

Bebauungsplan
„Im Salchenberg“
Regelverfahren

Stadt Sinzig
Kreis Ahrweiler
Rheinland-Pfalz

Begründung

in der Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 9. Januar 2026



Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle: LVermGeoRLP)

Inhaltsverzeichnis

A.	Verfahren.....	3
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
C.	Planungsanlass und Planungsziele	9
D.	Erläuterung der Planung.....	12
E.	Begründung der Festsetzungen.....	14
F.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	20

A. Verfahren

Der Rat der Stadt Sinzig hat in öffentlicher Sitzung am 04.04.2024 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Salchenberg“ gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt, Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht.

Das vormalige Verfahren nach § 13b BauGB wurde eingestellt, da in der Fassung des Baugesetzbuches vom Dezember 2023 § 13b gestrichen wurde, somit nicht mehr anwendbar, die ersatzweise Anwendung des § 215a BauGB bei der vorliegenden Planung jedoch nicht vorgesehen ist, weil ein Abschluss des Verfahrens bis zum 31.12.2024 nicht gewährleistet werden kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (als Regelverfahren), bekannt gemacht am, fand vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden dazu nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Mail der Verwaltung vom 10.01.2025 beteiligt.

Über die während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 03.07.2025 beraten, die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse gefasst, den Bebauungsplan-Entwurf angenommen und die Offenlage beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am, fand vom 25.08.2025 bis 26.09.2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail der Verwaltung vom 14.08.2025 beteiligt.

Über die während der Offenlage eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Zum Thema Wohnen enthält das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele und Grundsätze:

3.2 Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen

3.2.1 Wohnen

Ziele und Grundsätze

G 50 Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

G 51

Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.

Begründung/Erläuterung

zu G 50 Bei der Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Eltern-haushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden. Die spezifischen Belange von Frauen, Kindern und Jugendlichen sind im Rahmen der Fortschreibung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Verkehrsentwicklungsplanungen, Dorf- und Stadterneuerungs- bzw. Entwicklungsplanungen sowie Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung zu berücksichtigen. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren.

zu G 51 Die Barrierefreiheit ist gesetzlich geregelt. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit von Standorten der Wohnungsversorgung und der Daseinsvorsorge sollte eine Einbindung in örtliche bzw. regionale Personennahverkehrsnetze erfolgen, deren maximale Entfernung zu Haltepunkten nicht mehr als 300 m betragen sollte. Der nachhaltigen und umfassenden barrierefreien Gestaltung der Lebensumwelt auf allen Planungsebenen ist entsprechendes Gewicht beizumessen. Dabei hat es sich als hilfreich erwiesen, insbesondere die Beiräte und die Beauftragten für die Belange behinderter Menschen beziehungsweise die Verbände von Menschen mit Behinderungen einzubeziehen.

Da es sich vorliegend nur um wenige Baugrundstücke handelt, für die vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden soll, kommen die Grundsätze des LEP IV nicht zum Tragen. Es gibt keine Standortalternativen. Alternative wäre lediglich, auf die vorliegende Planung und Ausweisung neuer Wohnbauflächen

zu verzichten. Da es aber weiterhin, wie bundesweit, einen hohen Bedarf nach Wohnraum bzw. Bauflächen gibt, die meisten Baulücken nicht veräußert werden und nicht zum Bauen zur Verfügung stehen sowie die betroffenen Grundstückseigentümer ihrerseits bereit sind, eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen, ist es aus Sicht der Stadt Sinzig als Träger der Planungshoheit an dieser Stelle geboten, zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen, zumal sich diese in die bestehende Ortrandlage einfügen.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP ist das Plangebiet, wie ganz Bad Bodendorf, als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus ausgewiesen. Diese Belange stehen der geplanten Erweiterung der bebauten Ortslage nicht entgegen, da weder für Erholungssuchende Zugänge zur freien Landschaft unterbrochen werden, noch relevante Störungen des Erholungswertes durch eine Wohnbebauung zu erwarten sind.



||| Regionaler Grünzug (Z)

/// Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)

/// Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Abb. 3: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald

Ob der Regionale Grünzug betroffen ist, lässt sich aus der Karte nicht nachvollziehen. Dieser reicht nach der entsprechenden Schraffur nicht bis unmittelbar an die Bebauung. Nach der Abgrenzung im Geoportal RLP ist das Plangebiet nicht betroffen.



Abb. 4: Regionaler Grünzug (Quelle: Geoportal RLP)

Ob das Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund betroffen ist, lässt sich ebenfalls nicht eindeutig nachvollziehen. Nach der Abgrenzung im Geoportal RLP ist das Plangebiet bzw. die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnbaufläche (WA) allenfalls geringfügig am nordwestlichen Rand betroffen.



Abb. 5: Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Quelle: Geoportal RLP)

Flächennutzungsplan

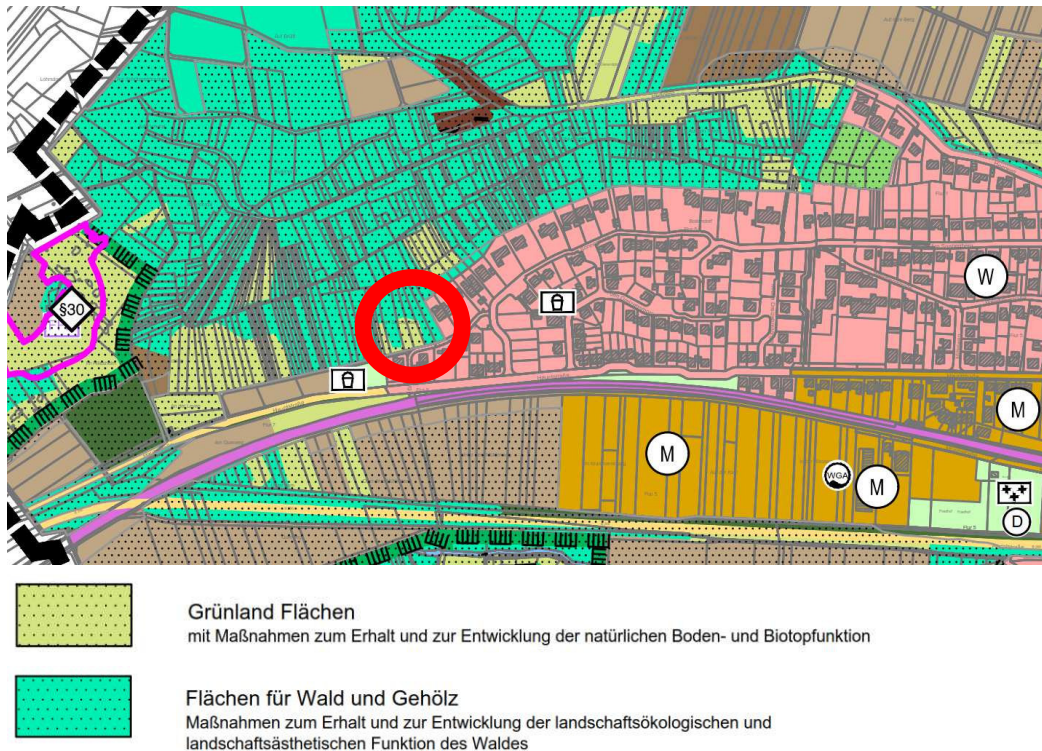
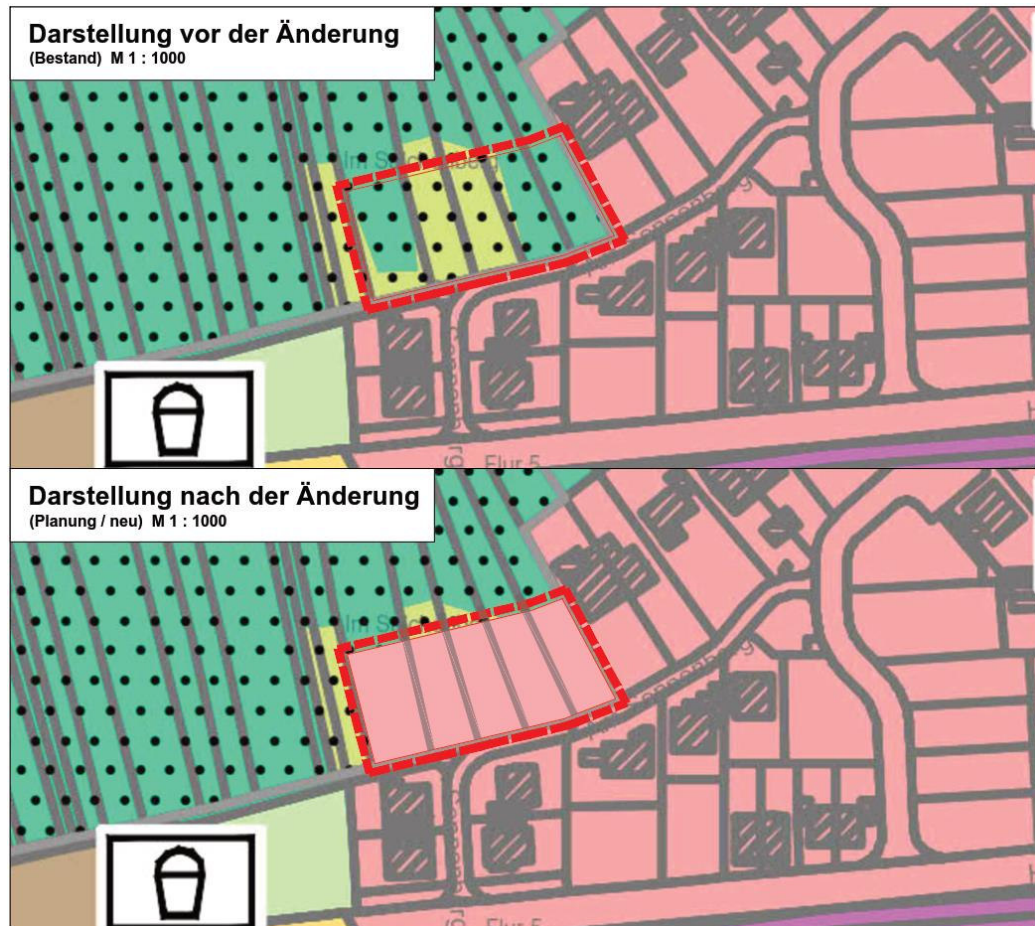


Abb. 6: Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Es sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Bodenfunktionen des Grünlandes und Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der landschaftsästhetischen Funktion des Waldes zugeordnet.

Der Bebauungsplan ist nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert. Die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.



Legende

Bestand (bisher)



Grünland Flächen
mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung
der natürlichen Boden- und Biotopfunktionen



Flächen für Wald und Gehölze
mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung
der landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen
Funktionen des Waldes



Geltungsbereich der Änderung

Planung (geändert/neu)



Wohnbaufläche



Geltungsbereich der Änderung

Abb. 7: geplante Änderung des Flächennutzungsplanes

Landesplanerische Stellungnahme

Die Landesplanerische Stellungnahme des Kreises Ahrweiler vom 19.12.2024 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen, sofern Ziel Z I. 1. 1 des länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz sowie Ziel Z 111 LEP IV beachtet wird. Die Bestimmungen zu den Grundsätzen sind im Zuge der Abwägung mit dem ihnen zustehenden Gewicht zu berücksichtigen. Nach alledem halten wir die geplante Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sinzig landesplanerisch unter der vorgenannten Maßgabe für vertretbar

Der Hochwasserschutz ist an dem vorgesehenen Standort abseits von Gewässern nicht relevant bzw. steht der Planung nicht entgegen. Ebenso kann ein ordnungsgemäßer Umgang mit Niederschlagswasser gewährleistet werden.

Die in der Landesplanerischen Stellungnahmen genannten Anforderungen werden im Rahmen der im Parallelverfahren erfolgenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt und berücksichtigt. Es ergeben sich daraus keine Belange, die einer Fortführung der Bauleitplanung entgegenstehen könnten.

C. Planungsanlass und Planungsziele

Die Eigentümer der Flurstücke 248/1, 1207/246, 1208/246, 1209/246 und 1210/246 möchten die vorhandene Erschließung und die Lage unmittelbar an der bebauten Ortslage nutzen, um dort künftig neue Wohnhäuser errichten zu dürfen.



Abb. 8: Anschluss an die vorhandene Bebauung und den bestehenden Bebauungsplan

Die planerischen Gründe, wieso die nunmehr vorgesehenen Bauflächen nicht in den Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ aufgenommen wurden, lassen sich nicht mehr abschließend und umfassend nachvollziehen. Ein Grund könnte darin bestanden haben, dass die betroffenen Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sonnenberg“ keinen Bedarf für eigenen Baugrundstücke hatten und daher nicht an einer Ausweisung als Bauland interessiert waren. Dass es seitens der vormaligen Eigentümer kein Interesse an der Einbeziehung in die damalige Bauleitplanung gab, kann seitens der heutigen Grundstückseigentümer jedoch nicht bestätigt werden. Es sind daher auch andere planerische Gründe möglich, die sich aus sonstigen Planungsüberlegungen oder aus Anregungen der Beteiligungsverfahren ergeben haben.

Für die vorliegende Planung ist diese Frage grundsätzlich nicht relevant. Aus der damaligen Ausgrenzung lässt sich nicht ableiten, dass mit dieser

Entscheidung eine künftige bauliche Nutzung an dem nunmehr vorgesehenen Standort vollkommen ausgeschlossen wurde.

Es liegt nunmehr ein Antrag und Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer für eine Wohnbebauung vor, über den es neu zu entscheiden gilt.

In Verbindung mit den neuen Baugrundstücken sind keine beitragspflichtigen öffentlichen Erschließungsanlagen vorgesehen, die ggf. die derzeitigen Anlieger belasten könnten. Für die Zufahrt zu dem westlichen Baugrundstück wird die Stadt Sinzig einen Erschließungsvertrag mit den betroffenen Grundstückseigentümern abschließen, in dem die Anforderungen an die Herrichtung einer ordnungsgemäßen und funktionsgerechten Zufahrt geregelt und bestimmt werden. Die Kosten dafür gehen zu Lasten der begünstigten neuen Baugrundstücke.

Auf den neuen Bauflächen soll nunmehr jedoch die vorhandene Bebauung auf der Nordseite der Straße Am Sonnenberg sinnvoll und zweckmäßig fortgeführt werden, wobei im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB die neuen Häuser näher an der Straße platziert sein sollen als die östlich anschließend vorhandene Bebauung, um unnötig lange Zugänge und Zufahrten sowie damit verbundene Flächenversiegelungen zu vermeiden.

Da der Bebauungsplan als „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt wird, kann letztlich offenbleiben, ob und wie die Grundstücke ggf. neu geordnet werden.

Es gilt selbstverständlich, im Sinne des § 1 BauGB alle Planungsbelange angemessen und gerecht zu berücksichtigen. Dazu gehört in erster Linie das öffentliche Interesse, dem stetig wachsenden Bedarf an neuem Wohnraum nachzukommen. Neuen Wohnraum zu schaffen ist nicht nur ein lokales Ziel der Stadt Sinzig, sondern auch bekanntermaßen auf Bundes- und Landesebene.

In der Stadt Sinzig kommt hinzu, dass aus den Erfahrungen der letzten Jahre mit der „Ahrflut“ 2021 der Hochwasserschutz eine ganz besondere Bedeutung hat und es daher geboten ist, Bauflächen an Standorten auszuweisen, für die keinerlei Überflutungsrisiko besteht.

Dass die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Planung neuer Bauflächen an dem vorgesehenen Standort gegeben sind, bestätigen die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Aus dieser Beteiligung, die eine wichtige und vom Bundesgesetzgeber vorgesehene Entscheidungshilfe für die planende Kommune darstellt, haben sich keine Belange oder Bedenken ergeben, die einer Fortführung der Planung unter Berücksichtigung aller bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen entgegenstehen.

Bezogen auf bestehende Baulücken innerhalb der Ortslage bleibt festzuhalten, dass diese offensichtlich nicht bebaut und genutzt werden, weil die jeweiligen Eigentümer keinen eigenen Bedarf für eine Bebauung haben und auch nicht bereit sind, ihre Baugrundstücke an Bauwillige zu veräußern, zumindest nicht zu einem angemessenen Preis.

Insofern bleibt für die Stadt nur die Option, Bauwünschen durch neues Baurecht nachzukommen. Um im Gegensatz zu den bestehenden Baulücken zu vermeiden, dass das neue Baurecht nicht ausgeschöpft wird und weitere ungenutzte

Baulücken entstehen, ist für die vorliegende Planung eine verbindliche vertragliche Bauverpflichtung vorgesehen, die die Grundstückseigentümer als Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes unterzeichnen müssen. Diese Verpflichtung gilt fortlaufend für Rechtsnachfolger bei der Veräußerung eines Grundstücks.

D. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

Die neuen Baugrundstücke sind dem Nutzungszweck entsprechend in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen bestimmen die Platzierung der Wohnhäuser / Hauptgebäude, die auf den westlichen 3 Flurstücken einen zum Parken von Fahrzeugen ausreichenden Abstand von 6 m zur Straße einhalten müssen, aber nicht mehr als 20 m von der Straße abgerückt sein dürfen, um unnötige Flächenversiegelung durch lange Zugänge oder Zufahrten zu vermeiden. Zu den seitlichen Nachbargrundstücken ist ein Abstand von 3 m einzuhalten. Zur Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist für die östlichen beiden Flurstücke ein separates Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt, das weiter von der Erschließungsstraße abgerückt ist und einen Übergang zur östlich vorhandenen Bebauung schaffen soll. Die Bautiefe ist ebenfalls auf 14 m begrenzt. Für dieses Baufenster sollen auf Grund der von der Straße weiter abgerückten Lage im Hang gesonderte Höhenfestsetzungen gelten.

Um die Anregungen der Nachbarn aus der Ortsbeiratssitzung am 16.06.2025 in die Planung einfließen zu lassen, hat der Bauausschuss am 25.06.2025 beschlossen, auch das bis dahin sich über die drei westlichen Grundstücke erstreckende Baufenster zu teilen, für das westliche Grundstück ebenfalls ein separates Baufenster festzusetzen, dort nur ein Einzelhaus zuzulassen und das Grundstück als WA-3 zu bezeichnen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Bebauungsplan keine vollkommen andere Bebauung zulässt, wie die, die am 16.06. für das westlich Grundstück vorgestellt wurde.

Daher differenziert die Planzeichnung zwischen den Teilfläche WA-1, WA-2 und WA-3.

Die Tiefe der Bauflächen bzw. WA-Flächen ist auf 30 m begrenzt, damit die vorhandenen Weinbergsmauern erhalten bleiben und nicht von Bauflächen überplant werden. So ergeben sich im nördlichen Teil des Plangebietes private Grünflächen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen sollen und auf denen entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz durchzuführen sind.

Der nach Westen führende Fußweg erhält bis zur westlichen Planbereichsgrenze die zusätzliche Funktion als Anliegerzufahrt und ist daher ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die öffentliche Grünfläche an der Einmündung des Weges wird so angepasst, dass am westlichen Rand eine Grundstückszufahrt möglich ist.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2.958 m ²
Wohnbaufläche	ca. 1.885 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 76 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 12 m ²
private Grünfläche	ca. 985 m ²

ErschließungVerkehrerschließung

Die Erschließung der östlichen Bauflächen ist über die Straße Am Sonnenberg gewährleistet. Die westliche Baufläche kann über den Fuß- oder Wirtschaftsweg erschlossen werden, der dafür die Zusatzfunktion einer Anliegerzufahrt erhält. Eine Befestigung der Anliegerzufahrt erfolgt durch die neuen Anlieger in Abstimmung mit der Stadt Sinzig nur in der Form und so weit, wie für die Erschließung der neuen Baugrundstücke zwingend erforderlich. Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherung gehen zu Lasten neuen Anlieger / Begünstigten. Von dieser Baufläche müssen Abfallbehälter/Mülltonnen ebenso wie Sperrmüll und sonstige Abfälle zur Leerung bzw. Abholung an die Straße Am Sonnenberg gestellt werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Schmutzwasser soll der öffentlichen Kanalisation in der Straße Am Sonnenberg zugeführt werden. Die Kapazitäten sind dafür ausreichend.

Niederschlagswasser + Außengebietswasser

Da in Anbetracht der Topografie eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser auf den neuen Baugrundstücken nicht gesichert werden kann, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, die die Menge potenziell abzuleitenden Niederschlagswassers minimieren. Dazu wird zunächst die Grundflächenzahl, die den Flächenanteil von Gebäuden auf dem Grundstück bestimmt, auf 0,3 begrenzt. Überschreitungen durch Nebenanlagen bis zu einem GRZ-Wert von insgesamt 0,6 werden nur zugelassen, wenn diese Überschreitungen wasserdurchlässig befestigt sind, Niederschlagswasser seitlich abfließen und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann oder Niederschlagswasser von solchen Flächen in anderer Weise auf dem Grundstück verwertet wird. Dazu kann z.B. eine Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung im Haus gehören, bei der statt Trinkwasser gesammeltes Niederschlagswasser verwendet und anschließend als Schmutzwasser abgeleitet wird. Bei der Brauchwassernutzung sind die dafür geltenden allgemeinen Bestimmungen zu beachten.

Niederschlagswasser, das weder auf dem Grundstück genutzt noch versickert werden kann, ist nach den Maßgaben der Stadtwerke Sinzig auf dem jeweiligen

Grundstück zurückzuhalten und zeitversetzt bzw. gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Entsprechende Nachweise zur Abwasserbeseitigung sind Gegenstand des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens.

E. Begründung der Festsetzungen

Art der Nutzung

Für die neuen Baugrundstücke setzt der Bebauungsplan entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Es sind grundsätzlich nur Wohnhäuser zulässig. Diese können als Ausnahme und untergeordnete Nutzung auch einen Handwerksbetrieb oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb beinhalten. Es soll so insbesondere kleinen Handwerksbetrieben bzw. Unternehmensgründern ermöglicht und erleichtert werden, ihre berufliche Tätigkeit ohne hohe Investitionen in ihrem Wohnhaus ausüben zu können und damit Wohnen und Arbeiten nicht räumlich trennen zu müssen. Voraussetzung für die Ausnahme ist selbstverständlich, dass das Handwerk oder Gewerbe mit dem Wohnen verträglich ist. Das gilt sowohl für Lärm oder sonstige Emissionen als auch für das entstehende Verkehrsaufkommen.

Alle sonstigen in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden ausgeschlossen. Solche Nutzungen sind meist publikumsintensivere und verkehrserzeugende Nutzungen, die über den Anliegerverkehr hinaus gehen, zu unverhältnismäßig starken Störungen führen und zudem den gewünschten Charakter eines Wohngebietes beeinträchtigen können.

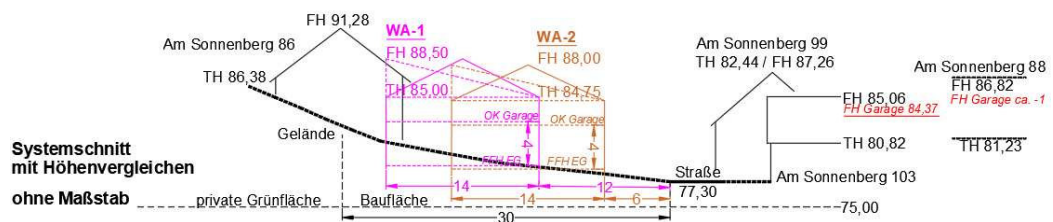
Maß der Nutzung, Höhenbeschränkungen

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 schöpft die nach § 17 BauNVO für Wohngebiete zulässige Obergrenze nicht aus, um die Versiegelung und Menge des gefassten Niederschlagswassers zu minimieren.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Gesamtwert von 0,6 sind so eingeschränkt, dass die Menge vom Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers minimiert und auf maximal 30 % der Grundstücksfläche beschränkt wird. Zusätzlich wird zur Eingriffsminimierung bestimmt, dass die Grundfläche der Hauptgebäude maximal 180 qm bei Einzelhäusern und 90 qm bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte betragen darf und auf jedem Grundstück nur ein Hauptgebäude zulässig ist. Diese Bestimmung trägt nicht nur dem Arten- und Naturschutz, sondern auch dem Klimaschutz Rechnung.

Die Zahl der Vollgeschosse ist, wie für Wohnhäuser in der Regel üblich und zweckmäßig, auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

Die Traufhöhe ist über der gesamten südlichen, straßenzugewandten Fassade bzw. Gebäudeseite einzuhalten, damit diese dort im Straßenbild auch städtebaulich wirksam ist.



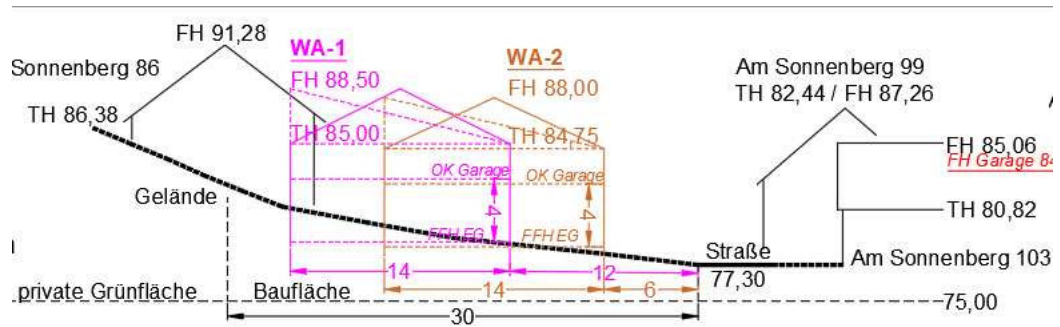


Abb. 9: Bestandshöhen der Nachbarbebauung

Wie die Abbildung zeigt, folgt die Höhenentwicklung der neu zulässigen Bebauung dem Geländeverlauf bzw. der Topografie und passt sich so in das gesamte Umfeld ein. Die erfassten Häuser auf der Südseite der Straße Am Sonnenberg weisen Traufhöhen von 80,81 bis 83,44 m über NHN auf. Die Firsthöhen liegen zwischen 85,06 und 87,26 m über NHN und bleiben damit unter den im Bebauungsplan festgesetzten Werten von Trauf- und Firsthöhe jeweils bezogen auf Normal Höhe Null (NHN). Diese Gebäude liegen mit ihrem Erdgeschoss etwa 1,5 bis 2 m tiefer als das Gelände innerhalb der Baugrenzen, wo die neuen Gebäude errichtet werden dürfen. Das östlich angrenzende Gebäude Am Sonnenhang Nr. 86 liegt auf Grund des größeren Abstandes zur Straße nochmals höher im Gelände (Erdgeschoss über 80 m über NHN). Die Trauf- und Firsthöhe (TH 86,38 / FH 91,28) dieses Hauses wird deutlich unterschritten. Auf Grund der Ausrichtung und Lage der neuen Gebäude ergeben sich keine nachteiligen Belichtungen oder Beschattungen auf die niedrigeren südlich gelegenen Häuser.

Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 18 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt. Dies entspricht der angrenzenden Bebauung und soll den Charakter des Wohngebietes wahren. Gebäude mit bis zu 50 m Länge, wie sie bei offener Bauweise möglich wären, wirken zu massiv und entsprechen nicht dem gewünschten Charakter einer kleinteiligen, lockeren, durchgrünten Bebauung.

Um die gewünschte städtebauliche Zielsetzung des Einfügens ins Straßenbild zu sichern, muss die Traufe des Hauptdaches parallel zur Erschließungsstraße oder senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet sein. Abweichung um maximal 10° sind zulässig.

Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen können als Ausnahme bis zu einem Maß von 1,50 m zugelassen werden, wenn Veränderungen der aktuellen Grundstücksgrenzen dies erfordern und die nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu beachtenden Grenzabstände und Abstandsflächen gewahrt bleiben.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im seitlichen Abstandsbereich bis zur Grundstücksgrenze zulässig und sollen somit weder vor noch hinter den Häusern platziert werden. Vor den Häusern könnten Garagen das Straßenbild zu sehr prägen und hinter den Häusern die Gartenbereiche stören.

Carports und Stellplätze für Pkw sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und somit nahe der öffentlichen Erschließung zulässig. Der maximale Abstand zur öffentlichen Erschließung darf mit der gesamten Grundfläche des Carports oder Stellplatzes den Abstand der festgesetzten straßenabgewandten Baugrenze des jeweiligen Grundstücks jedoch wiederum nicht überschreiten, um die Ruhe und Wohnqualität der rückwärtigen Gartenbereiche zu gewährleisten. Außerdem sollen Fahrzeuge auch einen angemessenen Abstand zu den Grünflächen und Biotopen einhalten. Carports und Stellplätze für Pkw sind daher ebenso wie Garagen in den straßenabgewandten Gartenbereichen nicht zulässig.

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke darf 325 qm nicht unterschreiten. Damit soll sichergestellt werden, dass keine Grundstücke entstehen können, die kleiner als die vorhandenen Bauflächen der derzeitigen Flurstücke sind. Es sind so nicht mehr als 5 Grundstücke möglich. Diese Regelung dient in Verbindung mit den Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen u.a. dazu, das Verkehrsaufkommen sowie die Anzahl erforderlicher Stellplätze und Flächen für das Aufstellen von Abfallbehältern zur Leerung auf öffentlichen Erschließungsflächen zu begrenzen und zu kleine Grundstücke zu vermeiden, die nicht ins Umfeld passen.

höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Erfahrungen zeigen, dass Baugebiete ohne Einschränkung der Wohneinheiten ein höheres Konfliktpotential besitzen können. Dies wird u.a. durch mehr Verkehr und häufigere Wechsel der Bewohner verursacht. Zudem fügen sich Häuser mit einer höheren Anzahl an Wohnungen i.d.R. durch ihr äußeres Erscheinungsbild und die erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen nicht oder nur unzureichend in eine Einfamilienhausbebauung ein. Um die mögliche Anzahl der Wohnungen und die damit vorab bereits beschriebenen, verbundenen Folgen zu begrenzen, sind bei Einzelhäusern 2 Wohnungen erst ab einer Größe des Baugrundstücks von mindestens 480 qm zulässig. Der Wert entspricht der Baufläche des westlichen Flurstücks. Somit sind bei einer Gesamtbaufäche von 1.885 qm nur 3 Baugrundstücke mit 2 Wohnungen und in der Summe maximal 6 Wohnungen möglich.

Schallschutz

Zum Schallschutz wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt, dessen Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Das Schalltechnische Prognosegutachten, in dem die Schallbelastungen ermittelt wurden und die Erforderlichkeit der Maßnahmen begründet ist, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Arten- und Naturschutz

Zum Arten und Naturschutz wurden ebenfalls entsprechende Gutachten erstellt, deren Vorgaben und Empfehlungen verbindlich in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Die Gutachten des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert aus Alsdorf sind ebenfalls dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Zusätzlich wird zum Artenschutz bestimmt, dass auf den privaten Grünflächen ist jegliche Form baulicher Anlagen (mit Ausnahme der Weinbergsmauern) und von Geländeänderungen/Aufschüttungen unzulässig sind. Zudem sind Einfriedungen nur in Form von Holzlatten-, Drahtgeflecht-, oder Metallgitterzäunen zulässig. Zäune dürfen nicht mit Sichtschutzelementen ausgestattet sein und müssen mit der Unterkante einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten.

Darüber hinaus sind Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden flächendeckend mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen. Das Vegetationssubstrat muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Diese Regelungen dienen nicht nur dem Arten- und Naturschutz, in dem die Dachbegrünung Lebensräume für Pflanzen und Tiere schafft, sondern tragen gleichzeitige Belangen des Hochwasser- (Regenrückhaltung) und Klimaschutzes (Temperaturausgleich) Rechnung.

Umweltbelange / Umweltbericht

Die umfassende Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange einschließlich Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt im gesonderten Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB, der Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan ist.

örtliche Bauvorschriften gem. LBauO RLP

Die Festsetzung, auf jedem Grundstück mindestens 2 Pkw-Stellplätze je Wohnung errichten zu müssen, soll dazu dienen, dass die Erschließungsfunktionen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu sehr durch im Straßenraum parkende Fahrzeuge eingeschränkt werden. Das gilt insbesondere für die Abfallentsorgung, die durch eine übermäßige Zahl an bzw. auf der Straße parkender Autos enorm behindert werden kann. Wirtschaftlich ist es jedoch nicht geboten, die öffentlichen Verkehrsflächen so zu erweitern, dass die für die Anwohner erforderlichen Stellplätze auf öffentlichen Flächen bereitgestellt werden. Dafür muss

jeder Grundstückseigentümer selbst sorgen. In heutiger Zeit sind für eine dörfliche Lage zwei bis vier Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vollkommen angemessen und zumutbar. Nach § 88 LBauO kann die Gemeinde solche Regelungen per Satzung treffen. Diese Satzung ist im vorliegenden Fall Bestandteil des Bebauungsplanes, begründet mit den genannten Aspekten der Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs. Vor Garagen ist zudem eine Aufstellfläche mit einer Länge von mindestens 6 m auf dem privaten Grundstück zu gewährleisten, die sicherstellt, dass vor der Garage haltende Fahrzeuge (Pkw) nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Dass alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen flächendeckend zu begrünen sind, soll ökologischen Belangen Rechnung tragen und eine übermäßige Verwendung von Baustoffen zur Freiflächengestaltung („Schottergärten“) vermeiden. Als Begrünung sind dabei jegliche Formen von Ansaaten wie Rasen und Wildblumenwiese oder Bepflanzungen als Kräuter- oder Blumenbeete sowie Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen. Damit wird die Freiflächengestaltung in keiner Weise übermäßig eingeschränkt.

Auf allen Hauptgebäuden sind in Anpassung an die Nachbarbebauung geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 – 30° zulässig. Eine Begrünung der geneigten Dächer ist zulässig. Dächer mit weniger als 15° Neigung können nur als Ausnahme zugelassen werden. Diese sind dann jedoch aus Arten- und Klimaschutzgründen verbindlich zu begrünen. Die Attika über dem obersten Geschoss darf bei einem Flachdach selbstverständlich das festgesetzte Maß der Traufhöhe nicht überschreiten. Die zulässige Wandhöhe wird so nicht überschritten. Dächer von Garagen und Carports sind nur als flächendeckend begrünte Flachdächer zulässig. Die Höhe von Garagen und Carports darf eine Höhe von maximal 4,00 m über der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) des Hauptgebäudes nicht überschreiten, damit Häuser zusammen mit Garagen nicht wie ein gleichförmiger Gebäudeblock wirken und solche unerwünschten Garagen eine gleichförmige Verbindung zwischen benachbarten Häusern schaffen, die die Zielsetzung der festgesetzten Längenbegrenzung in Frage stellt.

F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

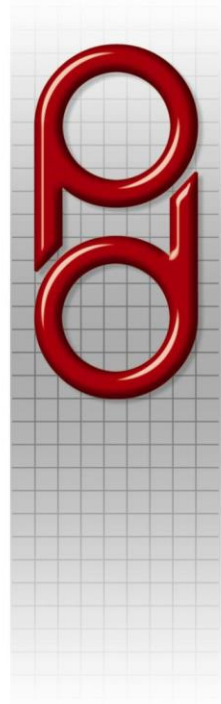
BEARBEITET

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



ANERKANNT:

Stadt Sinzig
Andreas Geron
Bürgermeister

.....
Sinzig,