
STADT SINZIG



2. 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

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
2. Änderung Bebauungsplan
„Teilgebiet Barbarossastraße“
Begründung

Stand:

17.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|--|---|
| A | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 4 |
| 1 | Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) | 4 |
| 1.1 | Feuerwehr..... | 4 |
| 1.2 | Kindertagesstätte | 4 |
| 1.3 | Rathaus | 4 |
| 2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)..... | 4 |
| 2.1 | Grundflächenzahl..... | 4 |
| 2.2 | Höhe baulicher Anlagen..... | 5 |
| 3 | Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)..... | 5 |
| 4 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)..... | 6 |
| B | HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN..... | 7 |
| | AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG | 8 |

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Feuerwehr

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses einschließlich der dazugehörigen Zubehöranlagen wie einer Fahrzeug- und Wartungshalle für die Einsatzfahrzeuge, Waschhalle, Übungshof, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Lagerräume. Die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Jugend- und Kinderfeuerwehr sind zulässig.

Stellplätze, die im räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, sind ebenfalls zulässig.

1.2 Kindertagesstätte

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Diese Fläche dient der Unterbringung einer Einrichtung für die Betreuung und Förderung von Kindern im Vorschulalter einschließlich eines Angebots für die Tagesbetreuung.

Die dazugehörigen Zubehöranlagen wie etwa Stellplätze für die Mitarbeiter/innen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) sind ebenso zulässig wie die Unterbringung von Spiel-, Kommunikations- und Grünflächen für die Altersgruppe der Kinder im Vorschulalter. Hierzu gehören befestigte Wege und bauliche Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Hinweisschilder, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte, Einfriedungen, Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten.

Diese Anlagen und Einrichtungen müssen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

1.3 Einrichtung für soziale Zwecke

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für soziale Zwecke“ dient der Unterbringung einer öffentlichen Einrichtung für die Begegnung und Beratung von überwiegend jungen Menschen (= „Jugendhaus“).

Die dazugehörigen Zubehöranlagen wie etwa Stellplätze für die Mitarbeiter/innen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) sind ebenso zulässig wie die Unterbringung von Kommunikations- und Grünflächen.

Diese Anlagen und Einrichtungen müssen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraße „Barbarossastraße“) bis Oberkante des Daches.

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

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

Die höchstzulässige Firsthöhe ist mit $FH = 12$ m festgesetzt.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist mit $GH = 10$ m festgesetzt.

- (2) In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrhaus“ dürfen einzelne Gebäudeteile (Feuerwehrturm) und sonstige bauliche Anlagen (unselbständige Gebäudeteile, bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind wie z.B. Silos/Tanks, Hebekräne, Aufzüge u.ä.) auf einer Grundfläche von höchstens 400 m² bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m errichtet werden.

3 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ dient als Begegnungsraum der Unterbringung von Spiel-, Kommunikations- und Aufenthaltsgrünflächen.

Die innerhalb der Grünfläche vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Für die baulich nicht genutzten Flächen ist eine vegetationsreiche Gestaltung mit einer kräuterreichen Rasen-/ Wildstaudenmischung anzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind nur folgende bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- befestigte Wege sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen,
- untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Hinweisschilder, Abstellplätze für Fahrräder, Freisitze,
- Spielgeräte (z.B. Barren, Reck, Balancierbalken, Kletterelemente),
- „bauliche“ Einfriedungen nur als durchsichtiger Zaun (wie z.B. Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) und
- ein Ein- Ausfahrtsbereich zur Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vom Betriebsgrundstück zur „Barbarossastraße“ mit einer Breite von höchstens 8 m.

Sonstige bauliche Anlagen und Einrichtungen sind zulässig.

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.

4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die nicht baulich genutzten Teilflächen der jeweiligen Grundstücke sind als Grünflächen oder als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden und Bäume bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig. Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen sind unzulässig.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sollen Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu erfolgen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Blumenesche | Fraxinus ornus |
| Amberbaum | Liquidambar styraciflua |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Mehlbeere | Sorbus aria Magnificia |
| Amerikanische Stadtlinde | Tilia cordata RANCHO |

Sträucher:

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Echte Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea |
| Liguster | Ligustrum vulgare |

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| Gemeine Heckenkirsche (Strauch) | Lonicera xylosteum |
| Faulbaum | Rhamnus catharticus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Feldrose | Rosa arvensis |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Himbeere | Rubus idaeus |
| Salweide | Salix caprea |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gemeiner Schneeball | Virburnum lantana |
| Sanddorn | Hippophae rhamnoides |

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 8-10 cm

Sträucher:

Sträucher: v., o.B., 3 o. 4 Tr., H. 60-100 cm

B HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Mutterboden

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).

2. 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) oder erdgeschichte@gdke.rlp) 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 zeitliche 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.

3. Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.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.

4. Rodungsverbot

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.

5. Lichtimmissionen

Bei Ermittlung und Bewertung von möglichen Auswirkungen von Lichtimmissionen sind im Baugenehmigungsverfahren die Vorgaben der DIN EN 12193 „Licht und Beleuchtung - Sportstättenbeleuchtung“ zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 8.10.2012 zu berücksichtigen (Kapitel 6 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung“ und die in Anlage 1 der LAI genannten Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten - und Vorschläge zu deren Minderung).

6. 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)