
STADT SINZIG

BEBAUUNGSPLAN „AUF DER SCHAFSWIESE“

- 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

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) BauGB und
der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Auf der Schafswiese“
Textfestsetzungen

Stand:

07.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) NR. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO).....	4
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	5
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)	5
5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	5
6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	6
6.1	Wasserdurchlässige Befestigung.....	6
6.2	Versickerung der Niederschlagswasser	6
7	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)	6
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)	8
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO).....	8
2	Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)	8
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB	8
D	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	9

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1 Schank- und Speisewirtschaften,
- 2.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2.3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3 Unzulässig sind:

- 3.1 Anlagen für Verwaltungen,
- 3.2 Gartenbaubetriebe,
- 3.3 Tankstellen.

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

(1) Geschoß- und Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sind wie folgt festgesetzt:

- GFZ max. = 0,7
- GRZ max. = 0,4

(2) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = II festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Ahrentalerstraße“) bis Oberkante des Daches.

Die höchstzulässige Firsthöhe ist mit FH = 10,5 m festgesetzt.

Die **Traufhöhe (TH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen

Straßenverkehrsfläche (hier: „Ahrentalerstraße“) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Die höchstzulässige Traufhöhe ist mit $TH = 4,5$ festgesetzt.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente (hier: „Ahrentalerstraße“).

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der angrenzender Straßengrenze (hier Ahrentalerstraße und vorderster Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

Darüber hinaus sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie i.S. des § 62 LBauO Rheinland-Pfalz als genehmigungsfrei gelten.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

	Einzelhaus	Doppelhaushälfte
WA	2	2

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Wasserdurchlässige Befestigung

Private Verkehrsflächen wie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

6.2 Versickerung der Niederschlagswasser

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den privaten Wohnbaugrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf diesen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

(1) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen sowie das Anlegen und Bewirtschaften von Gemüsegärten sowie ein Wechsel der Vegetationsflächengestaltung.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Die Vegetationsflächen und Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 3 verwendet werden.

(2) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Liste– Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
-----------	-----------------------

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders	Ersinger
James Grieve	Conference	Späte Knorpel	Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer
Schöner von Herrenhut			Frühzwetsche
Dülmener Rosenapfel	Frühe aus Trévoux		Zwetsche Hanita
			Mirabelle von Nancy
			Quillins Renek-lode

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

(1) Dachform/-neigung

Dächer für Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 15° bis 48° festgesetzt.

(2) Eindeckungsmaterialien und -farben

Dacheindeckungsmaterialien sind in Form von anthrazitfarbenen Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer zulässig.

Außerdem sind Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

2 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohnung in Einfamilienhäusern und
- 1,5 Stellplätze je Wohnung in Mehrfamilienhäusern.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

C KENNZEICHNUNG NACH § 9 (5) BAUGB

Die Starkregenkarte Rheinland-Pfalz zeigt die Lage des Plangebiets in einem Sturzflutentstehungsgebiet gering bis mäßig.

Um für die nachfolgende Planungsebenen einen frühzeitigen Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse geben zu können, wird eine Kennzeichnung vorgenommen. Rechtsgrundlage bildet der § 9 (5) Nr. 1 BauGB. Die Kennzeichnung bringt zum Ausdruck, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit oberirdische Abflüsse entstehen können.

Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 7.2 wird an dieser Stelle verwiesen.

D HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. 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).
3. 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, Mailadresse: landesarchaeologiekoblenz@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.

Die Generaldirektion hatte mit Schreiben vom 11.12. 2018 auf die spätrömische Befestigungsanlage „Burgweg“ hingewiesen, die südwestlich des Plangebiets liegt. Lt. Fachbehörde liegen im Umfeld erfahrungsgemäß größere Siedlungsstellen. Aus diesem Grund ist die Fachbehörde frühzeitig über die Erdarbeiten auf jedem Privatgrundstück zu informieren.

4. Es wird empfohlen, eine projektbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Die einschlägigen Regelwerke wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 4124 sind zu beachten (Bezugsquelle der DIN-Vorschriften: www.beuth.de).
5. Bei allen Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten (Bezugsquelle der DIN-Vorschriften www.beuth.de).
6. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7. Die Dächer der Hauptgebäude sollen mit einem Anteil von mindestens 50% der Dachfläche in Form einer extensiven Dachbegrünung bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Die Dachbegrünung ist mindestens mit einem Magersubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mindestens 0,10 m Stärke auszubilden.

Sofern PV-Anlagen untergebracht werden, kann die Dachbegrünung auf einen Flächenanteil von 20% reduziert werden (Solar-Gründächer“).

8. Die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.
9. Die Nutzung regenerativer Energien zur Strom- und Warmegewinnung wird empfohlen.
10. Auf das Rodungsverbot des § 39 (5) Satz 1, Nr. 2 BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ wird hingewiesen.
11. Ausführungen und Umsetzung der Eingriffsregelung finden sich in Kapitel 5.7 der Begründung sowie im Eingriffs-/ Ausgleichsflächenkonzept Maßnahmenkonzept zur Kompensation des Bebauungsplans „Auf der Schafswiese“ Stadt Sinzig, PUR Planung Umwelt Recht GmbH, Stand 30.04.2026, auf die verwiesen wird.
12. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 17.10.2024, Az.: 3240-0887-24/V1 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Gerechtigkeit“ (Braunkohle), „Gerechtigkeit II“ (Alaun) und „Hattingen II“ liegt.

Aus den vorhandenen Unterlagen zu den vorgenannten Bergwerksfeldern geht hervor, dass kein Altbergbau dokumentiert ist.

Sofern bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich Indizien für Bergbau auftreten, wird seitens der Stadt und der Fachbehörde die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.
13. Ein Exemplar der in den Festsetzungen genannten DIN-Normen wird mitsamt dem Bebauungsplan in der Stadtverwaltung Sinzig, Kirchplatz 5, 53489 Sinzig zur Einsichtnahme für jedermann bereitgehalten.

Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung war, übereinstimmt.

53489 Sinzig, den

(Andreas Geron, Bürgermeister)

(Siegel)