

## Bebauungsplan

### "Im Seiffen"

Stadt:	Sinzig
Stadtteil:	Franken
Gemarkung:	Franken
Flur:	5

#### Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Auslegungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23. März 1978 in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsvorschriften:

Vorgenannte Vorschriften i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365 ff) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungsplanung:

Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfLG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. Mai 1987 (GVBl. S. 70) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. August 1998 (BGBl. I.S. 2994) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlage des Satzungsbeschlusses

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gehört zum Verfahren gem. § 3 (2) BauGB

Stand: November 1999

Sinzig, den.....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen

### Gliederung

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 1.1 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.2 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
  - 1.3 Garagen/Stellplätze
  - 1.4 Nebenanlagen
  - 1.5 Gebäudehöhe/Sockelhöhe
  - 1.6 Überschreitung der Baugrenzen
  - 1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
    - 1.7.1 Aktiver Lärmschutz
    - 1.7.2. Passiver Lärmschutz
      - 1.7.2.1 Passiver Lärmschutz auf den Flächen „1“
      - 1.7.2.2 Passiver Lärmschutz auf den Flächen „2“
  - 1.8 Verkehrsmischflächen
  - 1.9 Fundamente der Straßenrandbegrenzung
  - 1.10 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen
  - 1.11 Sichtdreiecke
  - 1.12 Öffentliche Stellplätze
  - 1.13 Mit Leitungsrecht belastete Fläche
- 2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO**
  - 2.1 Dachgestaltung
  - 2.2 Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen
  - 2.3 Einfriedungen
  - 2.4 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (gem. § 88 (1) Nr. 8 LBauO)
  - 2.5 Einschränkung der Bauweise im allgemeinen Wohngebiet (gem. § 22 Abs.4 BauNVO, abweichende Bauweise (a. Bw.))
- 3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. § 8a BNatSchG i.V.m. § 17 LPfIG Rheinland-Pfalz sowie § 1a und § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB**
  - 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen
  - 3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)
    - 3.2.1 Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen, Flächen "F"

- 3.2.2 Ortsrandbegrünung auf der Fläche "E" Lärmschutzwall
- 3.2.3 Renaturierungsfläche "A", Bachrenaturierung
- 3.2.4 Kinderspielplatz (Flächen B und C)
- 3.2.5 Gestaltung des Kapellenumfeldes, Fläche „D“
- 3.2.6 Gestaltung der Fläche "G"
- 3.2.7 Gestaltung der Fläche „I“
- 3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen
- 3.3.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen
- 3.3.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken
- 3.3.4 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen (Maßnahmen gem. § 1a Abs. 1 BauGB)
- 3.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den Flächen „A“
- 3.5 Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes
- 3.6 Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen
- 3.6.1 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Straßenbau
- 3.6.2 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit
  
- 4.0 Hinweise**

- Anlagen:
- 1. Schemaskizzen 1 und 2
  - 2. Pflanzenlisten A - F
  - 3. Lage des Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

## **1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

### **1.2 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gem.**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

In vorliegenden allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **1.3 Garagen/Stellplätze**

**Garagen** sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit die Garagenhinterkante die festgesetzte Baugrenze um max. 5 m nicht überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Für **Stellplätze** gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

Von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Garagenvorderkante ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, soweit die Geländeneigung auf den Baugrundstücken unter 10 % beträgt. In den übrigen Fällen kann die Garage ausnahmsweise in einem Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden

## 1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

... Darüberhinaus sind folgende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- 1)  
max. 1 Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu 50 cbm umbauten Raumes pro Baugrundstück,
- 2)  
Transformatoren-, Gasregler- und Gewässergütemeßstationen bis zu 10 cbm umbauten Raumes,
- 3)  
Wasser- und Wasserversorgungsanlagen bis 10 cbm umbauter Raum,
- 4)  
Abwasserbeseitigungsanlagen bis 10 cbm umbauten Raum,
- 5)  
Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen, Wärmepumpen bis 10 cbm umbauter Raum,
- 6)  
Energieleitungen,
- 7)  
Blitzschutzanlagen
- 8)  
Antennen einschließlich der Masten bis zu 10 m Höhe,

- 9)  
Solaranlagen auf oder an Gebäuden,
- 10)  
Wasserbecken im Freien bis zu 100 cbm Rauminhalt,
- 11)  
begrünte Stützmauern bis zu 2,0 m Höhe über Geländeoberfläche,
- 12)  
bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Spielplätzen dienen, wie Pergolen, Trockenmauern, Tore für Ballspiele,
- 13)  
Plastiken, Denkmälern und ähnlichen Anlagen bis 3,00 m Höhe
- 14)  
Hinweisschildern der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz, Kreiswappenschildern und Gemeindewappenschildern am Ortseingang und Ausgang,
- 15)  
unbedeutenden baulichen Anlagen, soweit sie nicht durch die Nummern 1 - 20 erfaßt sind, wie nicht überdachten Terrassen, zu Straßenfesten und ähnlichen Veranstaltungen kurzfristig errichteten baulichen Anlagen, die keine fliegenden Bauten sind, Kleintierställen bis zu 5 cbm umbauten Raums, Fahnen- und Teppichstangen sowie Markisen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen,

Innerhalb der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und privaten Pflanzgebotsflächen sind die o.a. Nebenanlagen zu Pkt. 1.4.1 nicht zulässig.  
Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

## 1.5 Gebäudehöhe/Sockelhöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Bild 1).

Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der talseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz, (d.h. entweder die natürlich an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche, oder die von der Baugenehmigungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche).

Die bergseitige Sockelhöhe (Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf max. 0,5 m über dem Schnittpunkt Außenwand mit dem natürlichen Gelände (d.h. gewachsenem Gelände ohne Berücksichtigung von Bodenmodellierungen im Zuge der Baumaßnahme), gemessen bergseitig vor Gebäudemitte, betragen.

## 1.6 Überschreitung der Baugrenzen

Die nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässigen Gebäudeteile und untergeordnete Vorbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudebreite überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

**1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

**1.7.1 Aktiver Lärmschutz**

Entlang der L 82 sind auf den gekennzeichneten Flächen entsprechend der Plandarstellung Immissionsschutzwall-, bzw. -wandanlagen in Höhe von 2,50 m bzw. 3,00 m anzulegen. Hinsichtlich der Bepflanzung sind die Textfestsetzungen Ziffer 3.2.2 und 3.2.7 zu beachten.

**1.7.2. Passiver Lärmschutz**

**1.7.2.1 Passiver Lärmschutz auf den Flächen „1“**

Innerhalb den mit „1“ gekennzeichneten Flächen, müssen in den **Obergeschossen** die nach Osten ausgerichteten Fenster eines Gebäudes ein bewertetes Schalldämmmaß von  $\geq 30$  dB aufweisen.

Alle übrigen Fenster der Obergeschosse müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von  $\geq 35$  dB aufweisen.

Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sind in den Obergeschossen durch entsprechende Grundrißanordnung an den Gebäudeostseiten anzuordnen.

**1.7.2.2 Passiver Lärmschutz auf den Flächen „2“**

Innerhalb den mit „2“ gekennzeichneten Flächen müssen in den Obergeschossen alle Fenster ein bewertetes Schalldämmmaß von  $\geq 30$  dB aufweisen. Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sind in den Obergeschossen durch geeignete Grundrißanordnung an den Gebäudeostseiten anzuordnen.

### **1.7.2.3 Hinweis:**

Aufenthaltsbereiche im Freien, Balkone und Terrassen sollten auf den jeweiligen Grundstücken in den abgeschirmten Bereichen östlich des Hauptgebäudes angelegt werden. Es wird auf Pkt. 3.7 der Begründung verwiesen.

### **1.8 Verkehrsmischflächen**

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als „Mischnutzungsfläche“ ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage anzulegen. In den Verkehrsmischflächen ist die Anordnung von Bäumen I. und II. Ordnung bis zu einem Grenzabstand von 1,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien, abweichend von den Regelungen des Nachbargesetzes Rheinland-Pfalz, zulässig

In den Verkehrsmischflächen ist darüber hinaus die Errichtung baulicher Anlagen für Grünflächen, Besucherparkplätze und Sitzgelegenheiten zulässig.

### **1.9 Fundamente der Straßenrandbegrenzung**

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.

### **1.10 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen**

In der Planzeichnung sind die Flächen für notwendige Böschungen - soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind - festgesetzt.

Notwendige Böschungen und Abgrabungen für Verkehrsanlagen in einer Höhe bis zu 0,6 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel).

Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

#### **1.11 Sichtdreiecke**

Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder weiteren Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

#### **1.12 Öffentliche Stellplätze**

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) in den Straßen durch entsprechende optische Markierung oder Beschilderung im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen oder auf den besonders im Plan gekennzeichneten Flächen vorzusehen.

#### **1.13 Mit Leitungsrecht belastete Fläche**

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht wird zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Versorgungsträger für Abwasser sowie die RWE-Energie Aktiengesellschaft erhalten für die mit Leitungsrecht belegte Fläche das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

## 2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

### 2.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Die Dachneigung ist für mind. 70 % der Dachfläche eines Gebäudes einzuhalten.

Für Garagen und Nebenanlagen sind abweichend von dem Plan eintrag auch flachere Dachneigungen unter  $23^{\circ}$ , allerdings dann nur mit Dachbegrünung, zulässig. Ansonsten sind für Garagendächer und Nebenanlagen Dachneigungen von  $23^{\circ}$  -  $48^{\circ}$  festgesetzt.

Walmdächer dürfen nur mit folgender Maßhaltigkeit angeordnet werden (siehe Bild 2):

Die Ortsganghöhe "a" darf  $1/3$  -  $2/3$  der Dachhöhe "h" (Krüppelwalm) oder "0" (Vollwalm) betragen. Die Walmneigung darf  $45^{\circ}$  -  $60^{\circ}$  betragen.

Bei Dacheinschnitten dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig.

Zwerchhäuser sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen. Der First von Zwerchhäusern muß unter dem Hauptfirst liegen. Zwerchhäuser dürfen max.  $2/3$  der Traufenwandbreite einnehmen.

Dachgauben sind definiert als Aufbauten innerhalb der Dachschrägen.

Vom seitlichen aufgehenden Mauerwerk muß eine Gaube mind. 1,0 m seitlichen Abstand einhalten. Bei Brandwänden muß der Abstand mind. 1,25 m betragen (LBauO Rheinland-Pfalz).  
Je Einzelgaube darf die Gaubenbreite max. 3 m betragen.  
Es sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben zulässig. Die Mindestdachneigung der Gauben (auch Schleppgauben) wird mit 10° festgesetzt. Der Schnittpunkt der Gaubenbedachung mit dem Hauptdach muss mind. 1,00 m unter dem First liegen.

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkle (anthrazit, schieferfarbig oder dunkelbraun) Eindeckungsmaterialien zu verwenden.

## **2.2 Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen**

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

## **2.3 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 1,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinaus gehen. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

## **2.4 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (gem. § 88 (1) Nr. 8 LBauO)**

Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück

nachzuweisen. Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

**2.5 Einschränkung der Bauweise im allgemeinen Wohngebiet (gem. § 22 Abs.4 BauNVO, abweichende Bauweise (a. Bw.))**

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Einzelhäuser darf höchstens 15,00 m betragen, die der Doppelhäuser darf höchstens 10,0 m pro Doppelhaushälfte betragen.

**3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. § 8a BNatSchG i.V.m. § 17 LPfIG Rheinland-Pfalz sowie § 1a und § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB**

Nachfolgende Textliche Festsetzungen zu den Belangen der Landespflege ergeben sich aus der vorausgegangenen Untersuchung des Landschaftspotentials.

**3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen**

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt worden.

Innerhalb der Verkehrsflächen und innerhalb der flächenhaft in Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind - abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz - Baumpflanzungen

aller Art bis zu einem verminderten Grenzabstand von 1,0 m grundsätzlich zulässig.

Für die flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind für mind. 30 % der Gesamtanzahl, Pflanzen der in den anliegenden Listen aufgeführten Arten zu verwenden.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Auf öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Pflanzen der anliegenden Listen zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., o. B., 10-12 cm StU  
Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., o. B., 10-12 cm StU  
Sträucher, 2 x v., o. B., 100-150 bzw. 125-150 cm Strauchhöhe  
Heister, 2 x v., o. B., 100-150 cm Heisterhöhe

2 x v. = zweimal verpflanzt

StU = Stammumfang

o. B. = ohne Ballen

### **3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)**

#### **3.2.1 Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen, Flächen "F" (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Innerhalb der im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Grünflächen (Flächen "F") sind

Bäume der Arten

*Tilia cordata* (Winterlinde)

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)

*Fraxinus excelsior* (Esche)

mit einem Pflanzabstand von max. 10 m zu pflanzen.

Standort sowie Gestaltung der Baumscheiben und Grünbeete (verbleibende Fläche "F") ist im Rahmen der Straßenausführungsplanung festzulegen.

Der Unterbewuchs ist durch die Pflanzung von Sträuchern (Pflanzliste C) und Bodendeckern (Pflanzliste D) entsprechend zu gestalten.

Eine Verringerung des Grenzabstandes der Bäume auf bis zu 1,00 m, abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz sind innerhalb den flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen allgemein zulässig.

### **3.2.2 Ortsrandbegrünung auf der Fläche "E" Lärmschutzwall**

Auf der in der Planzeichnung mit "E" gekennzeichneten Fläche ist ein dichter Gehölzstreifen mit folgender grundsätzlicher Pflanzenzusammenstellung anzulegen:

Anteilig je 400 qm Grünfläche ist ein Baum I. Ordnung der anliegenden Pflanzenliste "A" zu pflanzen.

Anteilig je 200 qm ist ein Baum II. Ordnung der anliegenden Pflanzenliste "A" zu pflanzen.

Anteilig je 5 qm ist ein Strauch der anliegenden Pflanzenliste "B" zu pflanzen.

Die Strauchbepflanzung ist den Baumpflanzungen jeweils zu den Außenrändern hin vorzulagern.

Den Strauchpflanzungen ist zu den Außenrändern der Wallfläche hin jeweils ein mindestens 1 m breiter Staudensaum aus Hochstauden vorzulagern.

Die Flächen vor dem Wall sind in Muldenform anzulegen und hierin das im Zuge der Böschungsentwässerung auftretende Niederschlagswasser zu versickern.

### **3.2.3 Renaturierungsfläche "A", Bachrenaturierung**

Der gesamte Bereich der Fläche "A" dient der Renaturierung des Frankenbaches (Gewässer III. Ordnung).

Die Fläche ist gemäß der erforderlichen Fachplanung/ Detailplanung anzulegen und zu gestalten. Hierfür wird ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 31 WHG erforderlich.

In der Fläche "A" sind gleichzeitig die für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erforderlichen Mulden anzulegen und im Rahmen der Bachrenaturierung naturnah zu gestalten und zu integrieren (vgl. Textfestsetzung Ziffer 3.4).

#### **Hinweis:**

Für die Ausführung der Renaturierungsplanung ist eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung gem. § 31 WHG parallel zum Bebauungsplan erforderlich.

### **3.2.4 Kinderspielplatz (Flächen B und C)**

Der vorhandene Obstbaumbestand der im Plan mit "B" gekennzeichneten Fläche des Kinderspielplatzes ist zu erhalten.

Der Baumbestand ist in die Kinderspielplatzgestaltung zu integrieren.

Für eine weitergehende Bepflanzung des Spielplatzes sind Pflanzenarten und Saatmischungen der anliegenden Pflanzlisten unter besonderer Beachtung der Pflanzenliste E (ungeeignete Pflanzen) zu verwenden.

Die mit "C" gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenflächen mit Obsthochstämmen der anliegenden Pflanzliste A im Spielplatzbereich anzulegen.

Pro 100 qm ist mind. 1 Hochstamm (2x v., m.B., 10-12 cm StU) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Es dürfen nur max. 30 % der Spielplatzfläche versiegelt werden.

Der Spielplatz ist mit einer Heckenbepflanzung aus "Acer campestre" in mindestens 2,00 m Höhe zu der anliegenden Wohnbebauung abzapflanzen.

### **3.2.5 Gestaltung des Kapellenumfeldes, Fläche „D“**

Die mit "D" gekennzeichnete Fläche ist insgesamt der vorhandenen Kapelle zuzuordnen und in Verbindung mit dieser zu gestalten.

Als Ergänzung zur vorhandenen Linde (nördlich der Kapelle) ist auf der Fläche "D" eine weitere Linde fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

### **3.2.6 Gestaltung der Fläche "G"**

Die Fläche "G" ist mit einer Gehölzpflanzung der Pflanzenlisten "A" und "B" anzulegen. Dabei ist pro qm eine Pflanzung vorzunehmen. Nach 5-jähriger Pflege ist die Pflanzfläche der freien Sukzession zu überlassen (ökologische Nische, Trittsteine).

### **3.2.7 Gestaltung der Fläche „I“**

Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwand ist auf der Fläche „I“ eine Bepflanzung aus niedrigwachsenden Sträuchern der anliegenden Pflanzenliste anzulegen.

Die Lärmschutzwand selbst ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Zu empfehlen sind die Arten:

Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu

### **3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen**

#### **3.3.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen**

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum II. Ordnung oder 1 hochstämmiger Obstbaum pro Baugrundstück der anliegenden Liste anzupflanzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite.

#### **3.3.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken**

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB flächenhaft in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzungsverpflichtungen ist je 500 qm Baugrundstücksfläche anteilig

1 Baum II. Ordnung oder  
2 Obstbäume

der beigefügten Artenliste zu pflanzen.

Die weitere, baulich nicht genutzte Grundstücksfläche ist unter Beachtung der Festsetzung Ziffer 3.1 gärtnerisch zu gestalten.

### **3.3.3 Randeingrünung auf der Fläche "H"**

Auf der in der Planzeichnung mit "H" gekennzeichneten privaten Grundstücksfläche ist im Abstand von 4,0 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Obstbaumbepflanzung vorzunehmen oder Bäume II. Ordnung (Hochstämme mit max. 8,0 m Baumabstand) der Pflanzliste A zu pflanzen. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist eine lockere Strauch- oder Heckenpflanzung unter Verwendung von Laubgehölzen der Pflanzenliste B anzulegen.

Die verbleibende Pflanzgebotsfläche "H" ist mit Gehölzen der Liste B gärtnerisch zu gestalten, wobei ausschließlich heimische Pflanzen und Wiesensaatmischungen (in Anlehnung an die anliegenden Pflanzlisten) verwendet werden dürfen.

### **3.3.4 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen (Maßnahmen gem. § 1a Abs. 1 BauGB)**

a)

Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen dürfen auf den Baugrundstücken im Plangebiet nicht mehr als 50 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

b) (Hinweis)

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kieschüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

**3.4 Hinweis:  
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
auf den Flächen „A“**

Aufgrund der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktion durch die potentielle Flächenversiegelung ist grundsätzlich § 2 Abs. 2 LWG im Plangebiet zu beachten.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des bei den Stadtwerken Sinzig vorliegenden Entwässerungsentwurfes.

Die Entwässerung der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen erfolgt demnach im <sup>\*</sup>Trennsystem, da gemäß hydrogeologischen Gutachten eine schadlose Versickerung auf den Baugrundstücken selbst nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen und der privaten Flächen ist unmittelbar den gemäß Entwässerungsentwurf hierzu vorgesehenen Einrichtungen zuzuführen (vgl. Pkt. 3.4 der Begründung).

**Wasserrechtliche Belange (insbesondere Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte bleiben von diesen Hinweisen unberührt.**

Die Vorgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.2.3 sind zu beachten.

### **3.5 Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes**

Gemäß Bilanzierung unter Pkt. 3.8 4 der Begründung sind zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im Umfang von rd. 0,34 ha auszuweisen.

Zu diesem Zweck werden von dem Ökokonto der Stadt Sinzig 3.400 qm der Parzellen 100/4 und 100/6 (llw.), Flur 2, Gemarkung Franken (ehemaliger Bereich „Teichkläranlage Franken“) als Ausgleich für den aus dem vorliegenden Bebauungsplan „Im Seiffen“ resultierenden Eingriff bestimmt. Die Lage der mit der Ausgleichsfunktion belegten Fläche kann der Anlage 3 entnommen werden.

Auf den gekennzeichneten Flächen (Feuchtwiese/ Feuchtbrache) ist alle 3-5 Jahre eine Herbstmahd des Seggenriedes unter Beseitigung des Schnittgutes durchzuführen. Aufkommend Sträucher sind zu beseitigen.

### **3.6 Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen**

#### **3.6.1 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Straßenbau**

Von den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes werden die Maßnahmenflächen „B“, „C“, „D“, „E“, „F“, „G“, „V“ die im Straßenraum festgesetzten Baumstandorte sowie ein Anteil von 300 qm auf der Ausgleichsfläche außerhalb

des Baugebietes (vgl. Pkt. 3.5) als Ausgleich für den Eingriff durch neue Verkehrsflächen im Baugebiet festgesetzt.

Die Aufwendungen für diese Flächen und Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließungsaufwendungen nach § 127 ff BauGB und nehmen an deren Schicksal teil.

### **3.6.2 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit**

Neben den außerhalb des Baugebiets festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden die übrigen innerhalb des Baugebietes festgesetzten öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes un bebauten Baugrundstücken anteilig gleichmäßig zugeordnet.

Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden Kostenerstattungsbeträge nach den Bestimmungen der §§ 135a-c BauGB erhoben.

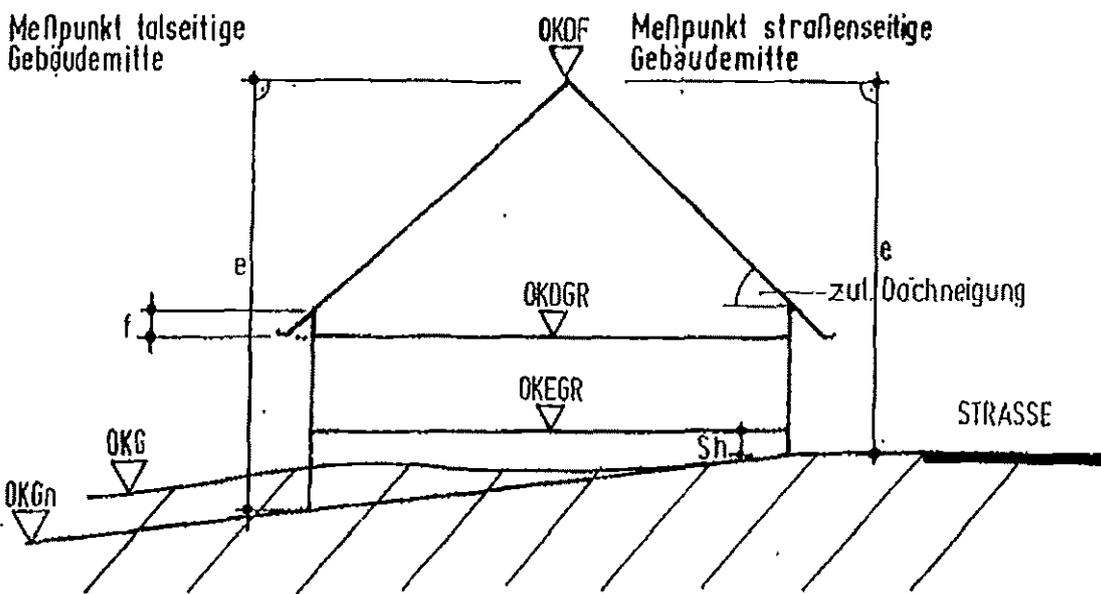
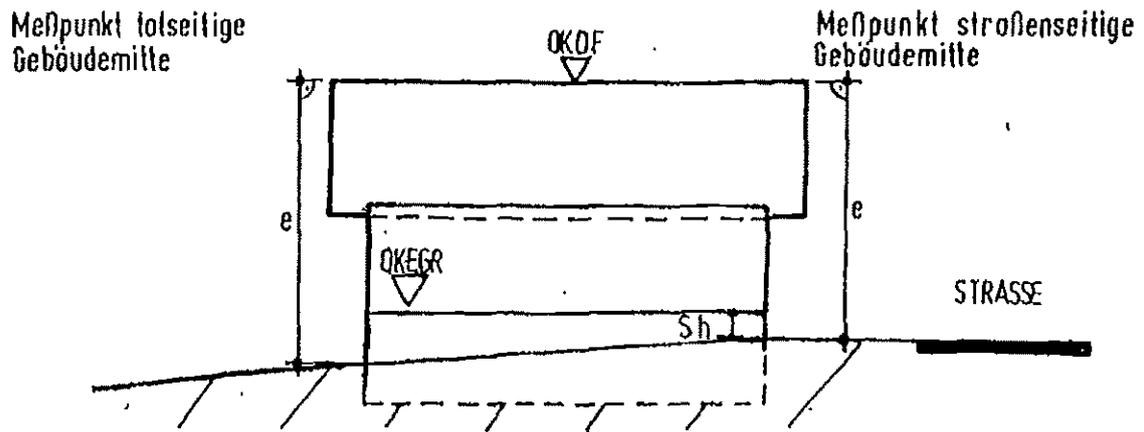
## **4.0 Hinweise**

### **Denkmalschutz- und -pflegegesetz**

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu melden.

Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz zu erstatten.

Erläuterung zur Textziffer 1.5 (Gebäudehöhe, Sockelhöhe, ...)



- e : Gebäudehöhe felseitig/straßenseitig
- f : Drenpelhöhe
- Sh : Sockelhöhe (straßenseitig)
- OKDF : Oberkante Dachhaut am First
- OKDGR : Oberkante Dachgeschoß-Rohfußboden
- OKEGR : Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden
- OKG : Oberkante natürliches gewachsenes Gelände
- OKGn : Oberkante neues, modelliertes Gelände

Bild 1

### Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

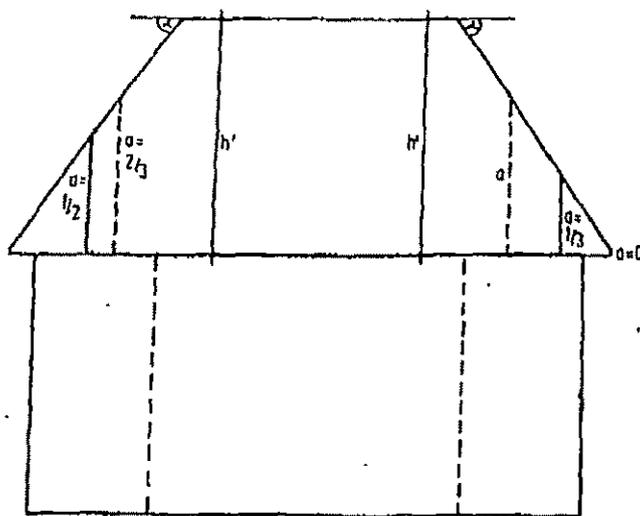
### Wasserrechtliche Genehmigung

Gemäß § 76 LWG bedürfen Einrichtungen oder wesentliche Veränderungen von Anlagen in der an oberirdischen Gewässern III. Ordnung mit weniger als 10,00 m Abstand von der Uferlinie einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese sind in den jeweiligen Einzelverfahren einzuholen. Dies gilt auch für Auf- und Abtragungen.

Sinzig, im November 1999

- Anlagen:
1. Schemaskizzen 1 und 2
  2. Pflanzenlisten A - F
  3. Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

Erläuterung zur Textziffer 2.2 (Dachgestaltung)



$\alpha = 50^\circ - 60^\circ$   
 $a = \frac{1}{3} \text{ bis } \frac{2}{3} h'$

Bild 2

„Im Seiffen“, Sinzig-FrankenPflanzlisten

Pflanzenliste A (in Anlehnung an die hpnV — Hainsimsen- u. Perlgrasbuchenwald)  
(Sortierung Hochstämme, StU: 12-14 cm)

Bäume I. Ordnung:	<i>Acer platanoides*</i>	- Spitzahorn
	<i>Acer pseudoplatanus*</i>	- Bergahorn
	<i>Carpinus betulus*</i>	- Hainbuche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
	<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
	<i>Betula pendula</i>	- Weißbirke
	<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
	<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
	<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
	<i>Tilia platyphyllos*</i>	- Sommerlinde
	<i>Ulmus glabra*</i>	- Bergulme
Bäume II. Ordnung:	<i>Acer campestre*</i>	- Feldahorn
	<i>Crataegus x laballej*</i>	- Apfeldorn
	<i>Crataegus x prunifolia*</i>	- Pflaumendorn
	<i>Prunus avium*</i>	- Vogelkirsche
	<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
	<i>Sorbus aria*</i>	- Mehlbeere
	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
	<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere

\* für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet

Einheimische ObstbaumsortenApfelsorten:

Baumanns Renette	Jakob Fischer
Bitterfelder Sämling	Jakob Lebel
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm
Boskop	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Ontario
Goldparmäne	Winterrambour
Grafensteiner	Zuccalmaglios Renette

Birnensorten:

Alexander Lucas	Gute Graue
Clapps Liebling	Gute Luise
Conference	Vereinsdechantbirne
Gellerts Butterbirne	Williams Christ

Kirschsorten:

Burlat	Große Prinzessin
Kassins Frühe	Hedelfinger

Pflaumensorten:

Bühler Frühzwetsche	Nancy Mirabelle
Graf Althans Reneklode	Quillinus Gelbe Reneklode
Große Grüne Reneklode	Wangenheims Frühzwetsche
Hauszwetsche	Zimmers Frühzwetsche

## „Im Seiffen“, Sinzig-Franken

### Pflanzenliste B – Sträucher.

Pflanzempfehlung des BUND (Kreisgruppen Mayen-Koblenz, Koblenz-Stadt)

Lateinischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe (in m)	Standort/ Boden	Bedeutung für Insekten Vögel	
<i>Berberis vulgaris</i> *	Berberitze	8-15	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	5-10	normal	mittel	hoch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-4	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	4-6	normal	hoch	mittel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn	4-6	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffl. Weißdorn	4-6	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	1-2	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Euonymus europæus</i> *	Pfaffenhutchen	2-3	normal	mittel	mittel
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Gewöhnl. Liguster	1-3	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Lycium halimifolium</i> *	Bocksdorn	2	trocken	mittel	hoch
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Heckenkirsche	1-3	normal	hoch	hoch
<i>Prunus mahaleb</i> *	Steinweichsel	4-8	normal/trocken	hoch	hoch
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	8-12	normal/feucht	hoch	hoch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2-4	normal/feucht	mittel	mittel
<i>Ribes alpinum</i> *	Alpen-Johannisbeere	1-2	normal	mittel	mittel
<i>Rosa canina</i>	Wildrose	2-3	normal/trocken	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose	2-3	normal/trocken	hoch	sehr hoch
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix caprea</i>	Salweide	4-8	normal/feucht	hoch	mittel
<i>Salix cinerea</i> *	Grauweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	2-8	feucht	mittel	mittel
<i>Salix purpurea</i> *	Purpurweide	2-3	trocken-feucht	mittel	mittel
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Viburnum lantana</i> *	Wolliger Schneeball	2-4	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	2-4	normal/feucht	mittel	hoch

\* für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet

Die Pflanzenauswahl ist den Standortverhältnissen (z. B. feucht/ trocken) anzupassen

## „Im Seiffen“, Sinzig-Franken

### Pflanzenliste C – Bodendecker:

<i>Ajuga reptans</i>	kriechender Günsel
<i>Alchemilla mollis</i>	Frauenmantel
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutstorchschnabel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lithospermum purpurocaeruleum</i>	Steinsame
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	kriechende Rose
<i>Rosa nilida</i>	Glanzrose
<i>Thymus pulegioides</i>	Gemeiner Thymian
<i>Vinca minor</i>	Immergrün

### Pflanzenliste D

#### Wiesenmischung:

Zur Anlage extensiv zu pflegender Wiesenflächen sind Saatgutmischungen, wie sie im Handel erhältlich sind (Bsp. HESA-Standardmischung '93), vergleichbar mit nachfolgender Sorten- und Mischungsangabe zu verwenden:

Aussaatmenge: 25 g/m <sup>2</sup>	34,0 % <i>Festuca rubra commutata</i>	1,5 % <i>Carum carvi</i>
	22,0 % <i>Festuca rubra rubra</i>	1,5 % <i>Lotus corniculatus</i>
	18,6 % <i>Festuca ovina</i>	1,0 % <i>Pastinaca sativa</i>
	8,0 % <i>Agrostis capillaris</i>	1,0 % <i>Petroselinum sativum</i>
	2,0 % <i>Onobrychis viciaefolia</i>	1,0 % <i>Trifolium dubium</i>
	2,0 % <i>Poa compressa</i>	0,5 % <i>Cichorium intybus</i>
	2,0 % <i>Poa nemoralis</i>	0,5 % <i>Medicago lupulina</i>
	2,0 % <i>Poa pratensis</i>	0,3 % <i>Achillea millefolium</i>
	2,0 % <i>Sanguisorba minor</i>	0,1 % <i>Plantago lanceolata</i>

## „Im Seiffen“, Sinzig-Franken

### Pflanzenliste E – an Kinderspielplätzen ungeeignete Pflanzen-Arten

Es werden die Pflanzen berücksichtigt, von denen Teile für den menschlichen Verzehr ungenießbar bzw. giftig sind. In den Rubriken A, B und C werden nur die hier im Handel befindlichen Gattungen erwähnt.

- \* giftig
- \*\* gefährlich, z.T. auch wegen der lockenden Früchte
- \*\*\* größte Vorsicht geboten!

botanischer Name	deutscher Name	Gefährlichkeit	enthalten im Pflanzenteil	kritischer Pflanzenteil	Bemerkungen
<b>A. Nadolgehölze</b>					
<i>Juniperus sabina</i>	Gemeiner Sadebaum	**	Trieb, Frucht	Frucht (?)	auch äußerliche Reizwirkung
<i>J. communis</i>	Gemeiner Wacholder	**	Trieb, Frucht	Frucht	männliche und nicht fruchtende Formen erlaubt
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	**	Trieb, Samen	Samen	männliche Formen erlaubt
Thuja-Arten	Lebensbaum	**	Trieb	Trieb (?)	Genuß bei Kindern nicht beobachtet
<b>B. Laubgehölze</b>					
<i>Andromeda polifolia</i>	Rosmarinheide	*	Trieb, Frucht	Frucht	selten gepflanzt
Cyllus-Arten	Ginster	* (?)	ganze Pflanze	Samen	
Daphne-Arten	Seidelbast	***	ganze Pflanze	Frucht	alle Arten gefährlich
<i>Euonymus</i> , z. Teil	Pfaffenkütchen	**	ganze Pflanze	Frucht, Samen	alle Arten, außer nicht fruchtende forunei-Formen, <i>Coloratus</i> , <i>Gracilis</i> <i>Kewensis</i> u.ä.
Genista-Arten	Ginster	* (?)	ganze Pflanze	Samen (?)	
<i>Hedera h. 'Arborescens'</i>	Efeu	**		Frucht	beerantragende Form weibl. Pfl. kritisch Genuß sehr unwahrscheinlich
Ilex-Arten					
Kalmia-Arten					
Laburnum-Arten	Goldregen	***	ganze Pflanze	Samen	
Ligustrum-Arten	Liguster	***	ganze Pflanze	Frucht	
Lonicera, beerentragend	Heckenkirsche	***	vor allem:	Frucht	<i>Lonicera pileata</i> , <i>L. nitida</i> 'Elegant' erlaubt
Lyctum-Arten	Bocksdom	*		Frucht (?)	Wirkung unbekannt