
STADT SINZIG



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET KÖLNER STRASSE NORD“

- TEXTFESTSETZUNGEN -

- Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

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:

Satzung nach § 10 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Gewerbegebiet
Kölner Straße Nord“
Textfestsetzungen

Stand:

06.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 11 BAUNVO)	5
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	7
2.1	Grundflächenzahl.....	8
2.2	Baumassenzahl	8
2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	8
3	BAUWEISE, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, § 23 (5) BauNVO)	8
3.1	Bauweise	8
3.2	Einfriedungen.....	8
3.3	Bauverbotszone zur L 82	8
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)	9
4.1	Nebenanlagen und Stellplätze	9
4.2	Garagen.....	9
5	Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	9
6	Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)	9
7	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)	9
8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB	10
8.1	Minstdurchgrünung der Betriebsgrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	10
8.2	Überstellung der Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	10

8.3	Pflanzlisten (zu den Festsetzungen in Absatz 8.1 bis 8.2).....	11
9	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	12
9.1	Lärmpegelbereiche	12
9.2	Lärmrelevante Außenwohnbereiche.....	13
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)	13
1	Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)	13
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6A) BAUGB	14
D	HINWEISE	14
	ANHANG	16
1	LAGE DER IMMISSIONSORTE GEMÄSS TEXTFESTSETZUNG 1.1.1	16

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 11 BAUNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (G_{Ee})** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Emissionskontingentierung

a) Immissionsorte für die Kontingentierung (siehe Lageplan im Anhang)

Immissionsort	Beschreibung	Richtwert in dB(A)	
		Tag	Nacht
IO 1	Kripper Straße 17	55	40
IO 2	Kripper Straße 21	55	40
IO 3	Grüner Weg 35	65	50
IO 4	Kölner Straße 70	65	50
IO 5	Kölner Straße 50	65	50

b) Zulässige Werte an den Immissionsorten

IO	Bezeichnung IO	Planwert in dB(A)	
		Tag	Nacht
IO 1	Kripper Straße 17	45	30
IO 2	Kripper Straße 21	45	30
IO 3	Grüner Weg 35	55	40
IO 4	Kölner Straße 70	55	40
IO 5	Kölner Straße 50	55	40

c) Zulässige Emissionskontingente

Zulässig sind in den 4 Teilflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Immissionskontingente L_{EK} nach DI 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

L _{EK}	Bezeichnung L _{EK}	Kontingent in dB(A)/m ²	
		L _{EK, tags}	L _{EK, nachts}
TF 1	Teilfläche 1	60	47
TF 2	Teilfläche 2	60	46
TF 3	Teilfläche 3	59	43
TF 4	Teilfläche 4	59	43

d) Richtungsabhängige Zusatzkontingente

Für die im Plan innerhalb der dargestellten Richtungssektoren A bis D liegenden Immissionsorte darf in der Gleichung (6 und 7 der DIN 45 691) das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch L_{EK} + L_{EK,zus} wie folgt ersetzt werden:

Sektor	Anfang	Ende	L _{EK,zus.}	
			Tag	Nacht
A	302	45	11	10
B	45	115	14	14
C	115	219	0	0
D	219	302	1	1

e) Referenzpunkt

Als Referenz für die o.a. Richtungssektoren wurde folgender Koordinatenpunkt berücksichtigt:

X = 375713 y = 5602011

Hinweise:

Sollte eine Überschreitung der zulässigen Kontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden.

Die angesprochenen Vorkehrungen können sich beispielsweise wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudeteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse.
- Nutzung der Abschirmeffekte an Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (zwischen der nächstgelegenen Wohnbebauung und den geplanten Betriebsgebäuden, Fahrstraßen etc. oder aber Verladebereichen bzw. sonstige, ins Freie abstrahlende Geräuschquellen.
- Einhaltung der Regeln der Technik in Bezug auf die erforderlichen Aggregate, Baumaschinen und Geräte (z.B. Lüftungs- und Heizungsanlagen).

1.1.2 Zulässigkeitskatalog

1. Allgemein zulässig sind:

- 1.1 Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (siehe jedoch Regelung Textfestsetzung (2) Ziffer 2, Nr. 2.1), Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

- 1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 1.3 Tankstellen,
- 1.4 Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

3. Unzulässig sind:

3.1 Gewerbebetriebe aller Art wie folgt:

- a. Gewerbebetriebe, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen),
- b. Einzelhandelsbetriebe

Hiervon ausgenommen sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“), wenn

- der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist,
 - ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte angeboten werden,
 - eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
 - die Verkaufsflächenobergrenze von maximal 200 m² nicht überschritten wird.
- c. Selbständige Anlagen der Außenwerbung (= selbständige Werbeanlagen), die dem § 29 BauGB zuzuordnen sind und die Fremdwerbung zum Gegenstand haben,
 - d. Photovoltaik-Freiflächenanlage (= Photovoltaikanlage, die nicht auf einem Gebäude oder an einer Fassade, sondern ebenerdig auf einer freien Fläche aufgestellt ist) sind unzulässig,
 - e. selbständige Windenergieanlagen
 - f. selbständige Lagerplätze.

3.2 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und

3.3 Vergnügungsstätten.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit $GRZ = 0,8$ festgesetzt.

2.2 Baumassenzahl

Die höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ) ist wie festgesetzt:

$$\text{BMZ} = \boxed{8,0}$$

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(1) Begriffsdefinitionen

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (= Planstraße A) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika) oder
- Oberkante des Daches.

Bei „**sonstigen baulichen Anlagen**“ (wie z.B. Werbeanlagen [freistehende und in Verbindung mit baulichen Anlagen], Stahlträger und andere „schlanke“ Bauteile (z.B. Pylon) wird die Höhe baulicher Anlagen ermittelt zwischen der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (= Planstraße A) und der obersten Kante der jeweiligen baulichen Anlage.

(2) Höhe baulicher Anlagen

Die **Gebäudehöhe** baulicher Anlagen ist mit $GH = 14$ m festgesetzt.

Die **Höhe der sonstigen** baulichen Anlagen ist mit $GH = 16$ m festgesetzt.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22, § 23 (5) BAUNVO)

3.1 Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten und müssen den landesrechtlichen Abstand einhalten.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m und nur in offener Form (z.B. Stabgitter-, Maschendraht-, Lattenzaun u.ä.) oder in Form von Hecken zulässig.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks.

Hinweis:

Die Geländeoberfläche ist auf der Grundlage des § 2 (6) LBauO im Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen.

3.3 Bauverbotszone zur L 82

Die in der Planurkunde redaktionell dargestellte Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz zur L 82 ist von Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Werbeanlagen u.ä.) freizuhalten.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen gemäß der in Absatz 3.1 angeführten Definition sowie niveaugleich ausgebildete bauliche Anlagen wie Stellplätze und Lagerflächen.

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)

4.1 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu der an das jeweilige Betriebsgrundstück angrenzenden Straßenbegrenzung der Planstraße A ist ein Abstand von 3 m einzuhalten.

4.2 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)

Anschlussverbot

Von den jeweiligen Betriebsgrundstücken ist zu der unmittelbar angrenzenden klassifizierten Verkehrsfläche der L 82 keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Hiervon ausgenommen ist lediglich das Flurstück Gemarkung Sinzig, Flur 3, Nr. 44/1.

6 FLÄCHE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) NR. 14 BAUGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Fläche für die Abwasserbeseitigung mit dem Planeinschrieb „Ö-RRHB“ ist ein Regenrückhaltebecken zulässig.

Die Fläche dient der Versickerung und/ oder Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallenden Niederschlagswasser.

7 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB I.V.M. § 9 (1) NR. 25B BAUGB)

Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung Gebietsgrün festgesetzt.

Innerhalb der überlagernden Festsetzung nach Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist die vorhandene strauchartige Heckenpflanzung zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die hiervon nicht erfassten Flächenteile der Grünfläche sind als extensive Mähwiese dauerhaft zu entwickeln und zu pflegen.

Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans herzustellen.

Hinweis:

Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Nachsaat/Einsaat: im ersten Schritt muss eine Einsaat/Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersät. Hierzu wird die Fläche im September kurz gemäht und das Mahdgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm.
- Kein Mulchen.
- Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost).
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr.
- Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich.

8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT NACH § 9 (1) NR. 20 BAUGB UND § 9 (1) NR. 25A UND B BAUGB)

8.1 Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mindestens 20% der jeweiligen Grundfläche der Betriebsgrundstücke sind als vegetationsreiche Grünflächen oder als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen mit regionstypischen Arten zulässig (siehe auch Pflanzliste in Ziffer 8.3).

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbare Materialschütterungen sind ebenso unzulässig wie wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies).

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme auf dem betreffenden Betriebsgrundstück zu erfolgen.

8.2 Überstellung der Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf Stellplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein regionstypischer Laubbaum zu pflanzen (siehe auch Pflanzliste in Ziffer 8.3). Die Bäume sind durch einen Anfahrtsschutz und Baumschutzsysteme zu sichern.

Die Bäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

Hinweis:

Der Nachweis zum Baumschutzsystem hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

8.3 Pflanzlisten (zu den Festsetzungen in Absatz 8.1 bis 8.2)

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sollen ausschließlich standortheimische Gehölzarten der nachfolgenden Liste verwendet werden (die Pflanzenliste ist nicht abschließend).

Bäume I. Größenordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Wildobst (Bäume II. Größenordnung):

Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Bienen- und Insektenfreundliche Pflanzen

Bäume

Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Traube-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Zier- und Speiseäpfel	<i>Malus</i> in Arten und Sorten
Zier- und Fruchtkirschen	<i>Prunus</i> in Arten und Sorten

Echte Walnuss	Juglans regia
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
<u>Sträucher</u>	
Felsenbirne	Amelanchier in Arten und Sorten
Sommerflieder	Buddleja in Arten und Sorten
Kornelkirsche	Cornus mas
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echte Mispel	Mespilus germanica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Spierstrauch	Spirea in Sorten
Gemeine Hasel	Corylus avellana

Als Mindestpflanzgrößen gelten:

- Bäume I. Größenordnung
Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm
Heister: 2xv., o.B., H. 150-200 cm
- Bäume II. Größenordnung und Wildobst
Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm
- Sträucher:
Sträucher: v., o.B., 3 o. 4 Tr., H. 60-100 cm

Hinweis:

Alle Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

9 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

9.1 Lärmpegelbereiche

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen (= überbaubare Grundstücksflächen) werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche (= LPV und LPVI) bei der Errichtung von schutzbedürftigen Gebäuden und Räumen (wie betriebsbezogenes Wohnen i.S. des § 8 (3) BauNVO, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauGB) festgesetzt.

Bei der Errichtung dieser Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen (= LPV und LP VI). Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume ist bei den in der Planurkunde gekennzeichneten Gebäuden eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies erfolgt über schallgedämmte Belüftungsanlagen.

Dazu sind aktive oder passive schallgedämmte Belüftungselemente (z. B. Nachströmöffnungen, Wandlüfter, etc.) einzusetzen, wobei diese die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) und den Wärmeschutz einhalten müssen.

Die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Quelle: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, www.beuth.de

9.2 Lärmrelevante Außenwohnbereiche

Innerhalb der in der Planurkunde mit dem Planeintrag „LS1“ gekennzeichneten Flächen sind die lärmrelevanten Außenwohnbereiche unzulässig.

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

1 WERBEANLAGEN (§ 88 (1) NR. 2 LBAUO)

Für Werbeanlagen gelten folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen:

- a) Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen, Wechselwerbungen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig.
- b) Die Höhe der Werbeanlagen in Verbindung mit dem jeweiligen Hauptgebäude ist von der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe des jeweiligen Gebäudes abzuleiten. Sie dürfen die tatsächlich errichtete Gebäudehöhe der Gebäude nicht überschreiten.
- c) Freistehende Werbeanlagen in Form eines Pylons dürfen eine Höhe gemäß der Festsetzung in Ziffer A 2.3 und eine Gesamtfläche von 18 m² je Einzelanlage aufweisen.
- d) Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6A) BAUGB

- Mineralwasserschutzbereich Sinziger Mineralbrunnen

Das Plangebiet liegt im Mineralwasserschutzbereich der Sinziger Mineralbrunnen. Eine Rechtsverordnung gibt es nicht.

- Starkregenvorsorge

Die Starkregenkarte Rheinland-Pfalz stellt für das Plangebiet die Lage im Wirkungsbereich einer potenziellen Überflutung durch Tiefenlagen sowie in einem Sturzflutentstehungsgebiet mit einem geringen bis mäßigem Einzugsbereich (1.000 m² bis 5.000 m²) dar.

Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

D HINWEISE

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. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de). Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
4. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 17731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen.
5. 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 (Telefon 0261/ 6675-300/ Mail landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen.
6. Beleuchtungs- und Werbeanlagen dürfen in schutzwürdigen Räumen nicht zur Aufhellung oder Blendung führen.

Zur Beurteilung und Messung sind die Hinweise der LAI- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen vom 13. September 2012, Publikationen LAI- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz).

7. Es wird auf das Schreiben der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte, vom 11.03.2021 verwiesen, welches der Begründung im Anhang beigelegt ist.
8. In der Straße 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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Deutsche Telekom Technik GmbH ein mit dem Versorgungsträger abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist mindestens 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren.

9. Die in den Textfestsetzungen angeführten DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu Jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Sinzig, Kirchplatz 5, 53489 Sinzig bereitgehalten.

Ausgefertigt,

Sinzig, den 08. Juli 2026

gez.

(Andreas Geron, Bürgermeister)

ANHANG

1 LAGE DER IMMISSIONSORTE GEMÄSS TEXTFESTSETZUNG 1.1.1

