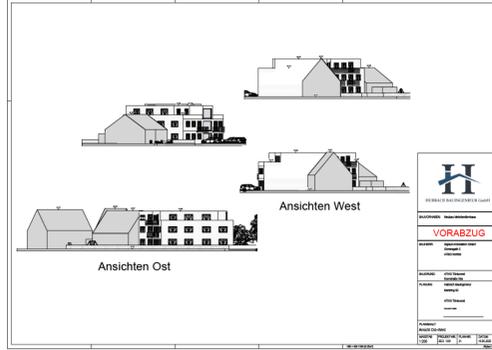
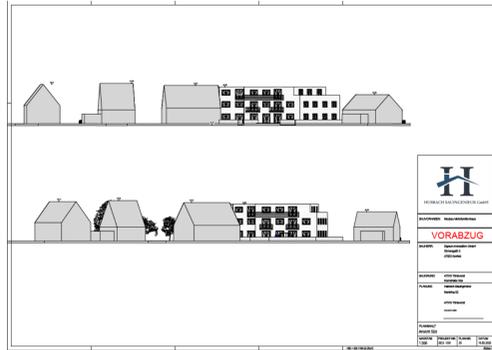
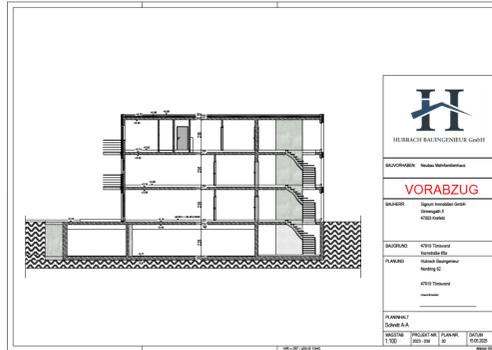
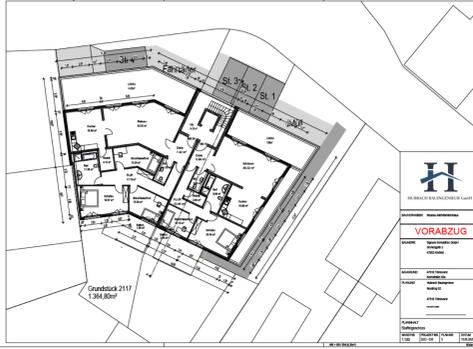
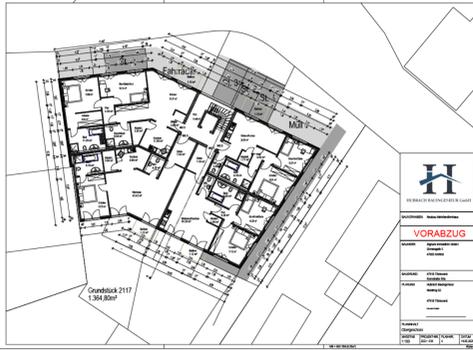
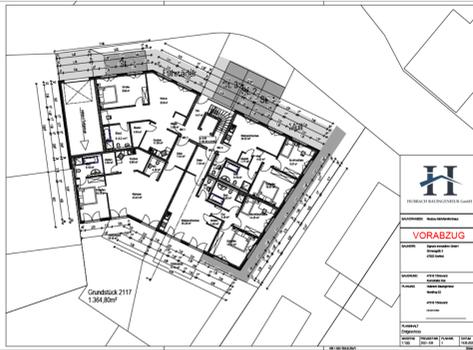
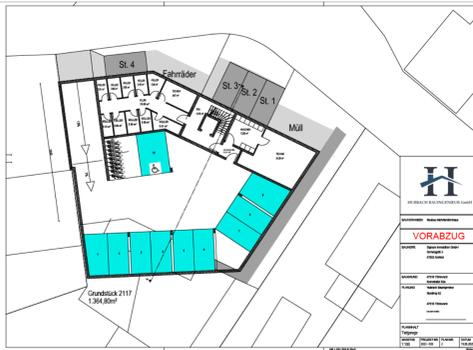




Bauzeichnungen (ohne Maßstab)



Zeichenerklärung

- Wohnhaus
- befestigte Fläche (Pflaster)
- Grünfläche
- Spielplatzfläche
- Straßenfläche (öffentlich)
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

Vorhabenbeschreibung

Bau eines zehn Familienhauses mit Fokus auf Nachhaltigkeit, Autarkie und Barrierefreiheit

1. Projektziel
Das Vorhaben umfasst den Neubau eines zehn Familienhauses, das durch innovative Technologien, nachhaltige Baustoffe und barrierefreie Gestaltung einen zukunftsweisenden Wohnraum schafft. Das Gebäude vereint ökologische Verantwortung, Energieautarkie und soziale Nachhaltigkeit, um den Bewohner:innen höchsten Komfort, Lebensqualität und Unabhängigkeit zu bieten.

2. Nachhaltige Baustoffe
Das Gebäude wird unter Verwendung spezieller, umweltfreundlicher Baustoffe errichtet, die ressourcenschonend und langlebig sind. Dazu zählen:
- Recycelte Materialien; Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks durch Wiederverwertung.
- Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft; Einsatz von zertifiziertem Holz für tragende und gestalterische Elemente.
- Natürliche Dämmstoffe; Schaffung eines gesunden Wohnklimas durch ökologische Dämmmaterialien.

Diese Baustoffe tragen zur Reduzierung der grauen Energie bei und fördern ein gesundes und nachhaltiges Wohnumfeld.

3. Energieautarkie durch Photovoltaik (PV)
Das zehn Familienhaus wird mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie einer aktiven PV-Fassade ausgestattet. Diese Kombination ermöglicht:
- Maximale Nutzung der Sonnenenergie; Erzeugung von Strom für den Eigenbedarf.
- Batteriespeicher; Speicherung überschüssiger Energie für eine kontinuierliche Versorgung, auch bei geringer Sonneneinstrahlung.
- Reduzierung externer Strombezüge; Minimierung der Energiekosten und Steigerung der Autarkie.
Durch die PV-Anlage wird das Gebäude zu einem Vorreiter in der Nutzung erneuerbarer Energien.

4. Innovatives Heizsystem: Speicher-Wärmepumpen
Das Heizsystem des Gebäudes basiert auf modernen Speicher-Wärmepumpen. Diese Technologie bietet folgende Vorteile:
- Heizen und Kühlen; Effiziente Nutzung von Umweltwärme aus der Umgebungsluft oder dem Erdreich.
- Lüftung und Feuchtigkeitsregulierung; Schaffung eines optimalen Raumklimas.
- Energieeffizienz; Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und langfristige Senkung der Betriebskosten.
Die Wärmepumpen tragen dazu bei, das Gebäude ganzjährig komfortabel und nachhaltig zu betreiben.

5. Barrierefreiheit und rollstuhlgerechtes Wohnen
Das zehn Familienhaus wird konsequent barrierefrei und rollstuhlgerecht gestaltet, um Inklusion und Komfort für alle Bewohner:innen zu gewährleisten. Dazu gehören:
- Aufzug; Ein moderner Aufzug verbindet die Tiefgarage mit allen Etagen bis hin zu den Penthäusern. Der Aufzug ist geräumig, intuitiv bedienbar und verfügt über taktile Beschriftungen für Menschen mit eingeschränkter Sehfähigkeit.
- Tiefgarage; Die Stellplätze sind barrierefrei gestaltet und bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge mit Rollstuhlrampen oder -liften. Die Wege zur Garage sind hindernisfrei und gut ausgeleuchtet.
- Wohnungen; Die Wohnungen sind rollstuhlgerecht konzipiert, mit breiten Türöffnungen, ebenerdigen Duschen und ausreichend Bewegungsflächen. Küchen und Bäder sind so gestaltet, dass sie von Menschen mit eingeschränkter Mobilität problemlos genutzt werden können.
- Außenbereich; Der Außenbereich ist stufenlos zugänglich, mit rutschfesten Bodenbelägen und einer gut erreichbaren Grünfläche.

6. Tiefgarage und Stellplätze
Für die Bewohner ist eine Tiefgarage vorgesehen, die folgende Merkmale aufweist:
- Barrierefreie Zugänge; Stufenlose und gut beleuchtete Wege zum Aufzug.
- Ausreichend Platz; Stellplätze sind so dimensioniert, dass sie auch für Fahrzeuge mit Rollstuhlrampen oder -liften geeignet sind.
- Sicherheit; Moderne Beleuchtung und Überwachungssysteme sorgen für ein sicheres Parken.

Verfahrenshinweise

Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellungen mit dem Liegenschaftskataster zum 26.03.2025 wird bescheinigt.
Kempen, den _____

Die geometrisch eindeutige Festlegung und Darstellung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Kempen, den _____

Der Rat der Stadt Tönisvorst hat am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der §§ 7 und 41 GO NRW dessen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 3 BekanntmVO wird bestätigt, dass Wortlaut und Zeichnung dieses Bebauungsplanes mit dem Beschluss des Rates der Stadt Tönisvorst vom _____ übereinstimmen und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO Verfahren worden ist.

Tönisvorst, den _____
(Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Aufstellungsbeschluss: _____
Bekanntmachung im Amtsblatt: _____

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Beschluss zur öffentlichen Auslegung: _____
Bekanntmachung im Amtsblatt: _____

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Tönisvorst (Kreis Viersen) mit diesem Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt mit seiner Begründung beim Fachbereich D - Abteilung 8 - Stadtentwicklung, Planung, Umwelt und Klima während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Stadt Tönisvorst
Bahnhofstraße 15
47618 Tönisvorst
Tönisvorst, den _____
(Bürgermeister) (Fachbereichsleiter)

Für diesen Bebauungsplan gelten die nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), in der zur Zeit gültigen Fassung.

§§ 7 u. 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) SOV NRW 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6, in der zur Zeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bausatzungsverordnung - BauSatzVO) 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.

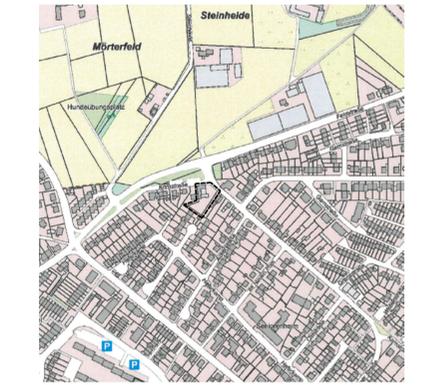
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Planverfasser / Vermessungsbüro

Dipl.-Ing. Thomas Rox
Dipl.-Ing. Bernhard Mertens
Offiziell. best. Vermessungsbüro
Heinrich-Merten-Str. 7/808 Kempen
Tel. 02512/448-0 Fax 02512/448-99
eMail: Rox.Mertens@bov.de



Orientierung 1 : 5000



Dieses Blatt B ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Tö-104 "Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung" und bildet mit dem Blatt A (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) eine Einheit.

Stadt Tönisvorst
Stadtteil St. Tönis



Blatt B
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Tö-104 "Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung" und gem. § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemarkung St. Tönis
Maßstab 1 : 250

Flur 9
. Ausfertigung