

# 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, § 6a BauNVO)

**MU 1** Urbanes Gebiet mit fortlaufender Nummerierung (siehe Textliche Festsetzungen I Nr. 1)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,8** Grundflächenzahl (siehe Textliche Festsetzungen I Nr. 2.1)


**OK 52,5** Oberkante Gebäude in Meter über NHN, als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

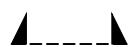
 Baugrenze

**UG** Untergeschoß (nur unterirdische Gebäude und Gebäudeteile zulässig)

 überbaubare Grundstücksflächen

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


 Ein- und Ausfahrtbereich (siehe Textliche Festsetzungen I Nr. 5.2)

## 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünflächen öffentlich

Zweckbestimmung:

 Parkanlage

**Fußweg** Fußweg

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

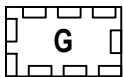
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



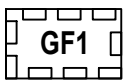
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

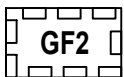
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



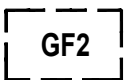
Gehrecht zugunsten (siehe Textliche Festsetzungen I Nr. 7.1)



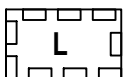
Geh- und Fahrrecht zugunsten siehe (Textliche Festsetzungen I Nr. 7.2)



Geh- und Fahrrecht zugunsten siehe (Textliche Festsetzungen I Nr. 7.3)



Geh- und Fahrrecht zugunsten (Textliche Festsetzungen I Nr. 7.3) (bei schmalen Flächen)



Leitungsrecht zugunsten siehe (Textliche Festsetzungen I Nr. 7.4)

## 8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

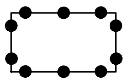
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

## 10. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

z.B. 72,0

Maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  in dB(A) gemäß DIN 4109 (2018) (siehe Textliche Festsetzungen I Nr. 8.1)



Schallschutzmaßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen I Nr. 8.4)

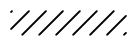
## 11. Dachform

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauONRW)

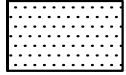
**FD**

Flachdach (FD) (bis zu 5° Dachneigung)

## 12. Sonstige Planzeichen



Überschreitung der Baugrenzen durch unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen und Balkone (siehe Textliche Festsetzungen I Nr. 3.1)



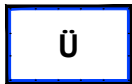
Reduzierung der Mindestaufbaudicke der Vegetationsschicht oberhalb von Untergeschossen um maximal 0,20 m (siehe textliche Festsetzung I Nr. 9.2.2)



Vorgartenzonen (siehe Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW II Nr. 5.1)

## Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Überschwemmungsgebiet HQ 100 Moersbach  
(Nachrichtliche Übernahme)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen  
Umgrenzung vom Bodendenkmal  
(Nachrichtliche Übernahme)



Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Bodendenkmal

## Hinweisende Darstellungen



Grenze Umgebungsschutz Denkmal

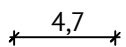


Böschungsoberkante

## Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter



Basisgrenzpunkt für den geodätischen Aufbau des Planungsrechts des Bebauungsplan



Bemaßung in m



Parallelbemaßung in m



Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander



Geradheitszeichen

# I. Textliche Festsetzungen

## 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.2 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 sind die folgenden nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
  - Vergnügungsstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- 1.3 Innerhalb des urbanen Gebietes MU 3 sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen (§ 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

## 2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Ziffer I Nr. 4), Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und deren Zufahrten, inklusive der Einhausung von Zufahrten, bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 19 Abs.4 BauNVO)

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

#### **Bezugspunkte**

- 2.2.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (müNHN) Bezugssystem DHHN 2016. (HST 170) (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2.2 Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (OK) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend. Bei Flachdächern mit einer Brüstung als Absturzsicherung ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (OK) die Oberkante der Brüstung maßgeblich. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

#### **Überschreitung der Gebäudehöhe**

- 2.2.3 Innerhalb des urbanen Gebietes MU 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um bis zu 2,50 m zulässig, wenn diese allseitig eingehaust werden (Technikgeschoss). Die Gestaltungsvorschriften (Ziffer II Nr. 1.1) sind zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.2.4 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie z. B. Treppenbauten, Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um maximal 1,00 m zulässig. Die Gestaltungsvorschriften (Ziffer II Nr. 1.2) sind zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

### 3 Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 dürfen die durch // // // // // // gekennzeichneten Baugrenzen, durch unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen und Balkone um maximal 2,50 m überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)
- 3.2 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 dürfen alle übrigen Baugrenzen, durch unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen und Balkone um maximal 0,50 m überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht den in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgebungsschutz (8 m Abstand zum Denkmal) der denkmalgeschützten Wall- und Grabenanlage berührt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 S. 2 BauNVO)
- 3.3 Überschreitungen der parallel zu dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht (GF1) verlaufenden Baugrenzen sind unterhalb einer Höhe von 3,50 m über Geländeoberkante unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 S. 2 BauNVO)

### 4 Nebenanlagen

- 4.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 sind Standorte für nicht überdachte Fahrradabstellanlagen allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Andere Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser und Abfallsammelstandorte) sind unzulässig. Temporäre Aufstellorte für Abfallsammelbehälter sind allgemein zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 4.2 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 2 bis MU 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienen, ausnahmsweise zulässig.

### 5 Stellplätze und Tiefgaragen

- 5.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 5.2 Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich innerhalb des dafür festgesetzten Bereiches zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

### 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 Außenbeleuchtung
- 6.1.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 sind im Außenraum nur warme Lichtfarben von maximal 3000 Kelvin und mit einer bewegungsabhängigen Zeitsteuerung zulässig. Die Abstrahlung muss nach unten gerichtet sein mit einer maximalen Abweichung von 30° von der Vertikalen. Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Hauseingangs- und Terrassenbeleuchtungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 6.2 Schutz vor Vogelschlag an Glas

## 6.2.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 gilt zum Schutz vor Vogelschlag generell:

- Freistehende Glaselemente, Verglasungen im Außenraum und Verglasungen, die eine Durchsicht auf dahinter liegende Freibereiche ermöglichen bzw. eine scheinbare Durchfliegbarkeit in die Räume hinter den Scheiben visualisieren (Absturzicherungen, Lärm- und Windschutzwände, Balkon- und Loggienverglasungen, Eckverglasungen auch bei Wintergärten o. ä.), sind nur zulässig, wenn durch die Einhaltung der in Ziffer I Nr. 6.2.2 bis 6.2.8 genannten Maßnahmen sichergestellt ist, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente ist auf maximal 8 % zu begrenzen, bei Isolierverglasung darf der Außenreflexionsgrad maximal 15 % betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2.2 Für Glasflächen in Fassaden, die entlang der in der Nebenzeichnung mit **A** gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel kleiner als 90° zu diesen Baugrenzen errichtet werden, gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

- Glasflächen im Sinne von Ziffer I Nr. 6.2.6 und 6.2.7 mit einer Größe > 3 m<sup>2</sup> in diesen Fassaden sind nur zulässig, wenn durch die Einhaltung der in Ziffer I Nr. 6.2.8 genannten Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Flächenanteile, die über 3 m<sup>2</sup> hinausgehen, für Vögel als Hindernis erkennbar sind.
- Der Anteil der unmarkierten Glasflächen darf insgesamt nicht mehr als 25 % der Fassadenfläche im Sinne von Ziffer I Nr. 6.2.5 betragen.

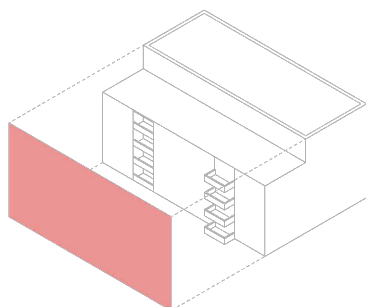
6.2.3 Für Glasflächen in Fassaden, die entlang der in der Nebenzeichnung mit **B** gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel kleiner als 90° zu diesen Baugrenzen errichtet werden, gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

- Glasflächen im Sinne von Ziffer I Nr. 6.2.6 und 6.2.7 mit einer Größe > 6 m<sup>2</sup> in diesen Fassaden sind nur zulässig, wenn durch Einhaltung der in Ziffer I Nr. 6.2.8 genannten Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Flächenanteile, die über 6 m<sup>2</sup> hinausgehen, für Vögel als Hindernis erkennbar sind.
- Der Anteil der unmarkierten Glasflächen darf insgesamt nicht mehr als 25 % der Fassadenfläche im Sinne von Ziffer I Nr. 6.2.5 betragen.

6.2.4 Für Glasflächen in Fassaden, die entlang der in der Nebenzeichnung mit **C** gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel kleiner als 90° zu diesen Baugrenzen errichtet werden, gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

- Der Anteil der unmarkierten Glasflächen im Sinne von Ziffer I Nr. 6.2.6 darf insgesamt nicht mehr als 75 % der Fassadenfläche im Sinne von Ziffer I Nr. 6.2.8 betragen.

## 6.2.5 Als Fassadenflächen im Sinne von Ziffer I 6.2.2 bis 6.2.4 gelten die zweidimensionalen Projektionsflächen (Ansicht) zwischen der Geländeoberfläche und der Traufkante bzw. Attikaoberkante und den seitlichen Gebäudekanten.



Rot= zu berücksichtigende Fassadenflächen

## 6.2.6 Glasflächen von Fenstern im Sinne von Ziffer I Nr. 6.2.2 bis 6.2.4 sind zu berechnen aus dem Öffnungsmaß in der Wand nach Fertigstellung abzüglich eines pauschalen Wertes von 10 % der Größe der Öffnung für den Rahmen.

## 6.2.7 Glasflächen im Sinne von Ziffer I Nr. 6.2.6 einschließlich der Rahmen von Fenstern, die einen Abstand von weniger als 30 cm zueinander besitzen, gelten als zusammenhängende Flächen.

- 6.2.8 Geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen im Sinne von Ziffer I Nr. 6.2.2 bis 6.2.4 gegen Vogelschutz sind die Verwendung von halbtransparenten oder nicht transparenten Materialien oder folgende Glasmarkierungen in schwarz auf der Außenseite der jeweiligen Glasscheibe:

Punkte mit einem Mindestdurchmesser von 9 mm und einem Maximalabstand sowohl horizontal als auch vertikal von 90 mm, vertikale schwarze 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.

## 7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte


- 7.1 Die mit G gekennzeichnete festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.2 Die mit GF 1 gekennzeichnete festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh- und Fahrrecht für Anlieferungen für die Nutzungen innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.3 Die mit GF 2 gekennzeichnete festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Moers und der LINEG zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.4 Die mit L gekennzeichnete festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht und einem Gehrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## 8 Immissionsschutz

- 8.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen
- 8.1.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach Gleichung (6) gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist (Quelle: DIN 4109-1 Kapitel 7; Stand: Januar 2018). Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  ist dabei der Planurkunde anhand Isophonen-Linien mit beigefügten dB(A) Angaben zu entnehmen. Zwischen zwei Isophonen-Linien gilt der jeweils höhere Pegelwert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.1.2 Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.
- 8.2 Schutz der Nachtruhe
- 8.2.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 sind zum Schutz vor Verkehrslärm für Schlafräume fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass nachts an den Fassaden Beurteilungspegel (Außenpegel Verkehrslärm) kleiner gleich 50 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegeln von kleiner gleich 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.
- 8.3 Außenwohnbereiche
- 8.3.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind zum Schutz vor Verkehrslärm schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Schiebeverglasung), die die Einhaltung eines Beurteilungspegels von bis zu 62 dB(A) am Tag in den geschützten Bereichen sicherstellen, zulässig.

8.3.2 Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund der konkreten Bebauungssituation tagsüber an den Fassaden Beurteilungspegel (Außenpegel Verkehrslärm) kleiner gleich 64 dB(A) vorliegen. Ausnahmen sind auch zulässig bei durchgesteckten Wohnungen, die zusätzlich einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der einen Beurteilungspegel (Außenpegel Verkehrslärm) kleiner gleich 64 dB(A) tagsüber aufweist.

8.4 Schutz vor Gewerbelärm

8.4.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 sind in den mit  gekennzeichneten Flächen ab einer Höhe von 42,00 m über NHN zum Schutz vor anlagenbezogenen schädlichen Umwelteinwirkungen an den zum südlich gelegenen Einzelhandelsbetrieb (Unterwallstraße 30 bzw. Neumarkt 8) zugewandten Fassaden von schutzbedürftigen Räumen offenbare Fenster nicht zulässig.

8.4.2 Ausnahmsweise sind abweichend von der vorstehenden Festsetzung zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig, wenn im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung durch eine schalltechnische Untersuchung nachwiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm z. B. durch Baukörperstellung oder bauliche Abschirmung der maßgeblichen Immissionsorte (z. B. durch Glasvorbauten als Schallschutzwand) eingehalten werden können.

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

9.1 Begrünung der Dachflächen

9.1.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 sind die Dächer des obersten Geschosses von Gebäuden mit bis zu 5° Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation dauerhaft zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht muss insgesamt mindestens 0,12 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)


9.1.2 Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

9.1.3 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, soweit diese für erforderliche Dachöffnungen, technische Einrichtungen und den zugehörigen Wartungswegen genutzt werden. Der Anteil der begrüneten Dachflächen darf jedoch folgende Anteile nicht unterschreiten:

- MU 2: 60 %
- MU 3: 60 %

9.2 Begrünung von Tiefgaragen und Untergeschossen

9.2.1 Tiefgaragen und Untergeschosse, soweit diese nicht durch Gebäude überbaut sind, sind mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer der Untergeschosse mit einer durchwurzelbaren Substratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von mindestens 0,90 m inklusive Drainschicht zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.2.2 Innerhalb der mit  gekennzeichneten Bereiche kann die Mindestaufbaudicke der Vegetationsschicht oberhalb von Untergeschossen abweichend von Ziffer I Nr. 9.2.1 um maximal 0,20 m reduziert werden. Weitere geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese aus bautechnischen Gründen erforderlich sind.

9.2.3 Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

9.2.4 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Spritzschutz, Trafostationen, Zuwegungen, Treppenhäuser und Treppenanlagen, Ein- und Ausfahrten, Sandflächen und Fallschutzbereiche in Spielbereichen, Fahrradstellplätze, Müllauffstellflächen oder für Terrassen genutzt werden. Ziffer II Nr. 5 ist zu beachten.

9.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume einschließlich ihrer Wurzelbereiche dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Befestigungen für notwendige Erschließungen dürfen einen Anteil von 30 % der zum Erhalt festgesetzten Fläche nicht überschreiten.

9.3.2 Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einem Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm, 4 mal verpflanzt mit Ballen vorzunehmen. Die Laubbaumart muss in der Endwuchshöhe mindestens einen Kronendurchmesser von 15,0 m erreichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



## II. Örtliche Bauvorschriften § 89 BauO NRW

### 1 Technische Anlagen

- 1.1 Im Bereich des urbanen Gebietes MU 1 sind Technische Anlagen auf Dachflächen durch die Erweiterung der Hauptfassaden des Gebäudes mit einer Höhe von mindestens 2,5 m allseitig einzuhausen. Die Fassaden sind in ihrer Materialität und Farbigkeit an die Hauptfassade anzupassen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- 1.2 Im Bereich der urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 sind Technische Anlagen auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

### 2 Gestalterische Festsetzungen

- 2.1 Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
  - 2.1.1 Der Öffnungsanteil von Fassaden (Rohbauöffnung/Wandfläche) muss in jedem Geschoss mindestens 35 % und höchstens 49 % betragen.
  - 2.1.2 Es sind ausschließlich stehend-rechteckige Öffnungsformate mit einer Öffnungshöhe von mindestens 60 % der Geschosshöhe zulässig.
  - 2.1.3 Abweichend von Ziffer II Nr. 2.1.2 sind im Bereich von Loggien, Balkonen und Schaufenstern auch andere Formate und Öffnungshöhen bis zu einer maximalen Breite von 4 m zulässig.
  - 2.1.4 Fenster müssen allseitig von geschlossener Fassadenfläche umgeben sein. Der Abstand untereinander, zu anderen Wandöffnungen, zu Gebäudeecken, zu Grundstücksgrenzen und zur Traufkante muss mindestens 30 cm betragen.
  - 2.1.5 Krag- und Vordächer sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.
  - 2.1.6 Es sind nur Putz, Ziegelmauerwerk und Sichtbeton als Fassadenmaterial mit maximal zwei unterschiedlichen Materialien je Fassade zulässig.
  - 2.1.7 Abweichend zu Ziffer II Nr. 2.1.6 sind untergeordnete Elemente aus Naturstein zulässig wie z. B. Fensterbänke, Pfeiler.
  - 2.1.8 Das Anbringen von Heizstrahlern, Klimaanlage und weiteren Anlagen der Haustechnik an Fassaden ist unzulässig.
  - 2.1.9 Notwendige Installationen oder Öffnungsabdeckungen wie für Lüftungskanäle, Klimaanlage, Rohre, Kaminrohre usw. sind so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht einsehbar sind. Ist dies nachweisbar nicht möglich, sind sie im Grundfarbton der dahinterliegenden Fassade zu gestalten.
  - 2.1.10 Attika, Abdichtungsbleche, Absturzsicherungen, Fensterbleche/ -bänke, Fallrohre sind ausschließlich in matt lackiertem oder pulverbeschichteten Stahlblech, Zink oder eloxiertem Aluminium auszuführen.
  - 2.1.11 Balkonbrüstungen und Treppengeländer sind ausschließlich aus folgenden Materialien zulässig: Sichtbeton, Drahtseilnetze, Metall, Putz, Ziegelsichtmauerwerk.
- 2.2 Farbtonkonzept
  - 2.2.1 Zulässige Farben für Putzfassaden, gestrichene und verputzte Bauteile sind dem unten stehenden Farbtonkonzept zu entnehmen. Für die Gestaltung von Putzfassaden ist je Gebäude eine Hauptfassadenfarbe zu wählen. Für die Gestaltung fassadengliedernder und schmückender Elemente kann darüber hinaus eine Akzentfarbe aus dem Farbtonkonzept gewählt werden. Der Anteil der Akzentfarbe darf 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
  - 2.2.2 Hauptfassadenfarbe ist auf allen Wandflächen anzuwenden. Akzentfarben sind ausschließlich für gliedernde Elemente sowie für Laibungen und Kragdächern zulässig.
  - 2.2.3 Als Hauptfarbe sind ausschließlich NCS S Farben mit einem Schwarzanteil von maximal 15% sowie einem Farbanteil von maximal 10% zulässig.
  - 2.2.4 Akzentfarbe sind ausschließlich NCS S Farben zulässig, die dem Grundfarbton, dem Farbanteil und dem Buntton der Hauptfarbe entsprechen. Abweichend hiervon darf der Schwarzanteil maximal 10 % von der Hauptfarbe abweichen. Die Farbtöne NCS S 03000 und NCS S 05000-N sind allgemein als Akzentfarbe zulässig.

- 2.3 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- 2.3.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an den Fassaden entlang der in der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan mit **B** und **C** gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel von 90° zu diesen, im Bereich zwischen der Unterkante der (Schau)-fenster im Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster im ersten Obergeschoss und ausschließlich in Form von aufgemalten oder angebrachten Schriftzügen und Firmenemblem, Auslegern, Hinweisschildern und Beklebungen und Bemalungen von Schaufenstern zulässig. Sie dürfen Bauteile, Öffnungen und Gliederungselemente der Fassade nicht überdecken.
- 2.3.2 Werbeanlagen sind auch entlang der dem Rathaus zugewandten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel von 90° zu dieser zulässig, und zwar in einer Länge von 5,00 m ab der Gebäudekante an der Unterwallstraße. Die Festsetzungen zur Anordnung der Werbeanlagen aus Ziffer II Nr. 2.3.1 gelten entsprechend.
- 2.3.3 Insbesondere unzulässig sind:
- Auf dem Boden angebrachte Werbeanlagen insbesondere Beklebungen und Bemalungen
  - Werbeanlagen aus Planen und Textil (insbesondere Fahnen und Megaposter)
  - Bewegliche Werbe- bzw. Wendeanlagen
  - Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht, Leuchtkästen, Laufschriftanlagen, Lichtprojektionen und Skybeamer
  - Werbeanlagen mit bewegten oder bildwechselnden Motiven (insbesondere im Fall von Bildschirmen und Videoleinwänden)
- 2.3.4 Werbeanlagen haben untereinander, zur Gebäudeecke oder zum Nachbargebäude einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 2.3.5 Schriftzüge sind einfarbig und in Form von Einzelbuchstaben zu gestalten. Einzelbuchstaben können direkt auf der Fassade oder auf einer materialsichtigen oder einfarbigen Hintergrundplatte angebracht werden. Die Höhe von Firmenemblem und Schriftzügen inklusive ihrer Hintergrundplatte darf 0,5 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Materialstärke von Hintergrundplatten darf 6 cm nicht überschreiten. An jeder Fassade ist pro Geschäft, Behörde, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieb je 15 m Fassadenlänge maximal ein Schriftzug oder Firmenemblem zulässig. Befinden sich an einer Fassade mehrere Schriftzüge oder Firmenemblem unterschiedlicher Betriebe, so muss der Abstand zwischen ihnen mindestens 0,5 m betragen. Die Länge von Werbeanlagen parallel zur Fassade darf maximal 75 % der Straßenfrontbreite, jedoch nicht mehr als 3,0 m umfassen.
- 2.3.6 An jedem Gebäude ist je Geschäft, Behörde, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieb maximal ein Ausleger zulässig. Ausleger dürfen maximal 0,9 m auskragen. Ausleger dürfen höchstens 0,6 m hoch und 0,25 m tief sein.
- 2.3.7 Beklebungen und Bemalungen von Schaufenstern dürfen einen Anteil von 15% an der gesamten Schaufensterfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Beklebungen in Form von Einzelbuchstaben zulässig, sofern diese einen Anteil von 25% an der gesamten Schaufensterfläche nicht überschreiten.
- 2.3.8 Hinweisschilder im Sinne dieser Satzung sind Schilder, die Inhaber oder Name, die Art sowie die Öffnungs- und Sprechzeiten von gewerblichen Betrieben, Behörden, Dienstleistungsstellen oder freiberuflich Tätigen kennzeichnen. Je Betrieb, Behörde, Dienstleistungsstelle oder freiberuflich Tätigen, ist ein Hinweisschild je Eingang zulässig. Hinweisschilder dürfen eine Ansichtsfläche von 0,2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.3.9 Innerhalb eines Streifens von 3,0 m von der Geltungsbereichsgrenze an der Unterwallstraße sind innerhalb der urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 zwei Werbeanlagen mit den maximalen Abmessungen von 3,0 m Höhe, 0,3 m Tiefe und 1,0 m Breite zulässig. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine aufgeständerte Hinweistafel mit der maximalen Abmessung von 1,3 m Höhe und 1,3 m Breite zulässig. Weitere freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.3.10 Werbeanlagen dürfen ausschließlich hinterleuchtet oder von außen beleuchtet werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen, die mittels eines integrierten Leuchtsystems von innen Licht ausstrahlen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind selbstleuchtende Einzelbuchstaben.
- 2.3.11 Das Hinterleuchten und Beleuchten von Werbeanlagen ist ausschließlich in warm-weißem Licht (Farbtemperaturbereich 2.500 - 3.000 Kelvin) zulässig. Die ausschließlich zulässige Richtung zur Beleuchtung von Werbeanlagen ist von oben nach unten.


### 3 Spielflächen

- 3.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 sind abweichend von der Spielplatzsatzung der Stadt Moers (Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder) insgesamt mindestens 40 m<sup>2</sup> als Spielplatzfläche herzustellen. Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten erhöht sich die Mindestgröße für jede weitere Wohnung um mindestens 3 m<sup>2</sup> nutzbare Spielfläche. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW)
- 3.2 Die Spielflächen gemäß Ziffer II Nr. 3.1 sind gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können, insbesondere gegen Verkehrsflächen, Verkehrs-, Betriebs- und feuergefährliche Anlagen, Gewässer sowie gegen Standplätze für Abfallbehälter so durch geeignete Maßnahmen abzugrenzen, dass Kinder ungefährdet spielen können und vor Immissionen geschützt sind.
- 3.3 Die Erreichbarkeit der Spielflächen gemäß Ziffer II Nr. 3.1 ist gefahrlos ohne Benutzung der Zu- und Abfahrten von Kraftfahrzeugstellplätzen und (Tief-) garagen zu sichern. Spielflächen und Zugänge sind so anzulegen, dass sie nicht zugleich von Kraftfahrzeugen, ausgenommen Lieferfahrzeuge, benutzt werden können.
- 3.4 Die Spielflächen müssen so beschaffen und ausgestattet sein, dass sie von Kleinkindern gefahrlos benutzt werden können. Sie sind mit mindestens drei Spielgeräten, die mit dem Boden verankert sind, auszustatten.
- 3.5 Die Oberflächen der Spielflächen sind aus einem sickerungsfähigen Belag (Rasen oder Tenne) herzustellen.
- 3.6 Innerhalb der Spielfläche ist ein Bereich für Sandspiele (Sandkasten) herzurichten, der mindestens 1/5 der gemäß Ziffer II Nr. 3.1 herzurichtenden Spielfläche ausmacht. Die Sandfüllung muss auf sickerfähigem Untergrund eine Tiefe von mindestens 0,40 m haben.

### 4 Einfriedungen

- 4.1 Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich zulässig in Form von Hecken (siehe nachstehende Pflanzliste) in einer Höhe bis maximal 1,20 m. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
- Pflanzliste:
- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )                    | Rot-Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> ) |
| Gemeiner Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )           | Berberitze ( <i>Berberis i.A.</i> )  |
| Ovalblättriger Liguster ( <i>Ligustrum ovalifolium</i> ) | Eibe ( <i>Taxus baccata</i> )        |

### 5 Begrünung der Vorgärten

- 5.1 Die im Bebauungsplan durch  gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen für die Errichtung notwendiger Anlagen (inkl. Zufahrten und Zuwegungen) je zusammenhängendem Vorgartenabschnitt nur zu einem prozentualen Anteil von maximal 45 % befestigt werden. Die unbefestigte Fläche ist vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen, vollständig wasserdurchlässig anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die flächige Gestaltung mit Kies-, Schotter-, Splitt- und Steinflächen ist unzulässig.
- 5.2 Die Flächen zwischen den nach Norden orientierten Fassaden und der öffentlichen Grünfläche sind zu begrünen, soweit sie nicht für erforderliche Wege in Anspruch genommen werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

### III. Nachrichtliche Übernahmen

#### 1 Denkmalschutz

##### 1.1 Baudenkmal

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Bereiches der denkmalgeschützten Wall- und Grabenanlage der Stadt Moers (Baudenkmal Nr. 103).

##### 1.2 Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt in Gänze im Bereich des Bodendenkmals (WES 208 - Mittelalterliche bis neuzeitliche Stadt- und Festung Moers, nördlicher Bereich).

##### 1.3 Denkmalbereich

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Bereiches der denkmalgeschützten Wall- und Grabenanlage der Stadt Moers (Denkmalbereich Nr. 1)

##### 1.4 Eingriffe im Plangebiet sind an ein vorausgehendes denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren geknüpft. (9 Abs. 1 i.V.m. § 21 Abs. 4 DSchG NRW sowie § 15 Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 4 DSchG NRW)

#### 2 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise 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)

#### 3 Hochwassergefahr

Das Plangebiet befindet sich in einem durch technische Einrichtungen vor Hochwasser geschütztem Bereich, der bei einem häufigen (HQ10), bei mittleren (HQ100) und bei extremen (HQ500) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzeinrichtung überschwemmt werden kann. (§ 9 Abs. 6a BauGB)

## IV. Hinweise

### 1 Artenschutz

Rodungsarbeiten und Baumfällungen sind generell auf den Zeitraum vom 1.10. eines Jahres bis zum 28./29.2. des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch.

Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.

Die Abbrucharbeiten der Gebäude sind auf den Zeitraum vom 1.10 eines Jahres bis zum 28./29.2 des Folgejahres zu beschränken und durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Ist ein Abbruch der Gebäude im Zeitraum von ca. März bis September unvermeidbar, hat rechtzeitig vorher eine Sichtkontrolle auf Vogelnistplätze oder Fledermauswochenstuben zu erfolgen. Sollten die Spalten eine Eignung als Vogelnistplatz aufweisen, ist ein entsprechender Ersatz für den Verlust der Habitate zu benennen.

Um den Verlust potentieller Quartiere in den Gebäuden auszugleichen, sind an den neu zu errichtenden Gebäuden mindestens 20 Fledermausersatzquartiere (bspw. Fa. Schwegler Typ 1FQ und 1FTH oder vergleichbare) anzubringen und entsprechend der Herstellerangaben zu pflegen **oder**

im Jahr des Abrisses ist zur Hauptzeit der Wochenstubennutzung (Mai) eine Kartierung zur Kontrolle der Spalten durchzuführen. Diese hat gemäß dem LANUV-Methodenhandbuch zu erfolgen. Werden in diesem Zuge keine Quartiere von Fledermäusen gefunden, kann eine Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse ausgeschlossen werden. Sollten Fledermausquartiere gefunden werden, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Es sind an den neu zu errichtenden Gebäuden Fledermausersatzquartiere nach Vorgabe der ökologischen Baubegleitung anzubringen.

### 2 Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 und § 17 DSchG NRW wird hingewiesen, vor allem, da das Plangebiet als Bodendenkmal eingetragen ist. 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.

### 3 Kampfmittel

Im Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) vor. Vor Baubeginn ist eine Überprüfung auf Kampfmittel sowie des konkreten Verdachtes unter Beteiligung eines Mitarbeiters des Kampfmittelbeseitigungsdienstes notwendig.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherungsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dem KBD bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder dem Fachbereich Ordnung und Bürgerservice der Stadt Moers abzustimmen.

### 4 Baumschutzsatzung

Für den Schutz von Baumbeständen gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Moers.

## 5 Grundwasser

Der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand ist bei der Linksrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG) zu erfragen.

## 6 Sicherung gegen Erdbeben

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone der Stadt Moers Untergrundklasse 0/T zuzuordnen. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Es wird abweichend von der Zuordnung der Erdbebenklasse empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

## 7 Bergbau

Im Umfeld des Planvorhabens sind Unstetigkeitszonen vorhanden, die auch das Planvorhaben betreffen könnten. Bei Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten und Flexuren, die unter Umständen auch dann noch zu Gebäudeschäden führen können, wenn der Bergbau schon lange beendet ist.

## 8 Aufstellen von Baukränen

Das Aufstellen von Baukränen innerhalb des Plangebietes ist im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg abzustimmen.

## 9 Einsichtnahme von Richtlinien und Regelwerken

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke, VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art sowie den NCS-Farbfächer 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.