
STADT SINZIG



**BEBAUUNGSPLAN
„WALDKINDERGARTEN“**

-TEXTFESTSETZUNGEN-

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Waldkindergarten“
Textfestsetzungen

Stand:

26.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)	4
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)	4
2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	4
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....	4
3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25a BauGB)	5
B. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....	6
C. Anhang - Pflanzliste	7
Ausfertigungsbestätigung	8

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf ist mit der Zweckbestimmung „**Waldkindergarten**“ festgesetzt.

Die Fläche dient der Unterbringung einer Einrichtung für die Betreuung und Förderung von Kindern im Vorschulalter einschließlich eines Angebots für die Tagesbetreuung sowie von baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Zweckbestimmung stehen.

Zulässig sind auch:

1. Spiel/ Lern-, Kommunikations- und Grünflächen für die Altersgruppe der Kinder im Vorschulalter wie befestigte Wege und bauliche Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Hinweisschilder, Abstellplätze für Fahrräder, Spiel- und Lerngeräte, Aufschüttungen oder Abgrabungen,
2. bauliche Anlagen und Einrichtungen zum Abstellen und der Lagerung von funktionalen Gebrauchsgegenständen (z.B. Schilder, Werkzeug, Material und Gerätschaften, Zelte u.ä.),
3. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen,
4. untergeordnete Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung sowie Anlagen für erneuerbare Energien und
5. Einfriedungen, in Form von Strauchhecken und / oder offenen Zäunen wie z.B. Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun o.ä.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- (1) Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die höchstzulässige Höhe von Gebäuden (GH) ist definiert als das Abstandsmaß der Schnittlinie der Gebäudemitte des Baukörpers mit dem höchsten Punkt der jeweils angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- 1) bei Gebäuden mit geneigtem Dach
 - bis Oberkante First
- 2) bei Gebäuden mit Flachdach
 - Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
 - bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen für die in Ziffer 1) und 2) genannten Gebäude ist mit GH = 4 m festgesetzt.

Hinweis:

Die Geländeoberfläche ist von der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 2 (6) Landesbauordnung (LBauO) in den anstehenden Genehmigungsverfahren festzulegen.

3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25a BauGB)

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Wege, Stellplätze einschließlich Zufahrten, Spiel- und Lernflächen sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine oder vergleichbare Materialien befestigt werden, sofern keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen (z.B. wasserwirtschaftliche Belange des Grundwasserschutzes bei der Lagerung von Schüttgütern).

Hinweis:

Auf die „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen (FLL, 2018)“ wird hingewiesen.

(2) Pflanzung einer Strauchhecke

Innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine randliche Eingrünung mit einer Mindestbreite von 3 m in Form einer dreireihig „auf Lücke“ gepflanzten heckenartigen Strauchpflanzung zu entwickeln sowie dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern hat 1,5 m und der Reihenabstand 1,5 m zu betragen. Die Gehölzpflanzung muss in mehreren Gruppen auf 4 bis 6 m Länge erfolgen. Die Artenzusammensetzung der einzelnen Gruppen hat innerhalb der gesamten Hecke frei abzuwechseln.

Es sollen heimische, nicht giftige Pflanzen der im Anhang angeführten Pflanzlisten verwendet werden.

Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme der nachfolgend aufgelisteten Anlagen innerhalb der festgesetzten Fläche unzulässig:

a) Einfriedungen in Form einer offenen Zaunanlage,

Bei Errichtung einer Zaunanlage ist die Strauchpflanzung an der Außenseite dieser Einfriedung anzulegen. Als Außenseite ist der Bereich zwischen Einfriedung und der angrenzenden Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 (7) BauGB definiert.

b) unterirdische bauliche Anlagen und Einrichtungen wie z.B. zum Brandschutz (Löschwasser-Behälter),

c) eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 6 m.

Die Maßnahme ist spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Hinweis:

Schnittmaßnahmen sollen außerhalb der allgemeinen Brut- und Setzzeit (1. März bis 30. September) erfolgen.

B. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Störungen während sensibler biologischer Phasen, sollen ggf. anfallende Erdbewegungen und der Aufbau der Zaunanlage außerhalb der allgemeinen Brut- und Setzzeit (März bis Oktober) durchgeführt werden. Die Bauarbeiten sollten ausschließlich tagsüber und unter Berücksichtigung der örtlichen Ruhezeiten erfolgen.

2. Rodung von Pflanzbeständen

Das Rodungsverbot gemäß § 39 BNatSchG ist zu beachten. Die Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und der aktiven Zeit der Fledermäuse (= in den Wintermonaten) durchzuführen.

3. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

VS 1: Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschieben und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

4. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).

5. Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

6. Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

7. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

8. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

9. Lichtimmissionen

Bei Ermittlung und Bewertung von möglichen Auswirkungen von Lichtimmissionen sind im Baugenehmigungsverfahren die Vorgaben der DIN EN 12193 „Licht und Beleuchtung - Sportstättenbeleuchtung“ zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 8.10.2012 zu berücksichtigen (Kapitel 6 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung“ und die in Anlage 1 der LAI genannten Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten - und Vorschläge zu deren Minderung).

10. Ver- und Entsorgung

Die Rückhaltung, Zwischenspeicherung und Verwendung der im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke wird empfohlen.

11. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Stadtverwaltung Sinzig, Kirchplatz 5, 53489 Sinzig, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

C. ANHANG - PFLANZLISTE

Es sollen Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Im Folgenden wird eine Auswahl von nicht giftigen Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.

Artenliste der heimischen Sträucher Pflanzqualität: verpflanzt, ohne Ballen; dreitriebig; Höhe 100-150 cm		
Kürzel	Deutsche Bezeichnung	Lateinische Bezeichnung
Ca	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Sb	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rs	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Sc	Hänge-Salweide	<i>Salix caprea</i>
Cs	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Ri	Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Cb	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Ac	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Jc	Gemeine Wachholder	<i>Juniperus communis</i>
Sp	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>

Hinweis:

Alle Gehölze sind fachgerecht nach der jeweiligen Baufertigstellung zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein.

AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Sinzig, den _____

(Andreas Geron, Bürgermeister)