
STADT SINZIG



**BEBAUUNGSPLAN
„SPORT- UND SPIELANLAGE
FRIEDRICH-SPEE-STRASSE“**

-TEXTFESTSETZUNGEN-

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

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

Bearbeitung:

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

Verfahren:

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

Projekt:

Stadt Sinzig
„Sport- und Spielanlage
Friedrich-Spee-Straße“
Textfestsetzungen

Stand:

12.06.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1 Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB).....	4
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)	4
2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	4
3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	4
4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).....	4
B. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) und (6a) BauGB	5
1 Überschwemmungsgebiet „Ahr“	5
C. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....	6
Ausfertigungsbestätigung	7

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die öffentliche Fläche für Sport- und Spielanlagen ist mit der Zweckbestimmung „**Familienfreundlicher Spiel- und Sportplatz**“ festgesetzt.

Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für Sport und Spiel, wie beispielsweise Spielgeräte, Kleinspielfelder (z.B. Fußball, Badminton, Beach-Volleyball, Cage-Soccer, Basket- und Handball, Bouleplatz). Kommunikations-, Erholungs- und Liegegrünflächen für alle Altersgruppen sowie befestigte Fußwege sind ebenfalls zulässig.

Weiterhin sind folgende Anlagen und Einrichtungen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, auch zulässig:

1. bauliche Einfriedungen und Ballfangzäune/ -netze sind nur in Form von mobilen Zaunanlagen und als offene Zäune wie z.B. Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun o.ä. zulässig,
2. Freisitze und Wege für die innergebietsliche Erschließung und
3. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und untergeordnete Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Ver- und Entsorgungsträgern für den Bau, die Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist für die anfallenden Bau-, Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten eine Trasse gemäß dem Eintrag in der Planurkunde freizuhalten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gefährdende Maßnahmen sind unzulässig.

Ein Abweichen von der festgesetzten Fläche ist in Abstimmung mit dem Begünstigten möglich, wenn bodenordnungsrechtliche Gründe dies erfordern.

4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

(1) Erhaltung von Bäumen

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Hinweise:

Die R SBB 2023 bzw. die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Die Bäume sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 (6) UND (6A) BAUGB

1 Überschwemmungsgebiet „Ahr“

Gemäß § 76 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 83 (5) Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3 - 5, 56068 Koblenz als obere Wasserbehörde das Überschwemmungsgebiet der Ahr am 04.10.2021 öffentlich bekannt gemacht und damit bis zur Festsetzung durch Rechtsverordnung vorläufig gesichert.

Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Ahr betrifft die in den Arbeitskarten entsprechend gekennzeichneten Flächen beiderseits der Ahr vom Anschluss an das Überschwemmungsgebiet des Rheins bis zur Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen.

Gemäß der Darstellung in der Arbeitskarte (Kartenblatt 99) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisung.

Das vorläufig sichergestellte Überschwemmungsgebiet wird gemäß § 9 (6a) S. 2 BauGB im Bebauungsplan vermerkt.

Auf die fachgesetzlichen Regelungen der §§ 76 ff. WHG sowie §§ 83 f. LWG und die Ausführungen in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan, Kapitel 7 wird an dieser Stelle verwiesen.

Gemäß § 78 (5) Nr. 1 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

VS 1: Schutz des Oberbodens

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

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

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

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

2. Bodenschutz

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

3. Archäologie

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

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

4. Baugrund

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

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

5. Schutz von Pflanzenbeständen

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

6. Rodung von Pflanzbeständen

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

Außerdem sind unnötige Licht- und Lärmemissionen zu vermeiden. Die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen wird empfohlen.

7. Herstellung von Pflanzungen

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

8. Ver- und Entsorgung

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

9. Regelwerke

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

AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

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

Sinzig, den _____

(Andreas Geron, Bürgermeister)