

# Planzeichenerklärung

(§ 9 Abs. 1 BauGB / BauNVO)

Nachstehende Maßangaben sind beispielhaft; zu beachtende Festsetzungen siehe Planzeichnung

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

GE<sup>1</sup> Gewerbegebiete mit fortlaufender Nummerierung  
(siehe auch textliche Festsetzungen)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


0,8 Grundflächenzahl

OK 32,0 Oberkante Gebäude in Meter über NHN, als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

 überbaubare Grundstücksflächen

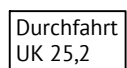
## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

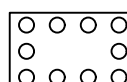
 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Durchfahrt

 Angabe der niedrigsten zulässigen Unterkante baulicher Anlagen über der Durchfahrt in Meter über NHN

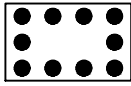
## 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Fläche entlang der Kamper Straße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**A**

Kennzeichnung von Fassaden, an denen besondere Maßnahmen zum Vogelschutz erforderlich sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**B**

Kennzeichnung einer 10 m breiten "Pufferzone" in der besondere Maßnahmen zum Schutz von Insekten, Fledermäusen und Vögeln sowie weiteren Tierarten erforderlich sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

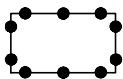
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes







## Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Überschwemmungsgebiet HQ 100 Moersbach (Nachrichtliche Übernahme)

## Bestandsangaben und Kartensignaturen

-  Flurstücksgrenze
-  Flurgrenze
-  Wohngebäude
-  Wirtschaftsgebäude oder Garagen
-  Topografische Umrisslinie
-  vorhandene Bäume

# I. Textliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

## 1. Art der baulichen Nutzung

### 1.1 Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

(§ 9 Abs. 5 BauNVO)

### 1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Verkaufsstätten eines im Geltungsbereich zulässigen Gewerbebetriebs als Nebenbetrieb (Annexhandel), der dem Hauptbetrieb räumlich und funktional untergeordnet ist. Sie dürfen ein Drittel der Nutzfläche des Gesamtbetriebs und 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugteilen.

(§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

### 1.3 Unzulässig sind

- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gewerbebetriebe, die auf die Befriedigung sexueller Bedürfnisse ausgerichtet sind,
- Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5 a des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG).

(§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Im GE 2 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche überschritten werden, wenn als Ersatz großkronige Laubbäume gepflanzt werden (mindestens 1 Baum je angefangene 75 m<sup>2</sup> Überschreitung der Grundflächenzahl). Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für großkronige Laubbäume gelten folgende Mindestanforderungen:

- Min. 10 m Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand
- Min. 10 m<sup>2</sup> offene Baumscheibe
- Min. 15 m<sup>3</sup> durchwurzelbare Pflanzgrube
- Min. 10 m Abstand zu großkronigen Laubbäumen
- Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang bis 18/20 cm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen mit Obergrenzen der Höhen

Die Oberkante der baulichen Anlagen wird im Gewerbegebiet Teilbereiche GE 1 und GE 3 auf 32 m über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt, im Gewerbegebiet Teilbereich GE 2 auf 31 m über NHN.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 16 Abs. 4 BauNVO)

### 3. Bestimmung der Bezugspunkte für festgesetzte Höhen

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (müNHN), Bezugssystem DHHN 2016 (HST 170). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

#### 4.1 Überschreitung von Baugrenzen

Innerhalb des Gewerbegebiets Teilbereiche GE 1, GE 2 und GE 3 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) des Baugrundstücks nicht überschritten wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

### 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 5.1 Außenbeleuchtung

In den Gewerbegebieten ist im Außenraum eine insekten- bzw. fledermausfreundliche Beleuchtung zu verwenden, d. h. es ist nur Licht mit warmen Lichtfarben von max. 3000 K, insektendichten Gehäusen und mit einer bewegungsabhängigen Zeitsteuerung zulässig. Die Abstrahlung darf nur nach unten gerichtet sein mit einer maximalen Abweichung von 30° von der Vertikalen. Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Hauseingangs- und Terrassenbeleuchtungen (einschl. Balkon- und Loggienbeleuchtung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Im GE 2 und GE 3 sind Beleuchtungseinrichtungen im Außenraum unzulässig innerhalb einer 10 m breiten „Pufferzone“, welche sich ausgehend von der durch B gekennzeichneten Geltungsbereichsgrenze orthogonal dazu in Richtung Westen erstreckt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### 5.2 Schutz vor Vogelschlag an Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind freistehende Glaselemente, Verglasungen im Außenraum sowie Verglasungen, die eine Durchsicht auf dahinterliegende Freibereiche ermöglichen bzw. eine scheinbare Durchfliegbarkeit in die Räume hinter den Scheiben visualisieren (Absturzsicherungen, Lärm- und Windschutzwände, Balkon- und Loggienverglasungen, Eckverglasungen, auch bei Wintergärten o. ä.) nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

Die Erkennbarkeit als Hindernis ist zu erreichen durch das Markieren des Glases, d. h. das Aufbringen von wirksamen Mustern in schwarz auf der Außenseite, die Verwendung von halbtransparenten bzw. nicht-transparenten Materialien. Als wirksame Muster gelten Punkte mit einem Mindestdurchmesser von 9 mm und einem Maximalabstand sowohl horizontal als auch vertikal von 90 mm, vertikale Streifen mit einer Mindestbreite von 5 mm und einem Maximalabstand von 95 mm oder horizontale Streifen mit einer Mindestbreite von 5 mm und einem Maximalabstand von 50 mm. Sonstige Muster oder sonstige technische Vorkehrungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie eine vergleichbare Wirksamkeit aufweisen bzw. dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.

Als Fassadenfläche gelten die zweidimensionalen Projektionsflächen (Ansicht) zwischen der Geländeoberfläche und der Traufkante bzw. Attikaoberkante und den seitlichen Gebäudekanten.

Als Glasfläche von Fenstern gilt das Öffnungsmaß in der Wand abzüglich eines pauschalen Wertes von 10 % der Größe der Öffnung für den Rahmen.

Glasflächen einschließlich der Rahmen von Fenstern, die einen Abstand von weniger als 30 cm zueinander besitzen, gelten als zusammenhängende Flächen. Zusätzlich ist der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % zu reduzieren.

Im GE 2 und GE 3 sind Glasflächen in Fassaden, die entlang oder parallel der mit A gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 60 Grad zu diesen Baugrenzen errichtet werden, mit einer Größe von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Flächenanteile, die über 1,5 m<sup>2</sup> hinausgehen, für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Der Anteil von unmarkierten Glasflächen pro Fassadenabschnitt darf höchstens 25 % der Fassadenfläche betragen.

Im Übrigen sind Glasflächen mit einer Größe von mehr als 6 m<sup>2</sup> nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Flächenanteile, die über 6 m<sup>2</sup> hinausgehen, für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Der Anteil von unmarkierten Glasflächen pro Fassadenabschnitt darf höchstens 50 % der Fassadenfläche betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## 6 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 6.1 Grünfestsetzungen

Gebäude sind auf ihren Dachflächen, die eine Neigung kleiner als 15 Grad aufweisen, dauerhaft extensiv zu begrünen. Die zu begrünenden Flächen müssen mindestens 50 % der Gebäudegrundflächen entsprechen.

Für eine Dachbegrünung gelten folgende Mindestanforderungen:

- Stärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm

Ausnahmsweise können als Ersatz für notwendige Dachbegrünungen großkronige Laubbäume gepflanzt werden (mindestens 1 Baum je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu begrünende Flächen).

Sonstige bauliche Anlagen wie befestigte, nicht mit Gebäuden überbaute Flächen und Stellplatzanlagen sind mit großkronigen Laubbäumen zu begrünen (mindestens 1 Baum je vollendete 150 m<sup>2</sup> befestigte Fläche). Ausgenommen hiervon sind Flächen, die mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie bedeckt sind.

Für großkronige Laubbäume gelten folgende Mindestanforderungen:

- Min. 10 m Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand
- Min. 10 m<sup>2</sup> offene Baumscheibe
- Min. 15 m<sup>3</sup> durchwurzelbare Pflanzgrube
- Min. 10 m Abstand zu großkronigen Laubbäumen
- Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang bis 18/20 cm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in einem Streifen von 5 m von der Plangebietsgrenze je 10 m Straßenfrontlänge ein Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 bis 20 cm) mit einer Endwuchshöhe von mindestens 12 m Höhe und mindestens 4 m Kronendurchmesser zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind vollflächig zu begrünen und wasserdurchlässig herzustellen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### 6.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Bestehende Bepflanzungen, Bäume, Sträucher sowie sonstige Bepflanzungen und Gewässer sind auf der Gemarkung Repelen, Flur 48, Flurstücke 301 und 396 dauerhaft zu erhalten und zu schützen sowie der natürlichen Entwicklung zu überlassen (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## II. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt geringfügig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 Moersbach. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 4 WHG die Erschließung und Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem durch technische Einrichtungen vor Hochwasser geschütztem Bereich, der bei häufigen (HQhäufig), bei mittleren (HQ100) und bei extremen (HQextrem) Hochwasserereignissen des Rheins durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann.

## III. Hinweise

1. Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Moers (Untere Denkmalbehörde) oder beim LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hingewiesen werden.
2. Für den Schutz von Baumbeständen gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Moers.
3. Im Plangebiet liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen (Laufgraben) des zweiten Weltkrieges vor. Vor Baubeginn wird eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen sowie der überbaubaren Flächen empfohlen. Zur Festlegung der Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zu vereinbaren. Dazu sind dem KBD vorab zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen zuzuleiten. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.
4. Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Moers sind zu beachten.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Erdbebenzone Null und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV (Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser, Krankenhäuser, Feuerwehren oder sonstige Einrichtungen zum Schutz der Allgemeinheit) entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
6. Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke, VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art Bezug genommen wird, können diese im Fachbereich 6, Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht der Stadt Moers, Altes Rathaus, Rathausplatz 1, 47441 Moers, an jedem behördlichen Arbeitstag während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.
7. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine Fläche, die im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Wesel erfasst ist (Az.: 6-200: Altstandort einer ehemaligen Aluminiumoxidation). Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung dieses Bereichs ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob eine Belastung vorliegt, die mit der geplanten Nutzung nicht, bzw. nur unter Sicherstellung von Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen vereinbar ist.

8. Ergänzend zum § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird das Verbot der Rodung, Fällung und des Abschneidens oder Zerstörens von Hecken, Bäumen und Büschen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zum Schutz der frühbrütenden nachgewiesenen Vögel auf die Zeit vom 15. Januar bis 30. September ausgedehnt.
9. Sollte die Bestandsbebauung abgerissen werden, so ist im Rahmen der Abrissgenehmigung zwingend eine erneute Artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Prüfung (ggf. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Ökologische Baubegleitung oder CEF-Maßnahmen) sind im Bebauungsplangebiet bzw. dem engen Umfeld dazu umzusetzen.

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der z. Zt. gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der z. Zt. Gültigen Fassung.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der z. Zt. gültigen Fassung.
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der z. Zt. gültigen Fassung.
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der z. Zt. gültigen Fassung.
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der z. Zt. gültigen Fassung.
8. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in der z. Zt. gültigen Fassung.
9. Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662), in der z. Zt. gültigen Fassung.
10. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), in der z. Zt. gültigen Fassung.
11. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der z. Zt. gültigen Fassung.
12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274), in der z. Zt. gültigen Fassung.