

**BEBAUUNGSPLAN  
„IM ZEIBERBERG“  
STADTTEIL WESTUM**

**- 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:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (1) BauGB sowie  
der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

**Projekt:**

Stadt Sinzig  
Bebauungsplan „Im Zeiberberg“  
Stadtteil Westum  
Textfestsetzungen

**Stand:**

09. November 2020



---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO) ....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO) .....	4
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	6
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO) .....	7
5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	8
6	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO) .....	8
7	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB).....	10
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO).....	10
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO).....	10
2	Stützmauern (§ 88 (1) LBauO) .....	10
3	Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO) .....	11
C	KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN MIT GEFÄHRDUNGSPOTENZIAL BEI STURZREGEN (§ 9 (6A) BAUGB) .....	11
D	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....	11

---

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO)**

(1) Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

1.1 Wohngebäude,

1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

1.3 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

2.1 Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke,

2.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

3 Unzulässig sind:

3.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

3.2 Anlagen für Verwaltungen,

3.3 Gartenbaubetriebe,

3.4 Tankstellen.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)**

(1) Zahl der Vollgeschosse

Im Teilgebiet WA1 ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit Z = III festgesetzt.

Zusätzlich ist ein Staffelgeschoß zulässig, wenn dieses Geschoß eine Höhe von wenigstens 2,30 m über weniger als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses hat (= kein Vollgeschoss).

Im Teilgebiet WA2 ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt.

Zusätzlich ist ein Staffelgeschoß zulässig, wenn dieses Geschoß eine Höhe von 2,30 m über weniger als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses hat (= kein Vollgeschoss).

(2) Grundflächenzahl

Es ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

a) Begriffsdefinitionen

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraße A) bis Oberkante des Daches.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraße A) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäude- und Traufhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente der Planstraße A. Bei der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird differenziert zwischen bergseitiger und talseitiger Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks.

Bei Eckgrundstücken ist die an das jeweilige Grundstück angrenzende tieferliegende öffentliche Straße als Maßbezugspunkt heranzuziehen.

b) Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walm-dach, Zeltdach):

Gebiet	Gebäudehöhe	Traufhöhe
WA1	13 m	9 m
WA2a (bergseitig)	11 m	6 m
WA2b (talseitig)	11 m	8 m

II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA1	11 m	9 m
WA2a (bergseitig)	7 m	6 m
WA2b (talseitig)	9 m	8 m

III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Gebäudehöhe
WA1	12 m
WA2a (bergseitig)	7 m
WA2b (talseitig)	9 m

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Ihre größte Länge darf im WA 1 höchstens 25 m und im WA 2 höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

(2) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

a) Gemäß § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

b) Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche ist auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 2 m Tiefe und max. 6 m Breite begrenzt.

c) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche ist auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,5 m Tiefe und max. 4 m Breite begrenzt. Sofern die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie von 2 m einzuhalten.

(3) Stellung baulicher Anlagen

Die Längsachsen der Hauptgebäude (= Traufseite der Gebäude) müssen parallel zur Längsachse der das jeweilige Bauvorhaben erschließenden, anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche (hier Planstraße A) errichtet werden.

Abweichungen von +/- 10° können zugelassen werden.

**4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)**

(1) Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlaube, Geräteraum, Gewächshaus, u.ä. im Sinne des § 14 (1) BauNVO müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

(2) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

## 5 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

Gebiet	Bauweise	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
WA 1	Einzelhaus	8
	Doppelhaus (je Doppelhaus-hälfte)	4
WA 2	Einzelhaus	3
	Doppelhaus (je Doppelhaus-hälfte)	2

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die festgesetzte höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht für Einrichtungen i.S. des § 3 (4) BauNVO (Pflegeheime u.ä.).

## 6 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)**

### (1) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens zwei halb- bis hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume müssen einander einen Abstand von mindestens 8 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Hinweis: Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflegeschnitte dauerhaft in ihrer natürlichen Gestalt zu erhalten.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 3 verwendet werden.

### (2) Vorgartenbereich

Die Vorgärten (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und angrenzender Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A) der privaten Baugrundstücke sind als vegetationsreiche Grünflächen zu entwickeln.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.



Als Akzentuierung ist die Verwendung von regionaltypischem Natur- oder Betonstein zulässig, wobei dieser den Vorgarten nicht dominieren darf. Der Anteil von Natur-/ Betonstein darf maximal 30% der Vorgartenfläche in Anspruch nehmen.

Grundstücksein- und –ausfahrten sind bis zu einer Gesamtbreite von höchstens 5 m je Baugrundstück zulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgartenbereich der Grundstücksteil, über den die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt.

Die Anpflanzmaßnahme ist auf den in Absatz 1 definierten Mindestbegrünungsanteil von 25% anrechenbar.

(3) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldhorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

<b>Apfelsorten</b>	<b>Birnensorten</b>	<b>Süßkirschen</b>	<b>Pflaumen</b>
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	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

**7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die in der Planurkunde zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzten Böschungsf lächen sind ebenso wie Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken zulässig.

---

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO**

---

**1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)**

(1) Dachneigung

Im Baugebiet sind für Hauptgebäude nur Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 48° zulässig.

(2) Eindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien sind in Form von Dachsteinen, Zinkblech, Schiefer und Dachbegrünung zulässig.

Bei der Errichtung eines Flachdachs ist eine Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Außerdem sind Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

**2 Stützmauern (§ 88 (1) LBauO)**

Stützmauern für Böschungen und/ oder Böschungen sind nur in Form von begrünten Böschungen und/ oder aus Mauern zulässig. Das sichtbare Mauerwerk ist mit dichtem Bewuchs aus Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen zu verdecken. Für die Berankung sind u.a. geeignet:

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität	Rankhilfe
<u>nötig</u>			
Clematis montana „Rubens“	Anemonen-Waldrebe	2xv. m. TB	ja
Hedera helix	Efeu	4-6Tr., 60/80	nein
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	2xv. 60/80	nein
Lonicera periclymenum Wald- Parthenocissus	Geißblatt	2xv. 60/100	ja
quinquefolia „Engelmannii“ Weinreben (essbare Sorten)“	Wilder Wein	2xv. 60/100	nein

### 3 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit 2 Stellplätze,
- jede weitere Wohneinheit 2 Stellplätze.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

## C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN MIT GEFÄHRDUNGSPOTENZIAL BEI STURZREGEN (§ 9 (6A) BAUGB)

Lt. Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, vom 05.03.2020, Az.: 324-131-0007704 besteht aufgrund der Lage im Hangbereich die Gefahr von Schäden durch Starkniederschläge.

Es wird auf die weitergehenden Ausführungen in der Begründung, Kapitel 4, Schutzgut „Wasser“ verwiesen.

## D HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. 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).
3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Erdgeschichtlich relevante Fundstellen sind nicht bekannt. Jedoch handelt es sich um fossilführende Gesteine.

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.

4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
5. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
6. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth-verlag.de).
7. Entlang der westlichen Grenze verläuft ein Gewässer III. Ordnung (Kuhbach). Die Vorgaben des Landeswasserrechts sowie des Wasserhaushaltsgesetz sind zu berücksichtigen.

Unter Verweis auf § 31 Landeswassergesetz bedarf es bei jeglicher Veränderung innerhalb dieses Streifens sowie einer baulichen Nutzung der Genehmigung nach Landeswassergesetz.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 31 Landeswassergesetzes wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung des betroffenen Bereichs aufgenommen.

Ausgefertigt Sinzig, den

---

(Andreas Geron, Bürgermeister)

(Siegel)