigung der Regenwässer gemäß § 51a des Landeswassergesetzes**
 Die Regenwässer der Dachflächen und der befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind bei Neubauten und baulichen Erweiterungen vor Ort über die betriebe Bodenzone in Form von z. B. Versickerungsmatten oder Rigolen dem Untergrund zuzuführen. Einzelheiten der Versickerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB**
 - 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 fachliche Gestaltung und Befestigung mit Kies, Schotter o. ä. Baumaterialien unzulässig.

Hinweise

- Denkmalschutz**
 Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenreste und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelsenkircher 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 die Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Kampfmittel**
 Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schwenkbereich) vorzunehmen, die ggf. mit Kunststoff- oder Holzmaterialien zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit fernmagnetischen 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 Kernfestschlagern zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelamt 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 „Grundlagen, 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 Bedeutungsbeurteilung wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.
- Grundwasser**
 Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Verbindung von Versaumungen des Mauerwerks können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. „weißen Wannen“ empfohlen.
- Starkregen**
 Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BRG-Karte) wird das Plangebiet sowohl bei extremen, als auch bei außergewöhnlichen Starkregeneignissen lediglich marginal betroffen. Bei außergewöhnlichen und bei extremen Starkregeneignissen können kleine punktuelle Flächen im Plangebiet durch Einstauben von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Fließgeschwindigkeiten sind für das Plangebiet nicht dargestellt.
 Die Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen bestätigt die Daten des Geoportals NRW. Der unbaute Teil des Grundstücks Giesenstraße 20 kann bei einem außergewöhnlichen Szenario, d. h. bei einem hundertjährigen Ereignis von einer Einstaubhöhe von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Bei außergewöhnlichen Starkregeneignissen können in der Simulation des Kreises Viersen kleine punktuelle Flächen im Plangebiet durch Einstauben von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Im Zentrum des Plangebietes werden gemäß der Simulation Fließgeschwindigkeiten von 0,2 m/s erwartet.
 Aus Sicherheitsgründen sollte die Fläche hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausattung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.
- Archenschutzrechtliche Vorprüfung**
 Baubedingte Wirkfaktoren
 - Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 2009). Vor der Fällung ist abzusichern, dass sich in dem betroffenen Baum keine Baurnestern befinden. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winteraktiver Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung ist die Baumhöhle durch einen ökologischen Fachgutachter (ggf. unter Verwendung eines Endoskops) auf Fledermaus-Quartiere oder die Nester geschützter Vogelarten zu kontrollieren.
 - Abzuarbeiten und umfangreiche Dacharbeiten sind ebenfalls außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Lässt sich ein Beginn der Arbeiten während der Brut- und Setzzeiten nicht vermeiden, ist über einen ökologischen Fachgutachter (ÖBB) abzusichern, dass die Zugriffsverbotsschilder nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelegt werden.
 - Dabei sind archenschutzrechtlich relevante Strukturen, wie Rolladenkästen, die Randaufbauten von Dächern und Fassadenverkleidungen, handlich zu öffnen. Diese Arbeiten sind während der Brut- und Setzzeiten von der ÖBB zu kontrollieren und zu dokumentieren.
 - Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermaus sind aus der Gefahrensituation zu bergen. Sie können in einem Karton mit Luftkissen und einem hinreißenden Tuch gut gehalten werden; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind sofort fachgerecht zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausfängerstation zu übergeben.
 - Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit maximalem Bezug zum Eintritt) in ausreichender Anzahl auszugleichen (ggf. jeweils eines Ableitungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).
 - Der Neppelverlust planungsrelevanter Höhlenbrüter (Star) ist in Absprache mit der ÜNB durch die fachgerechte Anbringung artenspezifischer Nester in ausreichender Anzahl im unmittelbaren Bezug zum Eingriff auszugleichen.
 - Art- und Holzstapel sowie vergleichbare Strukturen, die geschützten Koerarten (wie z. B. Igel, Spitzhörnchen oder Erdkröten) Unterschlupfmöglichkeiten bieten können, sind vor einer Entfernung von Hand ungeschützte oder handlich zu entfernen.
 - Vermeidung von Nachtbaustellen
 - Bei den übrigen im Rahmen der Archenschutzüberprüfung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Das vorgesehene Vorgehen vorantreibt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die oben genannten Fristen eingehalten und die erforderlichen Archenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

- Anlagebedingte Wirkfaktoren
- Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gärten u. a. Außenanlagen zum Schutz nachtaktiver Tiere, insekten- und fledermausfreundliche Leuchttypen und Leuchtmittel zu wählen. Es sind „warmweiße“ unterverträgliche Leuchten (< 2700 Kelvin) und abgeschirmte Leuchttypen zu verwenden. Abstrahlung nach oben und in die Horizontale, die Beleuchtung von Fassaden und Gehöfen ist ebenso zu vermeiden, wie Bodenstrahlung. Es ist zu prüfen, ob die Beleuchtungsdauer begrenzt und die Lichtintensität reduziert werden kann.
 - Zur Vermeidung von Vogeleinwirkungen an Glasflächen sind bei Bauvorhaben die Hinweise der Vogelzugkarte Semaphor (2012) bezüglich des Bauens mit Glas und Licht umzusetzen. Bspelsweise sind großflächige Durchsichten, Überverglasungen und spiegelnde Oberflächen zu vermeiden.
 - Archenschutzrechtliche Konflikte durch anlagebedingte Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten, sofern die o. g. Archenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.
 - Bei den übrigen im Rahmen der Archenschutzüberprüfung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Die Umsetzung des vorgesehene Vorgehens verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die o. g. Archenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren
- Archenschutzrechtliche Konflikte durch betriebsbedingte Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten, sofern die o. g. Archenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.
 - Bei den übrigen im Rahmen der Archenschutzüberprüfung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Die Umsetzung des vorgesehene Vorgehens verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die o. g. Archenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung - Füllschema der Nutzungsschablone

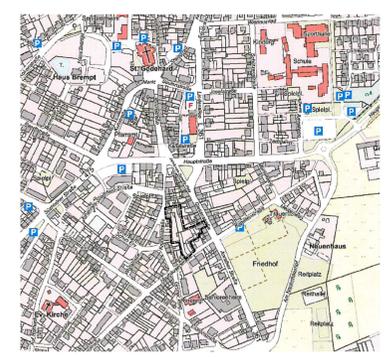
WA	0,4	Art der baulichen Nutzung	Bauweise (o-offen, g-geschlossen)
II	o	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	
SD	ED	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise (o-offen, g-geschlossen)
		Dachform (SD=Satteldach)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 3.4 Baulinie
 3.5 Baugrenze
- Verkehrsrflächen
 6.1 Straßenverkehrsfläche (privat)
 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
 15.3 Umgr. von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Garagen / Stellplätze
 Stellplätze
 Nebengebäude
 Stellplätze / Nebengebäude
 Durchfahrt / Durchgang
 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

- bauliche Anlage
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- örtliche Geländehöhe
- Baum vorhanden

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

Orientierung 1 : 5000



Stadt Tönisvorst
 Stadtteil Vorst

Tönisvorst
 Die Apfelstadt am Niederrhein

Bebauungsplan Vo-56
"Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße"
 und gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung, Stadtteil Vorst

Gemarkung Vorst
 Maßstab 1 : 250

Flur 16
 . Ausfertigung