
STADT SINZIG



**3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
„TEILGEBIET BARBAROSSASTRASSE“**

-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
im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
3. Änderung Bebauungsplan
„Teilgebiet Barbarossastraße“
Textfestsetzungen

Stand:

19.01.2026



INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 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
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....	4
3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).....	5
4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).....	5
B. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) und (6a) BauGB	5
1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten	5
C. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....	6
Ausfertigungsbestätigung	7

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die öffentlichen Flächen für den Gemeinbedarf sind mit der Zweckbestimmung „**Kinder-tagesstätte**“ festgesetzt.

Die Flächen dienen der Unterbringung von Einrichtungen für die Betreuung und Förderung von Kindern im Vorschulalter einschließlich eines Angebots für die Tagesbetreuung sowie von baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Zweckbestimmung stehen.

Zulässig sind auch:

1. Spiel-, Kommunikations- und Grünflächen für die Altersgruppe der Kinder im Vorschulalter wie befestigte Wege und bauliche Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Hinweisschilder, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Abstellplätze für Fahrräder, Spiel- und Lerngeräte, Einfriedungen,
2. bauliche Anlagen und Einrichtungen zum Abstellen und der Lagerung von funktionalen Gebrauchsgegenständen (z.B. Schilder, Werkzeug, Material und Gerätschaften, Zelte u.ä.),
3. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen und
4. 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.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die höchstzulässige Höhe von Gebäuden (GH) ist definiert als das Abstandsmaß der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Dreifaltigkeitsweg“) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- 1) bei Gebäuden mit geneigtem Dach
 - bis Oberkante First
- 2) bei Gebäuden mit Flachdach
 - Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
 - bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen für die in Ziffer 1) und 2) genannten Gebäude ist mit GH = 10 m festgesetzt.

3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind bauliche Anlagen und Einrichtungen unzulässig, sofern und soweit sie dazu geeignet sind, das Kulturdenkmal „Sinziger Schloss“ und den zugehörigen Umgebungsenschutz zu beeinträchtigen.

Hinweis:

Auf die einschlägigen Regelungen und Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) wird verwiesen.

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

(1) Erhaltung von Bäumen

Die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung 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 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

In der Planurkunde ist das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b (1) WHG gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität auf der Grundlage von § 9 (6a) BauGB nachrichtlich übernommen.

Auf den Regelungsgehalt des § 78b WHG sowie das Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

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: Sachgemäß 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 Änderung des Bebauungsplans werden bekundet.

Sinzig, den _____

(Andreas Geron, Bürgermeister)