
STADT SINZIG

**BEBAUUNGSPLAN
„MARAVILLA“**

- 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:

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

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Maravilla“
Textfestsetzungen

Stand:

10.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO und § 1 (4) bis (9) BauNVO).....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO).....	4
3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) NR. 2 BauGB I.V.M. § 23 BauNVO).....	5
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).....	6
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).....	6
6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	6
7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	7
8	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)	7
9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).....	7
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO	8
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	8
2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1LBauO).....	9
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	9

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO und § 1 (4) bis (9) BauNVO)

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zur Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) **Allgemeines Wohngebiet - Zulässigkeitskatalog**

1. Allgemein zulässig sind:

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- 1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 2.3 Anlagen für Verwaltungen.

3. Unzulässig sind:

- 3.1 Gartenbaubetriebe,
- 3.2 Tankstellen.

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

(1) Grundflächenzahl

a) Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist wie folgt festgesetzt:

Gebiet	GRZ
WA1	0,8
WA2	0,4
WA3	0,8

Die Grundflächen von

- Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist sowie
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die flächendeckend begrünt werden

sind entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einem Anteil von höchstens 20% auf die Grundfläche anzurechnen.

(2) Zahl der Vollgeschosse

a) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

(3) Berücksichtigung der Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen

a) Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschosßfläche unberücksichtigt (§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO).

b) Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt (§ 21a (1) BauNVO).

(4) Höhe baulicher Anlagen

Begriffsdefinitionen:

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß zwischen dem in der Planurkunde festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (= 74,44 m ü.NHN) bis Oberkante des Daches.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist das Abstandsmaß zwischen dem in der Planurkunde festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (= 74,44 m ü.NHN) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Es gelten folgende Höhen:

Gebiet	Unterer Maßbezugspunkt in m ü.NHN	Höhe baulicher Anlagen in m ü.NHN
WA1	74,44	88,00
WA2	74,44	88,00
WA3	74,44	87,50

3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) NR. 2 BauGB I.V.M. § 23 BauNVO)

Für die Errichtung von Geschossen für Stellplätze und Garagen unterhalb des Erdgeschosses (= Garagengeschoss) einschließlich den dazu gehörigen Nebeneinrichtungen kann als Ausnahme ein Überschreiten der Baugrenzen für die gesamte Fläche des Baugrundstücks 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 i.S. des § 14 (1) BauNVO wie z.B. Gartenlaube, Geräteraum, Gewächshaus, u.ä. müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßengrenze [= katastermäßige Grenze]) einhalten.

(2) Garagen

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

(3) Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßengrenze [= katastermäßige Grenze]) einhalten.

(4) Geschosse für Stellplätze und Garagen (= Garagengeschosse)

Garagengeschosse sind nur unterhalb des Erdgeschosses zulässig (§ 12 (4) BauNVO). Auf die Textfestsetzung A3 wird hingewiesen.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist wie folgt zulässig:

Gebiet	Größe in m² (ca.-Angabe)	Wohnung je Wohngebäude je angefangene m² Grundstücksfläche
WA1	3.678,0 m ²	89,71 m ²
WA2	835,0 m ²	417,5 m ²
WA3	2.964,0 m ²	123,5 m ²

6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als Parkplatz der Unterbringung des ruhenden Verkehrs (= Planeinschrieb „P“).

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

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze sowie private Wege- und Hofflächen sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster oder vergleichbaren Materialien befestigt werden.

8 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 35% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

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

(1) Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO

Die nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen sind unzulässig.

Bei Verwendung von mineralischem Mulch müssen je m² mindestens 7 Pflanzen gepflanzt werden.

Abgängige Pflanzen sind anzupflanzen. Um in den Wintermonaten hier keine strukturlöse Ödflächen entstehen zu lassen, muss die Pflanzung bei mineralischer Mulchung zudem Gräser und Stauden enthalten, die nicht einziehen und ganzjährig oberirdisch wachsen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sollen Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu erfolgen.

Es sollen Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

(2) Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Anteil von mindestens 30% der Dachfläche in Form einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Dachbegrünung ist mindestens mit einem Magersubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mindestens 0,10 m Stärke auszubilden.

Sofern PV-Anlagen untergebracht werden, kann die Dachbegrünung auf einen Flächenanteil von 20% reduziert werden (Solar-Gründächer“).

(3) Pflanzliste

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Röter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4)
BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO**

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Dachneigung ist mit $\leq 48^\circ$ festgesetzt.

Zulässig sind geneigte Dächer und das Flachdach.

2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1LBauO)

Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss

Das oberste, über dem letzten zulässigen Vollgeschoss liegende Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss darf die in § 2 (4) LBauO Rheinland-Pfalz definierten Merkmale eines Vollgeschosses nicht erfüllen.

Der Rücksprung des Staffelgeschosses muss - bezogen auf die vordere oder rückwärtige Gebäudewand sowie den seitlichen Gebäudewänden des darunter liegenden Geschosses - mindestens 1,5 m betragen.

Hiervon ausgenommen sind lediglich

- Loggien (= an die Räume anschließende laubenartige Räume, die auf einer Seite nach dem Freien offen sind und als Abschluss eine Brüstung haben),
- Laubengänge (= in den Baukörper einbezogene Außengänge) und
- vertikale Erschließungseinrichtungen wie z.B. Treppenhäuser, Aufzugskerne u.ä..

die auf einer Gebäudeseite bündig mit den Gebäudewänden des darunter liegenden Geschosses abschließen dürfen.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

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. 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 einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
4. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
5. 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).

6. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: 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.

7. Die §§ 39 bis 44 BNatSchG (Artenschutz) sind zu berücksichtigen.
8. Die angeführten DIN-Vorschriften werden bei der Stadtverwaltung Sinzig, Kirchplatz 5, 53489 Sinzig, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Ausgefertigt Sinzig, den

(Andreas Geron, Bürgermeister)

(Siegel)