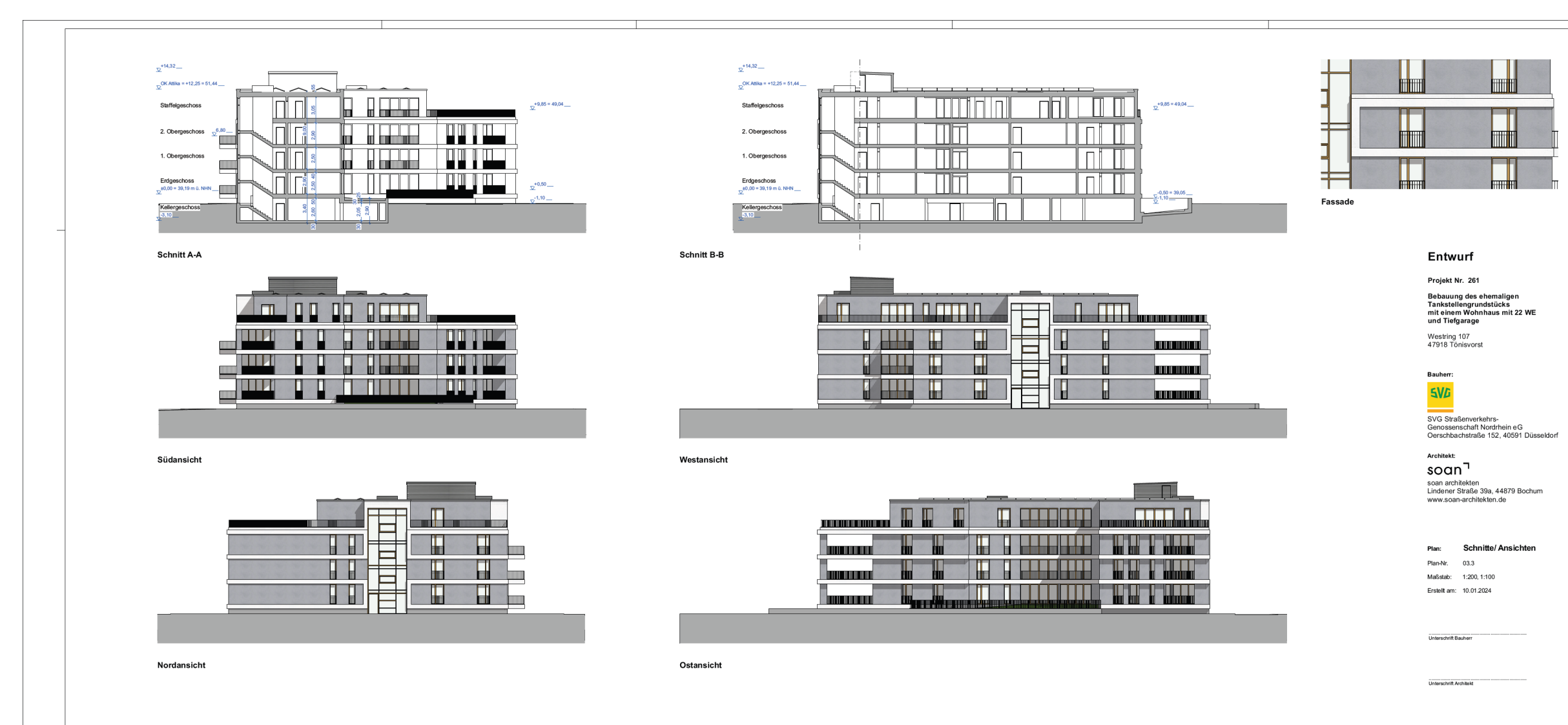
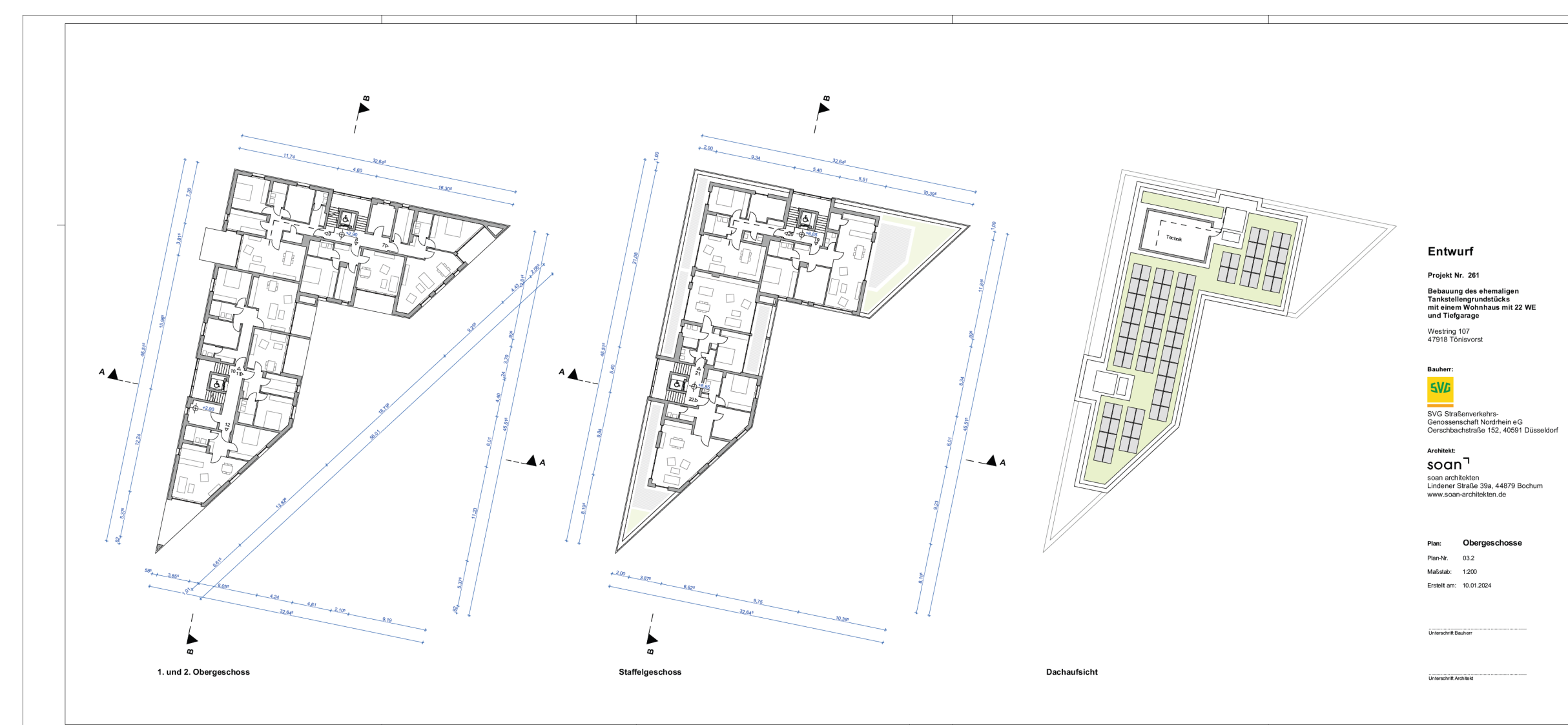




Bauzeichnungen (ohne Maßstab)



Visualisierungen (ohne Maßstab)

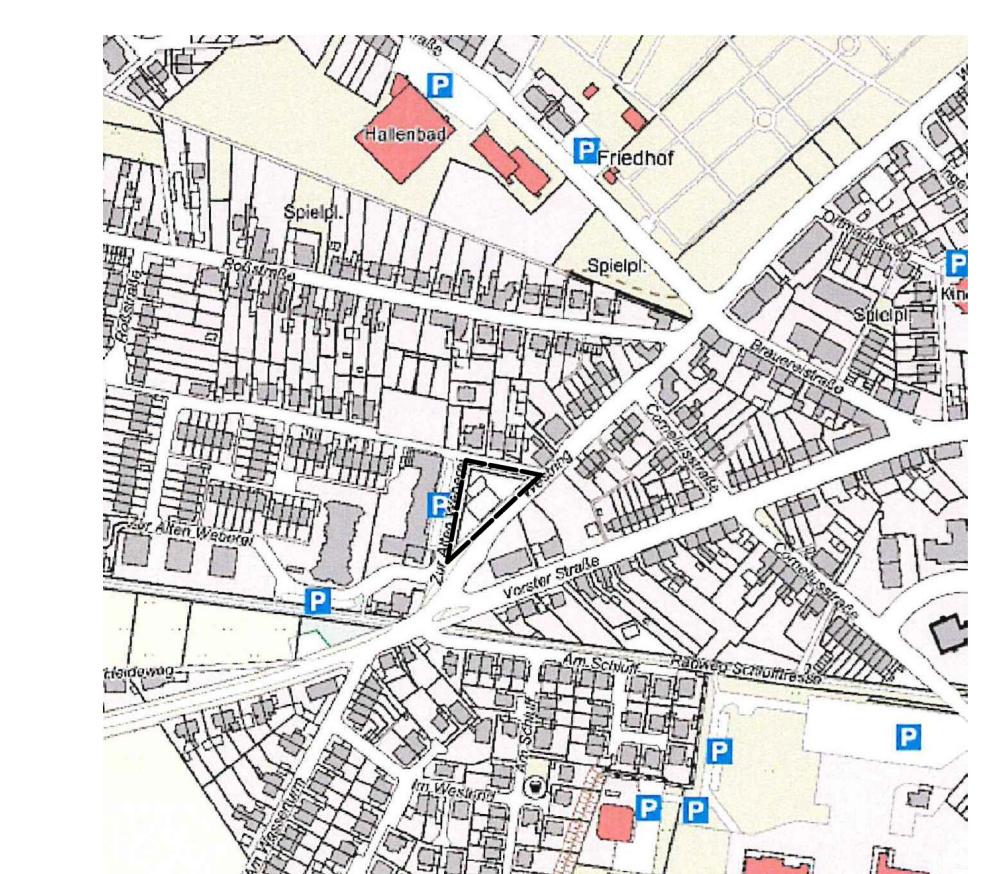
Hinweis: vorbehaltlich etwaiger Änderungen der Materialität



Zeichenerklärung

- Wohnhaus
- befestigte Fläche
- Grünfläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

Orientierung 1 : 5000



<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>Bauutzungsverordnung (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>Planzeichenverordnung (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>Dipl.-Ing. Thomas Rox Dipl.-Ing. Bernhard Mertens Öffentlich best. Vermessungsingenieure Heinrich-Horten-Str.1 47906 Kempen Tel. 02152/1448-0 Fax 02152/1448-59 eMail: Rox.Mertens@vbkv.de</p> <p>RAM</p> <p>Es wird bescheinigt,</p> <p>1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis vom 08.09.2022 übereinstimmt.</p> <p>2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Kempen, den</p>	<p>Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst am ... diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß plan für dieses Gebiet.</p> <p>Tönisvorst, den Im Auftrag</p> <p>Der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Tönisvorst, den Im Auftrag</p>	<p>Der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst stimmte am ... diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß plan für dieses Gebiet.</p> <p>Tönisvorst, den Im Auftrag</p> <p>Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ... in der Zeit vom ... bis einschließlich ... ausliegen.</p> <p>Tönisvorst, den Im Auftrag</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am ... in der durch ... Enttragungen geänderter Fassung vom Rat der Stadt Tönisvorst als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Tönisvorst, den Der Bürgermeister</p> <p>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. 8 GO NW hingewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan hat am ... Rechtskraft erlangt.</p> <p>Tönisvorst, den Der Bürgermeister</p>
---	--	---	---	---

Baubeschreibung

Planung:
 Die SVG Nordrhein ist Eigentümerin der Flurstücke 704 und 1695 in der Gemarkung St. Tönis, Flur 14. Die Nutzung der dort vorhandenen Tankstelle wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Die SVG Nordrhein plant den Abbruch der Tankstelle und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage.

Die Planung sieht ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss vor, das in einem Winkel entlang der Straße Zur Alten Weberei angeordnet ist und sich nach Südosten öffnet.

In dem Gebäude sollen 22 Mietwohnungen von 60-104 m² entstehen, die über zwei Treppenhäuser erschlossen werden. Im Untergeschoss befinden sich eine Tiefgarage mit 14 PKW-Stellplätzen, 46 Fahrradabstellplätzen, Mieterkeller und Nebenräume.

Neun weitere Stellplätze sind in den Außenanlagen geplant. Die Stellplätze befinden sich teilweise auf der Straße Zur Alten Weberei. Die durch die Bebauung entfallenden Straßensäume werden gemäß rechtlichen Vorgaben durch Kompensationspflanzungen ersetzt. Zu allen genannten Punkten haben im Vorfeld Gespräche mit der Stadt Tönisvorst stattgefunden.

Auf dem Dach wird ein Teil der Heizungstechnik platziert. Außerdem wird auf den Flachdachflächen eine PV-Anlage errichtet. Verbleibende Dachflächen in sinnvollen Größen werden extensiv begrünt.

Im Zuge der vorab erfolgten Abstimmungen wurde das Gebäude in der Höhe um ca. 36 cm reduziert, indem der Baukörper tiefer ins Erdreich gesetzt wurde. Zudem wurde das Staffelgeschoss von der West- und Nordseite, also entlang der Wohnstraßen, zurückgesetzt.

Äußere Gestaltung:
 Es ist geplant das Wohnhaus mit Tiefgarage in massiver Bauweise gemäß statischen Vorgaben mit Flachdach zu errichten.

Die Außenwände sind als monolithische Wände (voraussichtlich Porenbeton) vorgesehen, die Wände des Kellergeschosses aus Stahlbeton.

Die Fassadengestaltung sieht eine farblich gefasste Putzfassade vor, die durch horizontal verlaufende, farblich abgesetzte Bänder gegliedert wird.

Die Farbe der Geländer und der Fensterprofile werden mit der Putzfarbe abgestimmt.

Die Transparenz der Balkon- und Terrassengeländer wird im Zuge der Detailplanung abgestimmt.

Außenanlagen:
 Die verbleibenden Grünflächen werden gärtnerisch gestaltet. Die Flachschächte der Tiefgarage erhält eine intensive Begrünung. Die vorhandenen Bäume entlang des Westrings können nicht gehalten werden. Auf einen möglichst großen Grünanteil wird Wert gelegt. Die Tiefgaragenabfahrt wird gemäß Schallschutzanforderungen ausgeführt.

Änderungen der rechtlichen Vorgaben wie BauO-NRW, EEG, etc., sowie der Förderrichtlinien können in der weiteren Ausarbeitung Anpassungen und Änderungen erforderlich machen. Dabei wird versucht, der hier vorgestellten Planung weitestmöglich zu entsprechen.

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

Stadt Tönisvorst
 Stadtteil St. Tönis

Blatt B

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Tö-100 "Westring/Zur Alten Weberei" gem. § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemarkung St. Tönis
 Maßstab 1 : 250

TönisVorst

Die Apfelstadt am Niederrhein

Flur 14
 . Ausfertigung