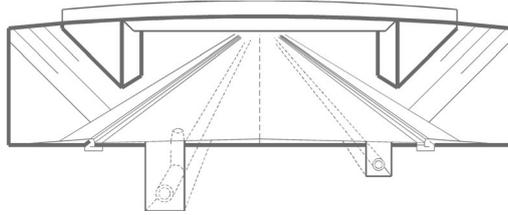


# Hermann Terporten



Büro für Ing.- und Tiefbau GmbH

## Planung u. Bauleitung

Ingenieurtechnische Vermessung  
Straßen-, Brücken- und Kanalbau  
Wasserversorgung, Landespflege  
und Bauleitplanung  
Statik, Bodenprüfungen

Friedrichstr. 5a  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: 02641 / 3893-30  
Fax: 02641 / 3893-55  
E-Mail: [info@ib-terporten.de](mailto:info@ib-terporten.de)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Bootshaus Sinzig“



Stadt Sinzig  
Gemarkung Sinzig

Flur 7      Parz. 283/2, 288/1, 301/1  
und 296/2 (tw)

### Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung

Gehört zum Verfahren gem. § 3 (1) BauGB

Stand Juni 2018

## **Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan "Bootshaus Sinzig" liegen folgende Vorschriften - in den zuletzt geltenden Fassungen - zugrunde.

### **Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I / 1991 / S. 8)

### **Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsvorschriften:**

- Vorgenannte Vorschriften i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365 ff)

### **Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungsplanung:**

- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. / 1979 / S. 36).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ((BGBl. I S. 2542).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57).

### **Gesetzliche Grundlagen des Satzungsbeschlusses:**

- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21).

Gehört zum Verfahren gem. § 3 (1) BauGB

## Textliche Festsetzungen

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB sowie BauNVO</b>	<b>4</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Zahl der Vollgeschosse	4
1.4	Sockelhöhe	4
1.5	Trauf- und Firsthöhen	4
1.6	Sonstige baulichen Anlagen	4
1.7	Gastronomiebetrieb	5
1.8	Verkehrsflächen	5
1.9	Stellflächen	5
1.10	Straßenrandbegrenzungen und Böschungen	5
1.11	Straßenbeleuchtung	5
<b>2.</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO</b>	<b>6</b>
2.1	Fasadengestaltung	6
2.2	Dachgestaltung	6
2.3	Einfriedungen	6
2.4	Werbeanlagen	6
<b>3.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>6</b>
3.1	Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 (15) BauGB	6
3.1.1	Öffentliche Grünflächen	6
3.1.2	Bestehender Baumbestand	7
3.2	Pflanzenlisten	7
3.3	Niederschlagsentwässerung	8
3.4	Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen	8
<b>4.</b>	<b>Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
6.1	Wasserrechtliche Genehmigung	8
6.2	Grundwasserschutz	9
6.3	Vogelschutz	9
6.4	Vorgaben über das Verlegen von Versorgungsleitungen	9
<b>7.</b>	<b>Bodenfunde</b>	<b>9</b>

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB sowie BauNVO

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird "Sondergebiet (SO) Sport" nach § 10 BauNVO festgesetzt.

Die bauliche Nutzung ist beschränkt auf Vereins- und Versammlungsräume für den Wassersportverein Sinzig sowie Lagerstätten für Boote und Bootszubehör. Der Betrieb einer Gastronomie in den Vereinsräumen ist gestattet.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstwerte.

Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von den Gebäuden überdeckt werden darf.

Parkflächen, Zuwegungen und sonstige Oberflächenbefestigungen bleiben hiervon unberücksichtigt.

### 1.3 Zahl der Vollgeschosse

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

### 1.4 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden) wird auf OK 57,50 müNN festgesetzt.

### 1.5 Trauf- und Firsthöhen

Die maximale Traufhöhe des Vereinsheimes wird auf 6,25 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe darf 7,50 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt gilt hier die Sockelhöhe (OK 57,50 müNN).

### 1.6 Sonstige baulichen Anlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind ein Pavillon von max. 12,00 m<sup>2</sup> sowie ein Fahnenmast mit Aussichtsplattform zulässig. Diese baulichen Anlagen müssen bei der Grundflächenzahl komplett angesetzt werden.

Der innerhalb der Baugrenzen liegende Bootsschuppen, sowie der Pavillon dürfen im Mittel eine Höhe von 2,80 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgungsträger sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 1.7 Gastronomiebetrieb

Der Gastronomiebetrieb ist ausschließlich in den Vereinsräumen im Obergeschoss und auf der vorgelagerten Terrasse zulässig.

Eine Ausweitung auf den Außenbereich ist nicht gestattet.

## 1.8 Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen sind entsprechend der festgesetzten Nutzung zu erhalten und auszuzeichnen.

Alle Verkehrsflächen sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet in bituminöser Bauweise zu befestigen.

## 1.9 Stellflächen

Die benötigten Stellflächen für das Sportlerheim und die Gastronomie sind innerhalb der für die Bebauung zugelassenen Fläche nachzuweisen. Stellflächen außerhalb dieser Fläche sind nicht zulässig.

Die Stellflächen sind wie die Verkehrsflächen aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet in bituminöser Bauweise zu befestigen.

## 1.10 Straßenrandbegrenzungen und Böschungen

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente sowie eventuell erforderliche Böschungen in Verbindung mit Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen im Bereich der Grünflächen hergestellt werden.

## 1.11 Straßenbeleuchtung

Das Aufstellen und Montieren von Beleuchtungsanlagen, die der Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen dienen, ist auf den angrenzenden Grünflächen bis zu einer Tiefe von 1,00 m zu erlauben.

Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

## **2. Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO**

### **2.1 Fassadengestaltung**

Aufgrund des sensiblen Bereiches haben sich bauliche Anlagen entsprechend der natürlichen Umgebung in der Farbgebung zu orientieren.  
Für die Fassade sind nur grüne bzw. erdfarbene / leicht beige Fassadenfarben (keinesfalls grellen Farben) zulässig.

### **2.2 Dachgestaltung**

Für die Dacheindeckung des Satteldaches dürfen nur schwarze, graue und nichtglänzende Materialien verwendet werden.  
Die Dachüberstände des Satteldaches werden auf 0,75 m begrenzt.

### **2.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unzulässig.

### **2.4 Werbeanlagen**

Werbeflächen sind nur am Gebäude zulässig. Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie sonstiger Stufen- und Intervallschaltung sind unzulässig.  
Es sind ausschließlich Werbeanlagen des Wassersportvereins und der sich in den Vereinsräumen befindlichen Gastronomie zulässig.

## **3. Grünordnerische Festsetzungen**

### **3.1 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 (15) BauGB**

#### **3.1.1 Öffentliche Grünflächen**

Die als Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungswege mit Wiesenflächen sowie mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen herzustellen und extensiv zu unterhalten.

Eine entsprechende Pflanzenliste ist unter 3.2 beispielhaft aufgeführt.

### 3.1.2 Bestehender Baumbestand

Der bestehende Großbaumbestand ist zu erhalten bzw. zu schützen. Ausfälle sind gleichwertig unter Beachtung der unter 3.2 Pflanzenliste zu ersetzen.

### 3.2 Pflanzenlisten

**Bäume:**

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzderle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix alba	-	Silberweide
Salix caprea	-	Salweide
Tilia cordata	-	Winterlinde

**Sträucher:**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crateagus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix cinerea	-	Grauweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Samucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

**Heckenpflanzen:**

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare i.S.	-	Liguster, Rainweide

**Schling- und Kletterpflanzen:**

Clematis i.A.	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera i.A.	-	Heckenkirsche (kletternde Arten)
Parthenocissus i.A.	-	Wilder Wein
Vitis coignetiae	-	Wilder Wein

### 3.3 Niederschlagsentwässerung

Soweit wie möglich soll eine breitflächige Versickerung unbelasteter Niederschlagswasser unter Ausnutzung der belebten Oberbodenzone erfolgen.

Das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen wird mittels Entwässerungsrinne aufgefangen und entsprechend der bereits bestehenden Einleitungserlaubnis über einen vorhandenen Oberflächenwasserkanal in den Rhein geleitet.

### 3.4 Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan lediglich für die Sicherung des Bestandes aufgestellt wird und keine baulichen Veränderungen erfolgen sind weitere Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen nicht vorgesehen bzw. nötig.

## 4. Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

Für den Bereich des Bebauungsplanes "Bootshaus Sinzig" existieren bisher keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

## 5. Sonstige Festsetzungen

Die Nutzung des im Außenbereich befindlichen Grillplatzes ist nur durch Vereinsmitglieder des Wassersportvereins entsprechend den Vorgaben der SGD-Nord zulässig.

## 6. Hinweise

### 6.1 Wasserrechtliche Genehmigung

Die Einrichtung wesentlicher Veränderungen von Anlagen in oder an Gewässern I. Ordnung (Rhein) bedürfen laut § 76 LWG einer wasserrechtlichen Genehmigung. Dies gilt auch für Auf- und Abtragungen, soweit sie den Abflussquerschnitt des Gewässers beeinträchtigen.

## 6.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes "Goldene Meile". Die entsprechenden Rechtsverordnungen sind zu beachten.

## 6.3 Vogelschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vogelschutzgebietes. Die entsprechenden Rechtsverordnungen sind zu beachten.

## 6.4 Vorgaben über das Verlegen von Versorgungsleitungen

Die Vorgaben der Leitungstrassen von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu beachten. Neue Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 7. Bodenfunde

Kommen bei Ausschachtungsarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, so muss dies gemäß des Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, umgehend gemeldet werden, da derartige Funde der Meldepflicht unterliegen.

Aufgestellt:  
Bad Neuenahr-Ahrweiler, den 07.09.2018

**Hermann Terporten**  
Büro für Ing.-u. Tiefbau GmbH

Terporten