



## **9. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN**

**„BRÜHLSWEG NR. 2“**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

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

**Projekt:**

Stadt Sinzig  
9. Änderung Bebauungsplan  
„Brühlsweg Nr. 2“

**Stand:**

09.09.2019

---

## 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	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	4
B	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....	4

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

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

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

Sie 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 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.

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

#### (1) Grundflächenzahl

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

#### (2) Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß der niedrigsten an das Gebäude angrenzenden NN-Höhe - bezogen auf das natürliche Gelände - und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist mit  $GH = 8$  m festgesetzt.

### 3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### (1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze, innergebietliche Wege sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

---

## B HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

---

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung 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 DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: [www.beuth-verlag.de](http://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.

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.

### **Ausfertigungsbestätigung**

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte der 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 09. September 2019



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch  
Telefon 02654/964573 Fax  
02654/964574  
[west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)  
[www.west-stadtplaner.de](http://www.west-stadtplaner.de)