

Bebauungsplan
„Im Salchenberg“
Regelverfahren

Stadt Sinzig
Kreis Ahrweiler
Rheinland-Pfalz

Begründung

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 23. Februar 2024

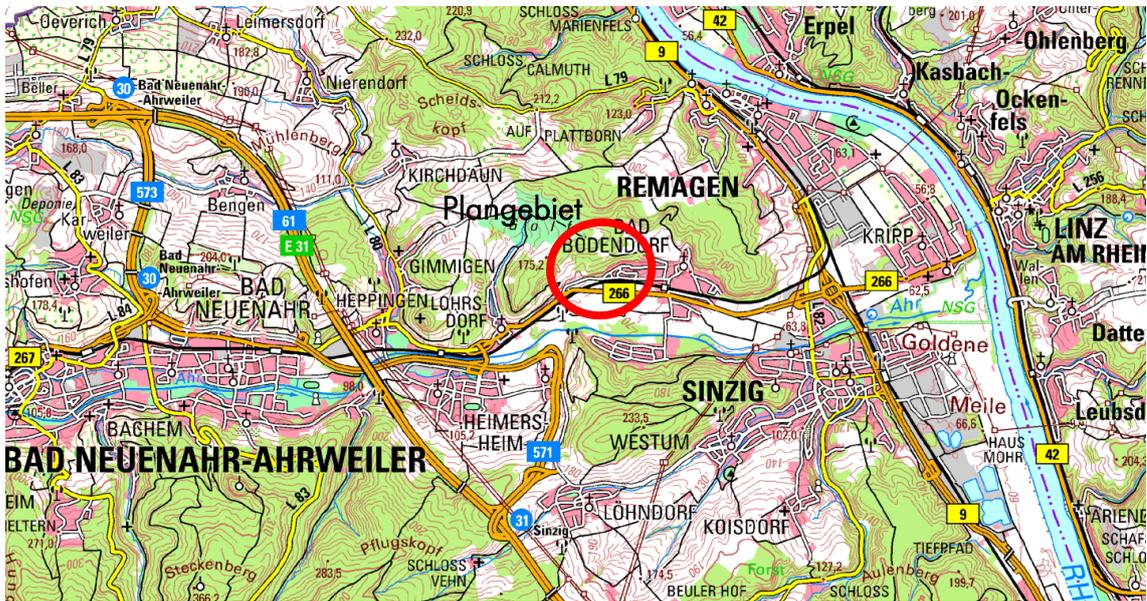


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle: LVermGeoRLP)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| A. Verfahren | 3 |
| B. Übergeordnete Planungsvorgaben..... | 4 |
| C. Planungsanlass und Planungsziele | 9 |
| D. Erläuterung der Planung | 10 |
| E. Begründung der Festsetzungen | 12 |
| F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk..... | 16 |

A. Verfahren

Der Rat der Stadt Sinzig hat in öffentlicher Sitzung am den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Salchenberg“ gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt, Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht.

Das vormalige Verfahren nach § 13b BauGB wurde eingestellt, da in der Fassung des Baugesetzbuches vom Dezember 2023 § 13b gestrichen wurde, somit nicht mehr anwendbar, die ersatzweise Anwendung des § 215a BauGB bei der vorliegenden Planung jedoch nicht vorgesehen ist, weil ein Abschluss des Verfahrens bis zum 31.12.2024 nicht gewährleistet werden kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (als Regelverfahren), bekannt gemacht am, fand vom bis statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden dazu nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Mail der Verwaltung vom beteiligt.

Über die während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am beraten, die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse gefasst, den Bebauungsplan-Entwurf angenommen und die Offenlage beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am, fand vom bis statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail der Verwaltung vom beteiligt.

Über die während der Offenlage eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Zum Thema Wohnen enthält das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele und Grundsätze:

3.2 Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen

3.2.1 Wohnen

Ziele und Grundsätze

G 50 Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

G 51

Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.

Begründung/Erläuterung

zu G 50 Bei der Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Eltern-haushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden. Die spezifischen Belange von Frauen, Kindern und Jugendlichen sind im Rahmen der Fortschreibung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Verkehrsentwicklungsplanungen, Dorf- und Stadterneuerungs- bzw. Entwicklungsplanungen sowie Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung zu berücksichtigen. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren.

zu G 51 Die Barrierefreiheit ist gesetzlich geregelt. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit von Standorten der Wohnungsversorgung und der Daseinsvorsorge sollte eine Einbindung in örtliche bzw. regionale Personennahverkehrsnetze erfolgen, deren maximale Entfernung zu Haltepunkten nicht mehr als 300 m betragen sollte. Der nachhaltigen und umfassenden barrierefreien Gestaltung der Lebensumwelt auf allen Planungsebenen ist entsprechendes Gewicht beizumessen. Dabei hat es sich als hilfreich erwiesen, insbesondere die Beiräte und die Beauftragten für die Belange behinderter Menschen beziehungsweise die Verbände von Menschen mit Behinderungen einzubeziehen.

Da es sich vorliegend nur um wenige Baugrundstücke handelt, für die vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden soll, kommen die Grundsätze des LEP IV nicht zum Tragen. Es gibt keine Standortalternativen. Alternative wäre lediglich, auf die vorliegende Planung und Ausweisung neuer Wohnbauflächen

zu verzichten. Da es aber weiterhin, wie bundesweit, einen hohen Bedarf nach Wohnraum bzw. Bauflächen gibt, die meisten Baulücken nicht veräußert werden und nicht zum Bauen zur Verfügung stehen sowie die betroffenen Grundstückseigentümer ihrerseits bereit sind, eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen, ist es aus Sicht der Stadt Sinzig als Träger der Planungshoheit an dieser Stelle geboten, zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen, zumal sich diese in die bestehende Ortrandlage einfügen.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP ist das Plangebiet, wie ganz Bad Bodendorf, als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus ausgewiesen. Diese Belange stehen der geplanten Erweiterung der bebauten Ortslage nicht entgegen, da weder für Erholungssuchende Zugänge zur freien Landschaft unterbrochen werden, noch relevante Störungen des Erholungswertes durch eine Wohnbebauung zu erwarten sind.



||| Regionaler Grünzug (Z)

/// Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)

/// Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Abb. 3: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald

Ob der Regionale Grünzug betroffen ist, lässt sich aus der Karte nicht nachvollziehen. Dieser reicht nach der entsprechenden Schraffur nicht bis unmittelbar an die Bebauung. Nach der Abgrenzung im Geoportal RLP ist das Plangebiet nicht betroffen.

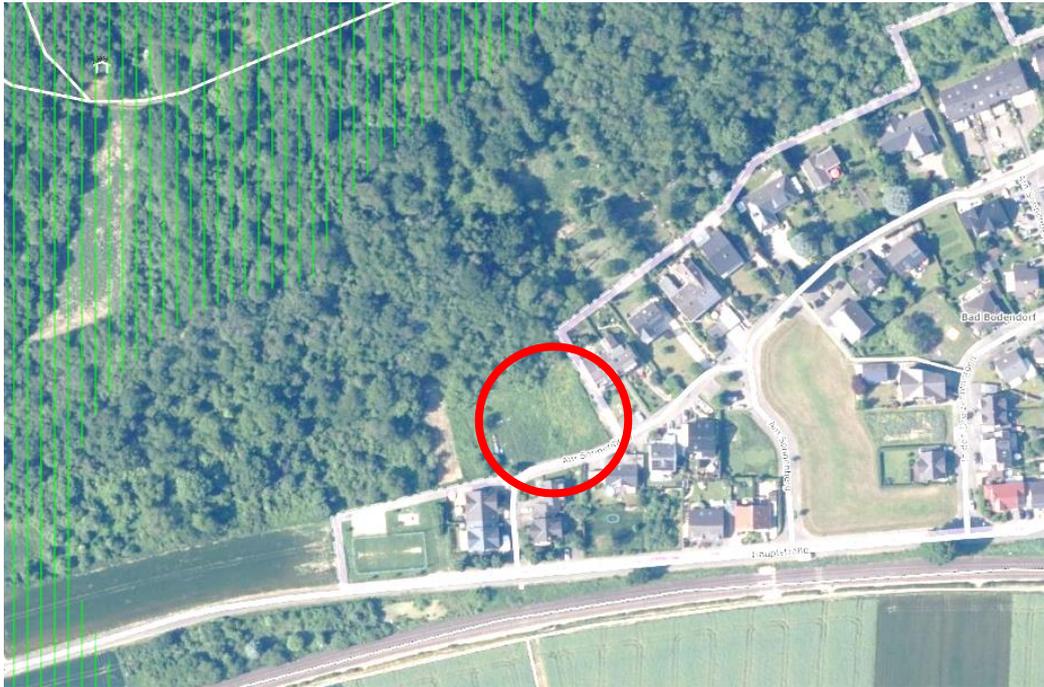


Abb. 4: Regionaler Grünzug (Quelle: Geoportal RLP)

Ob das Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund betroffen ist, lässt sich ebenfalls nicht eindeutig nachvollziehen. Nach der Abgrenzung im Geoportal RLP ist das Plangebiet bzw. die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnbaufläche (WA) allenfalls geringfügig am nordwestlichen Rand betroffen.



Abb. 5: Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Quelle: Geoportal RLP)

Flächennutzungsplan

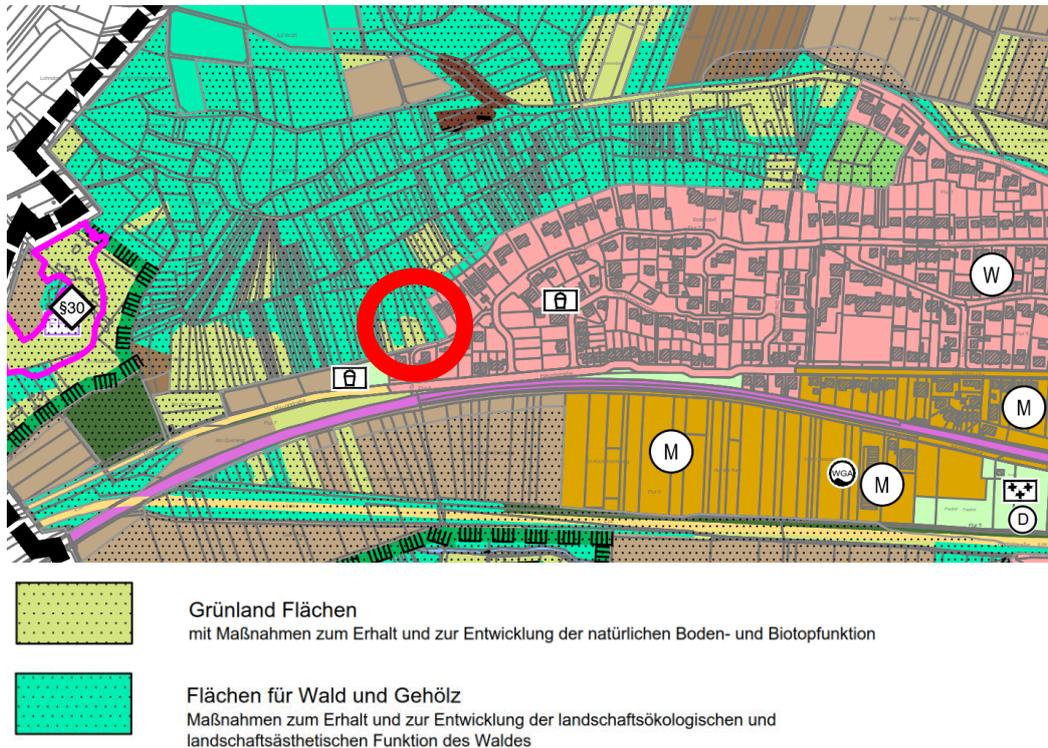


Abb. 6: Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Es sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Bodenfunktionen des Grünlandes und Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der landschaftsästhetischen Funktion des Waldes zugeordnet.

Der Bebauungsplan ist nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert. Die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.



Legende

Bestand (bisher)



Grünland Flächen
mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung
der natürlichen Boden- und Biotopfunktionen



Flächen für Wald und Gehölze
mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung
der landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen
Funktionen des Waldes



Geltungsbereich der Änderung

Planung (geändert/neu)



Wohnbaufläche



Geltungsbereich der Änderung

Abb. 7: geplante Änderung des Flächennutzungsplanes

C. Planungsanlass und Planungsziele

Die Eigentümer der Flurstücke 248/1, 1207/246, 1208/246, 1209/246 und 1210/246 möchten die vorhandene Erschließung und die Lage unmittelbar an der bebauten Ortslage nutzen, um dort künftig neue Wohnhäuser errichten zu dürfen.



Abb. 8: Anschluss an die vorhandene Bebauung und den bestehenden Bebauungsplan

Die planerischen Gründe, wieso die nunmehr vorgesehenen Bauflächen nicht in den Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ aufgenommen wurden, lassen sich nicht mehr abschließend und umfassend nachvollziehen. Der wesentliche Grund dürfte darin bestanden haben, dass die betroffenen Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sonnenberg“ keinen Bedarf für eigenen Baugrundstücke hatten und daher nicht an einer Ausweisung als Bauland interessiert waren.

Auf den neuen Bauflächen soll nunmehr jedoch die vorhandene Bebauung auf der Nordseite der Straße Am Sonnenberg sinnvoll und zweckmäßig fortgeführt werden, wobei im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB die neuen Häuser näher an der Straße platziert sein sollen als die östlich anschließend vorhandene Bebauung, um

unnötig lange Zugänge und Zufahrten sowie damit verbundene Flächenversiegelungen zu vermeiden.

Um die Bebauung umsetzen zu können, ist voraussichtlich eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erforderlich, da die derzeitigen Flurstücke mit teilweise nur etwa 11 m bis 12 m Breite für ein freistehendes Wohnhaus sehr schmal sind. Es käme jedoch auch eine Doppelhausbebauung in Betracht, bei der Grundstücksgrenzen unverändert bleiben könnten.

Da der Bebauungsplan als „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt wird, kann letztlich offenbleiben, ob und wie die Grundstücke ggf. neu geordnet werden.

D. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

Die neuen Baugrundstücke sind dem Nutzungszweck entsprechend in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen bestimmen die Platzierung der Wohnhäuser / Hauptgebäude, die einen zum Parken von Fahrzeugen ausreichenden Abstand von 6 m zur Straße einhalten müssen aber nicht mehr als 24 m von der Straße abgerückt sein dürfen, um unnötige Flächenversiegelung durch lange Zugänge oder Zufahrten zu vermeiden. Zu den seitlichen Nachbargrundstücken ist ein Abstand von 3 m einzuhalten.

Die Tiefe der Bauflächen ist auf 30 m begrenzt, damit die vorhandenen Weinbergsmauern erhalten bleiben und nicht von Bauflächen überplant werden. So ergeben sich im nördlichen Teil des Plangebietes private Grünflächen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen sollen und auf denen entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz durchzuführen sind.

Der nach Westen führende Fußweg erhält bis zur westlichen Planbereichsgrenze die zusätzliche Funktion als Anliegerzufahrt und ist daher ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die öffentliche Grünfläche an der Einmündung des Weges wird so angepasst, dass am westlichen Rand eine Grundstückszufahrt möglich ist.

Flächenbilanz

| | |
|---|--------------------------|
| Gesamtfläche | ca. 2.960 m ² |
| Wohnbaufläche | ca. 1.886 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | ca. 76 m ² |
| öffentliche Grünfläche | ca. 12 m ² |
| private Grünfläche | ca. 986 m ² |

Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung der östlichen Bauflächen ist über die Straße Am Sonnenberg gewährleistet. Die westliche Baufläche kann über den Fußweg erschlossen werden, der dafür die Zusatzfunktion einer Anliegerzufahrt erhält. Von dieser Baufläche müssen Abfallbehälter/Mülltonnen ebenso wie Sperrmüll und sonstige Abfälle zur Leerung bzw. Abholung an die Straße Am Sonnenberg gestellt werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Schmutzwasser soll der öffentlichen Kanalisation in der Straße Am Sonnenberg zugeführt werden. Die Kapazitäten sind dafür ausreichend.

Niederschlagswasser + Außengebietswasser

Da in Anbetracht der Topografie eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser auf den neuen Baugrundstücken nicht gesichert werden kann, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, die die Menge potenziell abzuleitenden Niederschlagswassers minimieren. Dazu wird zunächst die Grundflächenzahl, die den Flächenanteil von Gebäuden auf dem Grundstück bestimmt, auf 0,3 begrenzt. Überschreitungen durch Nebenanlagen bis zu einem GRZ-Wert von insgesamt 0,6 werden nur zugelassen, wenn diese Überschreitungen wasserdurchlässig befestigt sind, Niederschlagswasser seitlich abfließen und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann oder Niederschlagswasser von solchen Flächen in anderer Weise auf dem Grundstück verwertet wird. Dazu kann z.B. eine Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung im Haus gehören, bei der statt Trinkwasser gesammeltes Niederschlagswasser verwendet und anschließend als Schmutzwasser abgeleitet wird. Bei der Brauchwassernutzung sind die dafür geltenden allgemeinen Bestimmungen zu beachten.

Niederschlagswasser, das weder auf dem Grundstück genutzt noch versickert werden kann, ist nach den Maßgaben der Stadtwerke Sinzig auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zeitversetzt bzw. gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Entsprechende Nachweise zur Abwasserbeseitigung sind Gegenstand des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens.

E. Begründung der Festsetzungen

Art der Nutzung

Für die neuen Baugrundstücke setzt der Bebauungsplan entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Es sind grundsätzlich nur Wohnhäuser zulässig. Diese können als Ausnahme und untergeordnete Nutzung auch einen Handwerksbetrieb oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb beinhalten. Es soll so insbesondere kleinen Handwerksbetrieben bzw. Unternehmensgründern ermöglicht und erleichtert werden, ihre berufliche Tätigkeit ohne hohe Investitionen in ihrem Wohnhaus ausüben zu können und damit Wohnen und Arbeiten nicht räumlich trennen zu müssen. Voraussetzung für die Ausnahme ist selbstverständlich, dass das Handwerk oder Gewerbe mit dem Wohnen verträglich ist. Das gilt sowohl für Lärm oder sonstige Emissionen als auch für das entstehende Verkehrsaufkommen.

Alle sonstigen in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden ausgeschlossen. Solche Nutzungen sind meist publikumsintensivere und verkehrserzeugende Nutzungen, die über den Anliegerverkehr hinaus gehen, zu unverhältnismäßig starken Störungen führen und zudem den gewünschten Charakter eines Wohngebietes beeinträchtigen können.

Maß der Nutzung, Höhenbeschränkungen

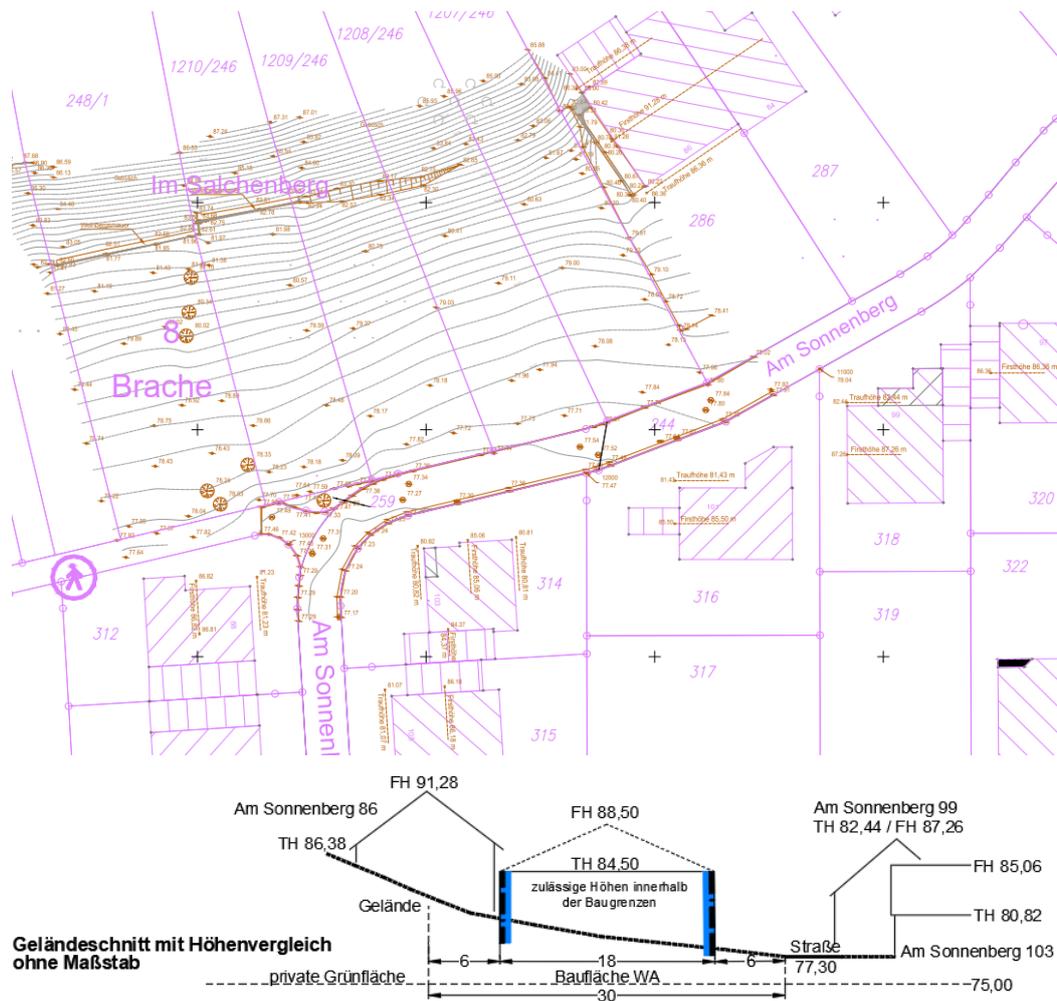
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 schöpft die nach § 17 BauNVO für Wohngebiete zulässige Obergrenze nicht aus, um die Versiegelung und Menge des gefassten Niederschlagswassers zu minimieren.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Gesamtwert von 0,6 sind so eingeschränkt, dass die Menge vom Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers minimiert und auf maximal 30 % der Grundstücksfläche beschränkt wird.

Die Zahl der Vollgeschosse ist, wie für Wohnhäuser in der Regel üblich und zweckmäßig, auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

Zusätzlich ist die Gebäudehöhe so eingeschränkt, dass keine unerwünscht hohen und im Orts- und Landschaftsbild störend wirkenden Gebäude entstehen können. Der höchste Punkt des Gebäudes darf etwa 10-11 m über dem Gelände nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist auf etwa 6,50 m dem Gelände beschränkt. Die Festsetzung erfolgt als Höhe über NormalHöheNull NHN.

Die Traufhöhe ist auf mind. $\frac{3}{4}$ der Dachlänge sowie auf zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten einzuhalten, damit diese auch städtebaulich wirksam sein kann. Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe als Attikahöhe über dem obersten Geschoss. Der First ist parallel zur Straße auszurichten.



Bestandshöhen der Nachbarbebauung

Wie die Abbildung zeigt, folgt die Höhenentwicklung der neu zulässigen Bebauung dem Geländeverlauf bzw. der Topografie und passt sich so in das gesamte Umfeld ein. Die erfassten Häuser auf der Südseite der Straße Am Sonnenberg weisen Traufhöhen von 80,81 bis 83,44 m über NHN auf. Die Firsthöhen liegen zwischen 85,06 und 87,26 m über NHN und bleiben damit unter den im Bebauungsplan festgesetzten Werten von 84,50 m Trauf- und 88,50 m Firsthöhe jeweils bezogen auf Normal Höhe Null (NHN). Diese Gebäude liegen mit ihrem Erdgeschoss etwa 1,5 bis 2 m tiefer als das Gelände innerhalb der Baugrenzen, wo die neuen Gebäude errichtet werden dürfen. Das östlich angrenzende Gebäude Am Sonnenhang Nr. 86 liegt auf Grund des größeren Abstandes zur Straße nochmals höher im Gelände (Erdgeschoss über 80 m über NHN). Die Trauf- und Firsthöhe (TH 86,38 / FH 91,28) dieses Hauses wird deutlich unterschritten. Auf Grund der Ausrichtung und Lage der neuen Gebäude ergeben sich keine nachteiligen Belichtungen oder Beschattungen auf die niedrigeren südlich gelegenen Häuser.

Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt. Dies entspricht der angrenzenden Bebauung und soll den Charakter des Wohngebietes wahren. Gebäude mit bis zu 50 m Länge, wie sie bei offener Bauweise möglich wären, wirken zu massiv und entsprechen nicht dem gewünschten Charakter einer kleinteiligen, lockeren, durchgrünten Bebauung.

höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Erfahrungen zeigen, dass Baugebiete ohne Einschränkung der Wohneinheiten ein höheres Konfliktpotential besitzen können. Dies wird u.a. durch mehr Verkehr und häufigere Wechsel der Bewohner verursacht. Zudem fügen sich Häuser mit einer höheren Anzahl an Wohnungen i.d.R. durch ihr äußeres Erscheinungsbild und die erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen nicht oder nur unzureichend in eine Einfamilienhausbebauung ein.

Schallschutz

Zum Schallschutz wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt, dessen Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Das Schalltechnische Prognosegutachten, in dem die Schallbelastungen ermittelt wurden und die Erforderlichkeit der Maßnahmen begründet ist, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Arten- und Naturschutz

Zum Arten und Naturschutz wurden ebenfalls entsprechende Gutachten erstellt, deren Vorgaben und Empfehlungen verbindlich in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Die Gutachten des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert aus Alsdorf sind ebenfalls dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Umweltbelange / Umweltbericht

Die umfassende Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange einschließlich Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt in einem gesonderten Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB.

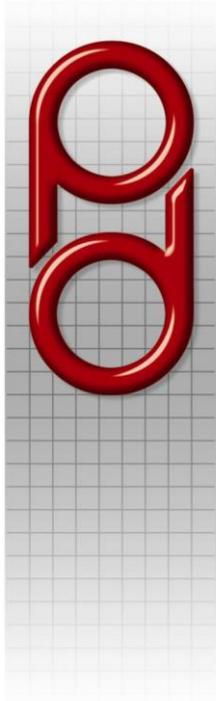
örtliche Bauvorschriften gem. LBauO RLP

Die Festsetzung, auf jedem Grundstück mindestens 2 Pkw-Stellplätze je Wohnung errichten zu müssen, soll dazu dienen, dass die Erschließungsfunktionen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu sehr durch im Straßenraum parkende Fahrzeuge eingeschränkt werden. Das gilt insbesondere für die Abfallentsorgung, die durch eine übermäßige Zahl an bzw. auf der Straße parkender Autos enorm behindert werden kann. Wirtschaftlich ist es jedoch nicht geboten, die

öffentlichen Verkehrsflächen so zu erweitern, dass die für die Anwohner erforderlichen Stellplätze auf öffentlichen Flächen bereitgestellt werden. Dafür muss jeder Grundstückseigentümer selbst sorgen. In heutiger Zeit sind für eine dörfliche Lage zwei bis vier Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vollkommen angemessen und zumutbar. Nach § 88 LBauO kann die Gemeinde solche Regelungen per Satzung treffen. Diese Satzung ist im vorliegenden Fall Bestandteil des Bebauungsplanes, begründet mit den genannten Aspekten der Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs. Vor Garagen ist zudem eine Aufstellfläche mit einer Länge von mindestens 6 m auf dem privaten Grundstück zu gewährleisten, die sicherstellt, dass vor der Garage haltende Fahrzeuge (Pkw) nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Dass alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen flächendeckend zu begrünen sind, soll ökologischen Belangen Rechnung tragen und eine übermäßige Verwendung von Baustoffen zur Freiflächengestaltung („Schottergärten“) vermeiden. Als Begrünung sind dabei jegliche Formen von Ansaaten wie Rasen und Wildblumenwiese oder Bepflanzungen als Kräuter- oder Blumenbeete sowie Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen. Damit wird die Freiflächengestaltung in keiner Weise übermäßig eingeschränkt.

F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

| | |
|--|--|
| | BEARBEITET |
| <p>PLANUNGSBÜRO DITTRICH</p> <hr/> <p>Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt / Wied</p> <p>Telefon: 02683/9850 -0 Telefax: 02683/9850-99</p> <p>www.pd-dittrich.de info@pd-dittrich.de</p> |  |

| | |
|--|---|
| | ANERKANNT: |
| | <p>Stadt Sinzig Andreas Geron Bürgermeister</p> |
| | <p>..... Sinzig,</p> |