



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Moers "Klevert Straße / Baerler Straße"

Gemarkung Moers, Flur 2  
Maßstab 1 : 500 (im Original)

## I. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das sonstige Sondergebiet „Drive-In-Schnellrestaurant“ (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO dient ausschließlich der Errichtung eines Drive-In-Schnellrestaurants mit Autoshaltern, Außenbewirtung und dazugehörigen Stellplätzen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO gilt als Höhe der Oberkante -OK- der baulichen Anlagen das Maß von der Bezugsebene Normalhöhennull (NHN) bis zum oberen Abschluss der Attika. Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen von 33,00 m über Normalhöhennull (u. NHN) darf durch haustechnische Anlagen oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden.

### 3. Nebenanlagen

- 3.1 Werbeanlagen wie insbesondere Menü-, Informations- oder ähnliche Anzeigetafeln sind als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur bis zu einer Höhe von maximal 3,20 m über Gelände zulässig. Ausgenommen davon sind die unter Punkt 3.2 benannten Werbeanlagen innerhalb der Pflanzfläche P1.
- 3.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind ausnahmsweise folgende im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nebenanlagen zulässig:

**Pflanzfläche P1:** Ein Werbepylon mit den maximalen Abmessungen 7,50 m x 1,45 m x 0,41 m (Maximalhöhe der Oberkante = 34,50 m u. NHN). Drei Werbefahnen mit einer maximalen Höhe von 8,00 m (Maximalhöhe der Oberkante = 35,00 m u. NHN).

**Pflanzfläche P3:** Eine Umspannstation mit den maximalen Abmessungen 3,00 m x 2,50 m x 2,50 m nebst Zuwegung.

Weitere Ausnahmen können innerhalb der Pflanzflächen für betriebsnotwendige Kleinerelemente wie Müllbehälter oder Verkehrszeichen zugelassen werden.

### 4. Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrten sind nur an den im Plan festgesetzten Stellen zulässig.

### 5. Immissionsschutz

- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Nr. 1 Abs. 24 BauGB festgesetzten Fläche LSW 1 ist auf einer Länge von 25,00 m eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe der Oberkante -OK- von 29,00 m u. NHN zu errichten. Sie muss ein Schalldämmmaß von mind. 24 dB(A) einhalten.
- 5.2 In der festgesetzten Fläche LSW 2 ist auf einer Länge von 79,00 m eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe der Oberkante -OK- von 31,50 m u. NHN zu errichten (die obere 1,50 m als Schenkel unter 45° abgewinkelt). Sie muss beidseits hoch schallabsorbierend ausgeführt sein und ein Schalldämmmaß von mind. 24 dB(A) einhalten. Für den Schrägschenkel der Schallschutzwand LSW 2 gilt nicht die Forderung der Schallsorption.
- 5.3 Die Baukonstruktion der Schallschutzwände muss gemäß der ZTV LSW 06 bzw. DIN EN 1793-2 die einschlägigen Anforderungen der Schallschutzwand und Schallsorption erfüllen.

### 6. Pflanzmaßnahmen

- 6.1 P1 - Rahmempflanzung: Innerhalb der mit P1 gekennzeichneten Flächen sind straßenbegleitend mindestens 9 Laubbäume aus der nachstehenden Pflanzliste im Abstand von 10,00 m - 20,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 P2 - Pflanzfläche Kreuzung: In der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist die Bewuchshöhe auf maximal 0,50 m über Gelände zu begrenzen. Am nördlichen Rand dieser Pflanzfläche ist davon abweichend eine Fernhecke gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 P3 - Pflanzfläche Ost: In der mit P3 gekennzeichneten Fläche ist ein Laubb Baum aus der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Zusätzlich sind außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen 4 Laubbäume aus der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.5 Die Pflanzflächen P1 - P3 sowie alle weiteren nicht versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bodendeckend zu bepflanzen oder als Rasenfläche vorzuhalten.
- 6.6 Pflanzliste:
 

Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted'	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Aesculus carnea	Purporkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulenhainbuche
Corylus colarna	Baumhasel
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde
Heckenpflanze:	
Carpinus betulus	Hainbuche

## II. Festsetzungen durch Zeichnung und Schrift

Nachstehende Maßangaben sind beispielhaft, zu beachten sind die Angaben in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Drive-In-Schnellrestaurant" (§ 11 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse I als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen OK max. 33,00 m u. NHN Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze Überbaubare Grundstücksfläche

### 4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie Ein- und Ausfahrtbereich Ausfahrtbereich

### 5. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Schallschutzmaßnahmen LSW1 Lärmschutzwand 1 LSW2 Lärmschutzwand 2

### 6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzflächen: Rahmempflanzung Pflanzfläche Kreuzung Pflanzfläche Ost

### 7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 8. Metrische Maßangaben

25,00



## III. Kennzeichnungen

§ 9 Abs. 5 BauGB

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Flächen, unter denen der Bergbau umgingt.

Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planungen zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110ff. BBodG) mit der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne Kontakt aufzunehmen.

## IV. Hinweise

- 1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DstMG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschüttungs-, Kanalisations- und Erschließungsarbeiten sowie bei der Erstellung 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, Bonn, hingewiesen werden.
- 2. Für den Schutz von Baumbeständen gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Moers.
- 3. Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Moers sind zu beachten.
- 4. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksiedertheinschen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG), Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort, zu erfragen.
- 5. Im Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor. Vor Baubeginn ist eine Überprüfung des Bombenfindungsganges und militärische Anlagen) unter Beteiligung eines Mitarbeiters des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) erforderlich. Erfolgt zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder dem Fachbereich Ordnung und Bürgerservice der Stadt Moers abzustimmen.
- 6. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt unterhalb des Pegels des Bemessungshochwassers des Rheines und damit in einem durch Deiche vor Hochwasser geschützten Gebiet.

- 7. Zum Schutz der potentiell vorkommenden Fledermäuse dürfen die vorhandenen Gebäude nur im Zeitraum vom 01. August bis 15. Mai abgerissen werden. Vor dem Abriss ist auf der Grundlage einer Besatzkontrolle durch die ökologische Baubegleitung nachzuweisen und zu dokumentieren, dass die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.
- 8. Das Plangebiet ist bisher nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel verzeichnet. In der Vergangenheit war hier jedoch u. a. eine Kfz-Werkstatt ansässig. Gemäß Baugrundgutachten / orientierender Gefährdungsabschätzung vom 25.08.2010 wurden bei Rammkernsondierungen teilweise Verunreinigungen festgestellt. Daher sind die Rückbauarbeiten vorhandener Verfestigungsschichten fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
- 9. Angrenzend außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich befindet sich eine Fernmeldekabelltrasse der RAG Aktiengesellschaft. Die Kabelltrasse ist außer Betrieb und wird nicht mehr benötigt. Im Bereich der Fernmeldekabelltrasse sind Detailplanungen rechtzeitig mit der RAG abzustimmen um deren Beiträge zum Schutz der Kabelltrasse entsprechend zu berücksichtigen. Ansprechpartner für eventuelle Rückfragen ist die ATOS IT-Dienstleistung und Beratung GmbH, Bruchstraße 5 in 45883 Gelsenkirchen (Ref. 0209/9456-7990, Herr van der Velden).
- 10. Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften können im Fachbereich Stadtplanung und Grünflächen, Rathaus Moers, an jedem behördlichen Arbeitstag während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

## Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- Flurstücknummer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Böschung
- Geländehöhe in m u. NHN
- Straßenbeleuchtung
- Mauer

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt (ASPU) der Stadt Moers hat am 31.10.2012 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.
- Moers, den
- Rosendahl, Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt
- Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Moers am 13.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Moers, den
- In Vertretung
- Hornes, Technischer Beigeordneter
- Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellungen mit dem Liegenchaftskataster und der Ortlichkeit zum wird bescheinigt.
- Mönchengladbach, den
- Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Heinrich Kitzhöfer, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 8. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 9. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DstMG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 10. Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG - NRW) vom 23.09.1995 (GV. NRW. S. 1028), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 11. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Rat der Stadt Moers hat am gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der §§ 7 und 41 (GO NRW) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.

Moers, den

Bürgermeister

Das Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am im Amtsblatt der Stadt Moers ortsüblich bekannt gemacht worden und zwar mit dem Hinweis, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung im Fachbereich Stadtplanung und Grünflächen der Stadt Moers, Rathaus Moers, Rathausplatz 1, 47441 Moers, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht ausliegt und über den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedermann Auskunft verlangen kann. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Moers wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich bescheinigt.

Bürgermeister

## Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Blatt 1) Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

## Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

**STADT MOERS**  
Der Bürgermeister

FD 6.1 Stadtentwicklung / Stadtplanung  
Planentwurf: BRENEBACH INGENIEURE

FD 6.1 Stadtentwicklung / Stadtplanung  
Ausgabe vom 21.03.2014