
STADT SINZIG

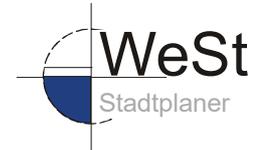


5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

"PESTALOZZISTRASSE I"

- 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:

Satzung nach § 10 (1) BauGB
im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
5. Änderung Bebauungsplan
„Pestalozzistraße I“
Textfestsetzungen

Stand:

04.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO).....	4
2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	4
3	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).....	4
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)	5
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)	5
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6A) BAUGB	5
D	HINWEISE	6

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich der 5. Änderung ist höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = III festgesetzt.

2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf dem Flurstück Gemarkung Sinzig, Flur 11, Nr. 126/6 sind mindestens zwei standortgerechte, hochstämmige, großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm und einer Stammhöhe von mindestens 2,20 m gemäß nachfolgender Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen.

Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen.

Die Bäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

Acer campestre	Feldahorn
Alnus spaethii	Purpurerle
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Baumartige Felsenbirne
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Malus tschonoskii	Scharlachapfel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa ‚Brabant‘ Brabanter	Silberlinde

3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Sie sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

Dachform/-neigung

Im Geltungsbereich der 5. Änderung ist für Hauptgebäude eine höchstzulässige Dachneigung bis $\leq 48^\circ$ zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6A) BAUGB

(1) Überschwemmungsgebiet

Gemäß § 76 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 83 (5) des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3 - 5, 56068 Koblenz als obere Wasserbehörde das Überschwemmungsgebiet der Ahr öffentlich bekannt gemacht und damit bis zur Festsetzung durch Rechtsverordnung vorläufig gesichert.

Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Ahr betrifft die in den Arbeitskarten entsprechend gekennzeichneten Flächen beiderseits der Ahr vom Anschluss an das Überschwemmungsgebiet des Rheins.

In der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes der Ahr gemäß der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes vom 04.10.2021 nach § 9 (6a) BauGB.

Auf die Bestimmungen der Verordnung sowie den Vorgaben der §§ 76, 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Auf die Ausführungen in Kapitel 6 dieser Begründung wird verwiesen.

(2) Starkregen

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, hat im Schreiben vom 21.03.2024 auf die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz hingewiesen. Demnach ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet.

Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 30 und 200 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 – 1 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich.

Für die Planvollzugsebene wird ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen zu berücksichtigen. Auf die Ausführungen in Kapitel 6 der Begründung wird verwiesen.

D HINWEISE

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. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de). Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
3. 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.
4. 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 (Telefon 0261/ 6675-300) zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Niederdruckgasleitung der Energienetze Mittelrhein GmbH. Die Leitungsstasse ist in der Planurkunde eingetragen.

Folgende Auflagen sind beachtlich:

- Allgemein gilt, dass bei den Bauarbeiten die Netzanlagen nicht beschädigt und in ihrer Lage nicht verändert werden dürfen.
 - Zur Sicherung der Betriebsmittel ist bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen – Bagger usw. – diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden.
 - Die mit den Bauarbeiten beauftragten Unternehmen müssen sich rechtzeitig vor Baubeginn zur Festlegung notwendiger Schutzmaßnahmen sowie eventueller Änderungen an Bestandsanlagen mit uns in Verbindung setzen.
 - Beidseitig der Leitungssachse ist ein Schutzabstand von je 1 m freizuhalten.
Die Fläche muss jederzeit zugänglich sein und darf daher weder bebaut noch bepflanzt werden.
6. Auf die in der Behördenbeteiligung eingegangene Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 21.02.2024, Az.: PTI 14, BB2 wird zwecks Berücksichtigung in der Planvollzugsebene hingewiesen.
Diese ist der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans im Anhang beigefügt.
 7. Die in den Textfestsetzungen angeführten DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu Jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Sinzig, Kirchplatz 5, 53489 Sinzig bereitgehalten.

Ausgefertigt Sinzig, den 10. Oktober 2024

gez.

(Andreas Geron, Bürgermeister)

LS

(Siegel)