

Bebauungsplan
„Im Salchenberg“
Regelverfahren

Stadt Sinzig
Kreis Ahrweiler
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
die Offenlage / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 15. Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

A. Inhalte	4
B. Textliche Festsetzungen	5
1. Aufschiebende Bedingung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	5
2. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)	5
3. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
5. Mindestgröße der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	6
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	7
7. private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	7
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	8
10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	10
11. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO).....	10
12. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	11
C. Hinweise	12
1. Hinweise zum Artenschutz	12
2. Hinweise zu Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	13
3. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	14
4. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen.....	19
D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	20

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

A. Inhalte

Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

beigefügt sind

- Begründung
- Umweltbericht nach § 2a i.V.m. Anlage 1 BauGB
- Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 29.09.2022
- Analyse pauschalgeschützter Biotope und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 07.07.2023
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 30.05.2022

Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

1. Aufschiebende Bedingung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die bauliche Nutzung gemäß den nachfolgenden Festsetzungen ist erst zulässig, wenn die unter Nr. 7 aufgeführte Maßnahme C 1 zum Schutz der Mauer-eidechse umgesetzt und funktionsgerecht erfolgt ist.

2. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können als untergeordnete Nutzung eines Wohnhauses zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.

Die Grundfläche der Hauptgebäude darf maximal 180 qm bei Einzelhäusern und 90 qm bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte betragen. Auf jedem Grundstück ist nur ein Hauptgebäude zulässig.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Gesamtwert von 0,6 sind nur als wasserdurchlässige befestigte Freiflächen oder begrünte Dachflächen zulässig. Als Ausnahme sind auch versiegelte Freiflächen zulässig, wenn das darauf auftreffende Niederschlagswasser frei auf angrenzend begrünte Flächen abfließen und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann oder das auftreffende Niederschlagswasser von solchen Flächen in anderer Weise auf dem Grundstück verwertet wird.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Der höchste Punkt des Gebäudes („Firsthöhe“) darf im Teilbereich WA-1 eine Höhe von 88,50 m über NHN nicht überschreiten. (*mittler Geländehöhe im Bau-feld etwa 79,5 m über NHN*)

Der höchste Punkt des Gebäudes („Firsthöhe“) darf in den Teilbereichen WA-2 und WA-3 eine Höhe von 88,00 m über NHN nicht überschreiten. (*mittler Geländehöhe im Bau-feld etwa 79 m über NHN*)

Die Traufhöhe darf im Teilbereich WA-1 eine Höhe von 85,00 m über NHN nicht überschreiten.

Die Traufhöhe darf in den Teilbereichen WA-2 und WA-3 eine Höhe von 84,75 m über NHN nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist über der gesamten südlichen, straßenzugewandten Fassade bzw. Gebäudeseite einzuhalten.

4. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ festgesetzt. In den Teilbereichen WA-1 und WA-2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Teilbereich WA-3 ist nur ein Einzelhaus zulässig.

Es sind Gebäudelängen von bis zu 18 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt.

Die straßenseitige Traufe des Hauptdaches muss 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.

Carports und Stellplätze für Pkw sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen 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 zur öffentlichen Erschließung nicht überschreiten.

Carports und Stellplätze für Pkw sind ebenso wie Garagen in den straßenabgewandten Gartenbereichen nicht zulässig.

5. **Mindestgröße der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Größe der Baugrundstücke darf 325 qm nicht unterschreiten.

(Der Wert entspricht der Baufläche des östlichen Flurstücks. Somit sind bei einer Gesamtbaufläche von 1.885 qm nur 5 Baugrundstücke möglich.)

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen darf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Bei Einzelhäusern sind 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 Gesamtbaufläche von 1.885 qm nur 3 Baugrundstücke mit 2 Wohnungen und in der Summe maximal 6 Wohnungen möglich.)

7. private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist jegliche Form baulicher Anlagen (mit Ausnahme der Weinbergsmauern) und von Geländeänderungen/Aufschüttungen unzulässig.

Einfriedungen in Form von Holzlatten-, Drahtgeflecht-, oder Metallgitterzäunen sind zulässig. Zäune dürfen nicht mit Sichtschutzelementen ausgestattet sein und müssen mit der Unterkante einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1: Gehölzfällung nur zwischen Oktober und Februar.

C 1: Freistellung der verbuschten Trockenmauern als Mauereidechsen-Ersatzhabitat und temporäre Installation eines Schutzzaunes

Die vorhandenen Trockenmauern innerhalb der privaten Grünflächen sind freizustellen und dauerhaft als Reptilienhabitat zu pflegen. Dies bedeutet:

- erstmaliges vollständiges Freistellen der Mauern vor Baubeginn
- zukünftiges Freistellen der Mauern nach Bedarf (Der Beschattungsgrad durch Vegetation darf sich nicht über der Schwelle von 20% bewegen.)
- Instandhaltung der Mauern nach Bedarf (Herabgefallene Steine sind wieder einzupassen.)
- extensive Nutzung der Bereiche am Fuß und Kopf der Mauern

Zwischen Baufeld (inkl. Baustelleneinrichtung) und den aktuell besiedelten Mauern ist ein baustellentauglicher Reptilienschutzzaun zu installieren. Nach Abschluss der Bauarbeiten kann dieser zurückgebaut werden. Der Zaun ist auf gesamter Länge der Abgrenzung zwischen der Baufläche (WA) und den privaten Grünflächen (über alle in den Bebauungsplan einbezogenen Flurstücke) zu installieren. Eine ausreichende Standsicherheit ist zu gewährleisten- dazu wird eine bodengebundene Variante empfohlen. Die lichte Höhe muss mindestens 50 cm betragen.

Mit Ausnahme der Maßnahmen zum Artenschutz sind innerhalb der privaten Grünflächen grundsätzlich alle standortgerechten Gehölze zum Natur- und Landschaftsschutz zu erhalten.

Die privaten Grünflächen dürfen nicht oder nur so eingefriedet werden, dass der Zugang für Wildtiere offen und gewahrt bleibt.

(Hinweis: Es ist Aufgabe der Grundstückseigentümer, einen Fachgutachter mit der Überwachung der Funktionsfähigkeit der festgesetzten Maßnahmen zu beauftragen.)

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Anlage 6 (Tag) und Anlage 7 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

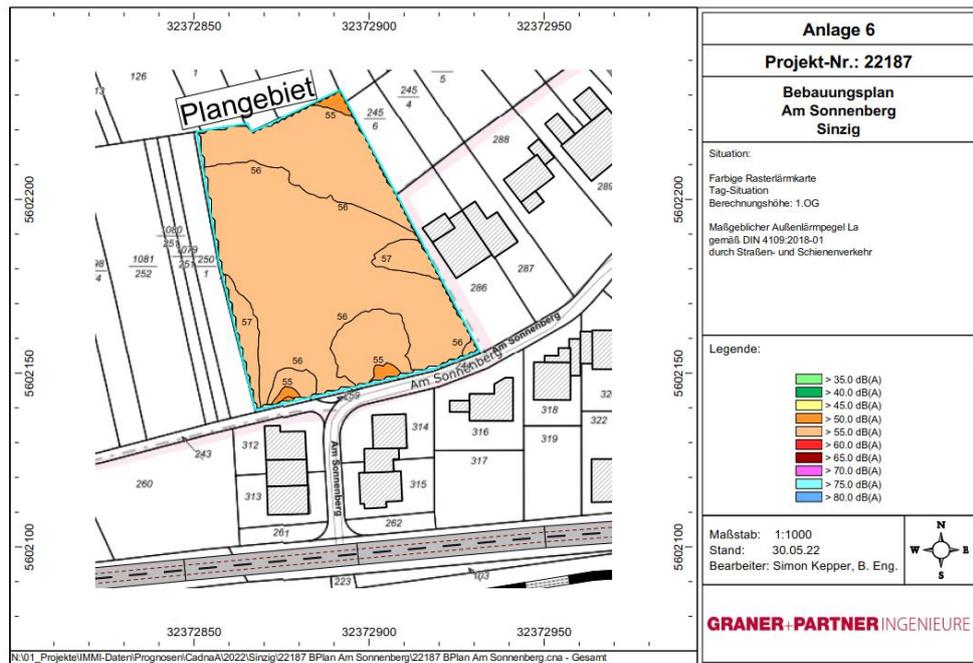
L_a der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.7.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

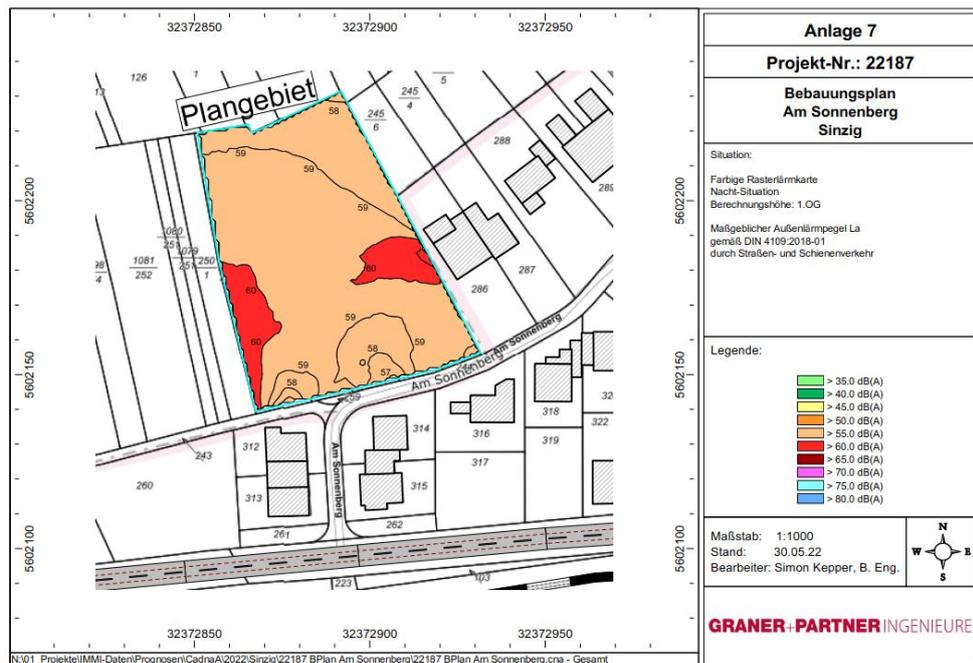
Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von mehr als 45 dB(A) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf

die schallgedämmten Lüftungselemente kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.



maßgebliche Außenlärmpegel tags



maßgebliche Außenlärmpegel nachts

Reduktion im Baugenehmigungsverfahren

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Hinweis: Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den nachfolgenden farbigen Schallausbreitungsmodellen zu entnehmen.

Hinweis: Emissionen durch Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese lassen sich nicht vermeiden und sind hinzunehmen.

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind flächendeckend mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen. Das Vegetationssubstrat muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen.

11. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Auf allen Hauptgebäuden sind 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 verbindlich nach den Maßgaben der Festsetzung Nr. 10 zu begrünen. Die Attika über dem obersten Geschoss darf das festgesetzte Maß der Traufhöhe nicht überschreiten.

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.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen, sind flächendeckend zu begrünen. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen.

Stellplätze (gem. § 88 Abs. 3 Nr. 1 LBauO)

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 eigenständig von der öffentlichen Erschließung anfahrbare Stellplätze je Wohnung zu errichten. Diese können auch als Garage oder Carport errichtet werden. Vorflächen vor Garagen und Carports können nicht als eigenständiger Stellplatz gewertet werden.

Vor Garagen ist eine Aufstellfläche mit einer Länge von mindestens 6 m auf dem privaten Grundstück zu gewährleisten, die sicherstellt, dass vor der Garage haltende oder parkende Fahrzeuge (Pkw) nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

12. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in der Planurkunde mit dem entsprechenden Planzeichen festgelegt.

C. Hinweise

1. Hinweise zum Artenschutz

Grundsätzlich sind die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundes-Naturschutzgesetz zu beachten. Gemäß § 39 BNatSchG ist insbesondere die Beseitigung von Gehölzen nur von 01. Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchzuführen.

Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Wintergärten), die mit durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen um (Klein-) Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind fachliche Empfehlungen zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem speziellen Einzelfall anzupassen und bei Bedarf mit einer Experteneinschätzung abzusichern, sowie ggf. mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Verwiesen wird als Planungshilfe auf folgende online verfügbare Broschüren:

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - Schweizerische Vogelwarte Sempach, 201

Vogelschlag an Glasfassaden vermeiden - BirdLife Schweiz, Postfach, 8036 Zürich - 2017

Natur – Vogelschlag - Bayerisches Landesamt für Umwelt – Überarbeitung 2019

Vermeidung bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Um Störungen von Wildtieren und den an das Plangebiet angrenzend lebenden Menschen beim Bau und während des Betriebs der vorgesehenen, wohnbaulichen Anlagen sowie den nötigen Zuwegungen weitestgehend zu vermeiden, sollten unnötige Schall- und Lichtemissionen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau (baubedingte Emissionen) wie auch bei der späteren Nutzung der geplanten Wohnbebauung (anlage- und betriebsbedingte Emissionen) ist zu unterlassen, um eine möglichst geringe Störwirkung auf geschützte Wildtiere zu gewährleisten. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Wohnanlagen und anhängiger Infrastruktur Wert zu legen.

Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Wohnbebauung sowie assoziierter Anlagen (z.B. der Straßenanbindung) gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel (gegeben z.B. beim

Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel gewählt werden. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort, wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungsmeldern sowie den Einsatz von Zeitschaltungen und der Möglichkeit, die Beleuchtung nach Bedarf zu dimmen, weiter gefördert werden.

2. Hinweise zu Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Da seitens der Grundstückseigentümer, der Stadt Sinzig und des Kreises Ahrweiler keine Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden können, wird zur Kompensation der entstehenden und unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf Ökokontoflächen des Nachbarkreises Mayen-Koblenz zurückgegriffen. Entsprechende Abstimmungen sind dazu bereits erfolgt. Weitere Informationen sind im Umweltbericht enthalten. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ahrweiler hat diesem Vorgehen mit Mail vom 10.06.2025 grundsätzlich zugestimmt.

Für den Kompensationsbedarf kann der Kreis Mayen-Koblenz eine Fläche am Juckelberg in Mertloch (Naturraum Mittelrhein) anbieten. Folgendes naturschutzfachliches Leitziel wird für das Ökokonto "Juckelberg" abgeleitet:

Erhalt- und Entwicklung von Offen- und Halboffenlebensräumen mit Halbtrockenrasen, artenreichem Grünland, Säumen, kleineren Gebüschgruppen und Einzelbäumen sowie Hecken, Entwicklung von Lebensräumen für relevante Leitarten (u.a. Küchenschelle, diverse Heuschrecken- und Schmetterlingsarten, Baumpieper, Neuntöter).

3. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Abfallentsorgung

An die Straße Am Sonnenberg sind sowohl die Abfallbehälter zur Leerung als auch Sperrabfall und Elektroaltgeräte zur Abholung zu stellen. Das gilt insbesondere für ein über die Anliegerzufahrt erschlossenes Baugrundstück.

Ausrichtung der Gebäude

Die Dachflächen von Gebäuden sind möglichst so auszurichten, dass sie für eine Nutzung von Solarenergie geeignet sind. Für die Nutzung von Solarenergie können finanzielle Förderungen (z.B. bei der KfW oder örtlichen Versorgungsunternehmen) beantragt werden. Informationen dazu sind im Internet verfügbar.

Umgang mit Oberboden

Beim Umgang mit Oberboden (Mutterboden) sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu beachten. Der Oberboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Wasserversorgung

Die derzeit zuführende Wasserleitung in der Straße Am Sonnenberg weist eine Dimension von DN 100 mm auf. Gemäß Messung der Stadtwerke Sinzig vom 07.03.2023 kann für den Bereich eine Wassermenge von 48 m³/h gewährleistet werden. Die Anschlüsse an die öffentliche Wasserversorgungsanlage können über diese Leitung erfolgen.

Umgang mit Niederschlagswasser und Abwasserbeseitigung

Stellplätze für Fahrzeuge sowie sonstige befestigte Freiflächen (z.B. Zugänge, Zufahrten, Terrassen) sind möglichst so zu gestalten, dass Niederschlagswasser unmittelbar durch die Oberflächenbefestigung (z.B. bei Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster) oder seitlich abfließend auf begrünten Flächen über die belebte Bodenzone versickern kann.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Am Sonnenberg eingeleitet werden. Die in dem Bereich verlegte Schmutzwasserleitung weist eine Dimensionierung von DN 250 mm auf. Je nachdem ob gewerbliche Betriebe dort angesiedelt werden sollen, ist möglicherweise eine Abwasservorbehandlung erforderlich (z. B. bei einer Fleischerei = ausreichend dimensionierter Fettabscheider).

Grundsätzlich ist zu prüfen, inwieweit das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Abs. 2 ortsnah verwertet oder versickert werden kann. Dieser Bereich wird im Trennsystem entwässert. Der in der Straße Am Sonnenberg verlegte Regenwasserkanal weist eine Dimensionierung von DN 300 mm auf. Der vorhandene Regenwasserkanal hat seine hydraulische Kapazität mit der derzeitigen Bebauung bereits erreicht. Im Falle einer geplanten Einleitung von zusätzlichen Niederschlagsmengen in den Regenwasserkanal ist vorab eine hydraulische Überprüfung notwendig, inwieweit eine Wasserrückhaltung erforderlich ist. Es ist Aufgabe der Grundstückseigentümer, die zulässige Einleitmenge von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal mit den Stadtwerken einvernehmlich abzustimmen und ggf. Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken vorzusehen und zu realisieren.

Der ordnungsgemäße Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens abschließend zu klären und zu bestimmen.

Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Aus Sicht des Planungsgebers können Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

Brandschutz

Gebäude, die nicht direkt an einer öffentlichen Straße, sondern im rückwärtig gelegenen Bereich liegen, sind vom öffentlichen Straßenraum aus gemäß der postalischen Adresse unmissverständlich mit Straße und Hausnummern zu kennzeichnen.

Für die Löschwasserversorgung aller Bauvorhaben muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Merkblatt „Löschwasserversorgung aus Hydranten im öffentlichen Verkehrsflächen“ 2018-4 (Arbeitsblatt W 405) des DFV/ AGBF und des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.). Insbesondere ist darauf zu achten:

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2 h zu bemessen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind an Zuwegungen oder in Zu- oder Durchfahrten nur zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können (Verschlusseinrichtungen gemäß DIN 14925, ansonsten Vorrichtungen nicht dicker als 5 mm).

Bei detaillierten Planungen können weitere Auflagen entstehen, wenn der Brandschutz nicht gewährleistet ist.

Vorgesehener oder vorhandener Baumbewuchs - bspw. Alleebäume - ist so zu planen und zu unterhalten, dass eine Erreichbarkeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet und die Rettung von Personen mit Rettungsgeräten der Feuerwehr aus den Gebäuden möglich ist.

Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rheinland-Pfalz in der aktuellen Fassung“ ist anzuwenden.

Es ist ggf. ein zweiter Rettungsweg erforderlich, der mit vorhandenen Rettungsgeräten der Feuerwehr von erreichbaren Stellen für diese (Oberkante der Brüstung eines notwendigen Fensters oder sonstige geeignete Stellen) geführt werden kann; diese Stellen dürfen nicht mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen.

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden sich auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Gefahren durch Sturzfluten nach Starkregen

Gemäß § 5 Abs 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 30 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 – 0,5 m/s erreicht.

Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>



Abbildung links zeigt die Wassertiefen, Abbildung rechts die Fließgeschwindigkeiten beim Starkregenindex 7 (SRI 7 in einer Stunde)

Die Errichtung von Neubauten sollte in einer, an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Sonstige Hinweise

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000.

Bislang liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können dennoch bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und in Erdmieten zu lagern.

Der Leitfaden "Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung" (Ausgabe Mai 1998) ist zu beachten und anzuwenden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten, als Brauchwasser gesammelt und genutzt oder versickert werden. Die Entsorgung des als Brauchwasser genutzten Regenwassers erfolgt entsprechend der ortsüblichen Abwasserentsorgung.

Sollte Niederschlagswasser als Brauchwasser in den Gebäuden zur Anwendung kommen, sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie § 17 VI Trink zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt nach § 13 VI Trink.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers muss unschädlich Dritter erfolgen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in Sickergruben oder Mulden auf dem eigenen Grundstück von den Bauherren einzuholen.

4. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Bergahorn *Acer pseudoplatanus*

Rotbuche *Fagus sylvatica*

Esche *Fraxinus excelsior*

Stieleiche *Quercus robur*

Bäume II. Ordnung

Feldahorn *Acer campestre*

Hainbuchen *Carpinus betulus*

Vogelkirsche *Prunus avium*

Eberesche *Sorbus aucuparia*

Salweide *Salix caprea*

Sträucher

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Hasel *Corylus avellana*

Eingrifflicher Weissdorn *Crataegus monogyna*

Gewöhnliche Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

Hundsrose *Rosa canina*

Traubenholunder *Sambucus racemosa*

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt: Stadt Sinzig Andreas Geron Bürgermeister
..... Sinzig,

Ausgefertigt:
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt:
Stadt Sinzig Andreas Geron Bürgermeister
..... Sinzig,