
STADT SINZIG



BAULEITPLANUNG

**BEBAUUNGSPLAN
„FEUERWEHRHAUS SINZIG“**

- 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:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und
der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

Projekt:

Bebauungsplan
„Feuerwehrhaus Sinzig“
Stadt Sinzig

Stand:

17. April 2019

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)	4
3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	4
4	Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	4
B	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	6

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Sie dient der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses einschließlich der dazugehörigen Zubehöranlagen wie einer Fahrzeug- und Wartungshalle für die Einsatzfahrzeuge, Waschhalle, Übungshof, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Lagerräume.

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

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

(1) Grundflächenzahl

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

(2) Höhe baulicher Anlagen

Unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFFB), der mit 63,30 üNN festgesetzt ist.

Die Gebäudehöhe (GH) ist als das Abstandsmaß zwischen der festgesetzten NHN-Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFFB) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist mit $GH = 10 \text{ m}$ (= 73,30 m üNN) festgesetzt.

Einzelne Gebäudeteile (Feuerwehrturm) und sonstige bauliche Anlagen (unselbständige Gebäudeteile, bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind wie z.B. Silos/Tanks, Hebekräne, Aufzüge u.ä.) dürfen auf einer Grundfläche von höchstens 400 m² bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m (= 78,30 m üNN) errichtet werden.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Bereich zwischen der östlichen Baugrenze und der an das Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie sind bauliche Anlagen und Einrichtungen unzulässig (siehe Kennzeichnung der „Bauverbotszone“ in der Planurkunde).

Hiervon erfasst sind auch Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen.

4 Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 10% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Innerhalb dieses Flächenanteils ist mindestens vier heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Apfel von Gronsels Boikenapfel	Gellerts Butterbirne Grüne Jagdbirne Poiteau	Braune Leberkirsche Große Schwarze Knorpel Schneiders Späte Knorpel	Hauszwetsche Ontariopflaume
Danziger Kantapfel Geflammter Kardinal Gelber Bellefleur Graue Herbstrenette Großer Rheinischer Bohnapfel	Wasserbirne		

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Gemeiner Schneeball
Sanddorn

Virburnum lantana
Hippophae rhamnoides

B HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. 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. 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) 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. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
4. Das Rodungsverbot gemäß § 44 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. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 27.04.2018, Az.: 3240-0334-18/V1 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplans im Bereich der auf Eisen, Blei und Kupfer verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder „Appolinarius“ liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen der Fachbehörde nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Sofern bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.
6. 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.

Ausfertigungsbestätigung

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte der 2. Änderung 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)

Erstellt

Polch, den 16. April 2019



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax
02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de
www.west-stadtplaner.de