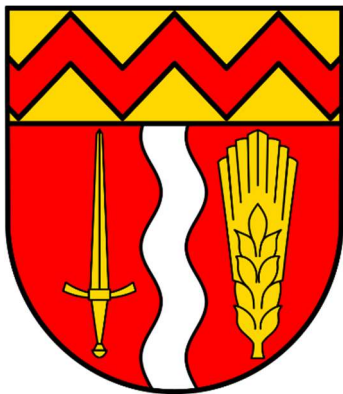




Ortsgemeinde Kerschenbach

Bebauungsplan 2. Änderung „Im Killerberg“

2-Stufiges Regelverfahren
Gemäß § 30 BauGB

Textliche Festsetzungen
Stand: August 2025

Entwurf

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	5
1.4	Bauweise	5
1.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
1.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	5
1.7	Private Grünflächen	6
2	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	7

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

SO = sonstiges Sondergebiete („Dauerwohnen und Touristikbeherbergungen“)
§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

1. Ferienhäuser, entsprechend der Zulässigkeit nach § 10 Abs. 4 BauNVO in Kombination mit der Funktion des dauerhaften Wohnens.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sowie der Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

- **Grundflächenzahl**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit **0,2 als Höchstmaß** festgesetzt.

- **Höhe der baulichen Anlage**

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) ist die Höhenlage der nächstgelegenen, anbaufähigen Verkehrsfläche, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte.

Zur Erläuterung wird auf nachstehende Systemskizze verwiesen.

Lage des Bezugspunktes

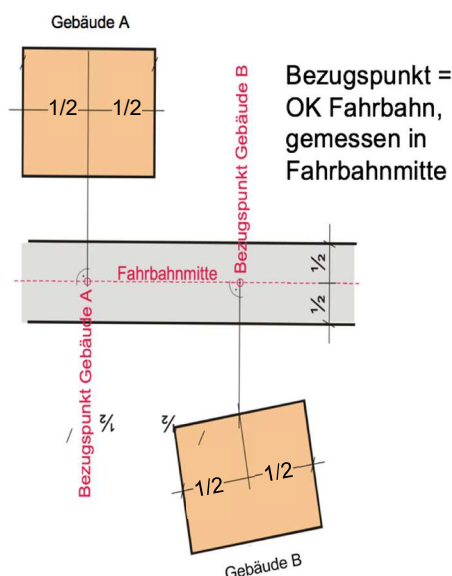


Abbildung 1: Systemskizze Lage Bezugspunkt
(Quelle: Eigene Darstellung)

Grenzt ein Grundstück an zwei Seiten an die Planstraße an, ist der Bezugspunkt der Erschließungsseitig angrenzt, heranzuziehen.

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (EGF) wird bestimmt als das Differenzmaß zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe des untersten, oberirdischen Geschosses und dem o.g. Bezugspunkt.

Die **Gebäudehöhe** wird definiert als maximales Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (= höchster Punkt des Gebäudes), was auch als **First** bezeichnet wird.

Die **Firsthöhe** wird mit **maximal 7,0 m** festgesetzt.

Die **Traufhöhe** wird mit **maximal 1,0 m** festgesetzt.

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes durch technische Anlagen, wie z.B. Aufzugschächte, Lüfter, Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung u.Ä.) von maximal 25% ist ausnahmsweise zulässig. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundfläche höchstens 10% des Gebäudes ausmachen.

Die festgesetzten Höchstmaße gelten sowohl für Haupt-, als auch für Nebenkörper.

Garagen, Carports und Nebenanlagen (Kapitel 1.3) sind von den festgesetzten Höchstmaßen nicht betroffen.

Durch technische Aufbauten, wie z.B. Lichtkuppeln, Kamine, Antennen oder Lüftungsanlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 25% überschritten werden.

- **Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 21a BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 BauNVO zulässig sind, gelten sie auch dann als untergeordnete Nebenanlagen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Dies gilt auch für sonstige baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Behelfsbauten und sonstige Nebenanlagen wie Schuppen, Gerätehäuser, Lauben, etc. sind im gesamten Plangebiet erlaubt. §§ 47 ff. LBauO Rlp gelten.

1.4 Bauweise

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

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO vorgegeben. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit einem Sattel- oder Walmdach, bei einer Neigung von 15° bis 60° zulässig.

Carports und Garagen i. S. des § 12 BauNVO sind von diesen Vorgaben nicht betroffen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind von diesen Vorgaben nicht betroffen.

Weitere bauordnungsrechtliche Vorgaben werden nicht getroffen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung des Gebietes, dient die Zufahrt an der K64 in südlicher Richtung. Innerhalb des Plangebietes werden die einzelnen Parzellen über Privatwege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) mit unterschiedlicher Dimensionierung erschlossen.

Zusätzlich werden neben der Erschließung den Vorgaben an Parkplatzflächen in Form von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (Parkplatz) entsprochen.

1.7 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden private Grünflächen festgesetzt.
Die Flächen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas.
Die privaten Grünflächen im Plangebiet sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

2 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

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 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen. Außerdem wird empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
4. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“. Zudem ist bei allen Bodenarbeiten die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ zu beachten.
5. Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
6. Die Abstände von Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen und Versorgungsflächen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ einzuhalten. Für Bauvorhaben im Bereich der Freileitungen sind die Antragsunterlagen dem Versorgungsträger zur Prüfung vorzulegen. Die DIN 4102 und das Merkblatt „Bagger und Krane – elektrische Freileitungen“ der Bauberufsgenossenschaft sind zu beachten. Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
7. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Vulkaneifel rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§§ 16-21 DSchG RLP).

8. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
9. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
10. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 57 und 58 LWG in Verbindung mit § 55 WHG zu beachten. Demnach ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.
11. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu ermitteln.
12. Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.
13. Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz ist nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen (> 40 l/m² in einer Stunde) in geringem Maße mit Wasserabfluss am Nordrand und im Südosten des Plangebiets sowie entlang der Straßen zu rechnen. Auf die potenzielle Überflutungsgefahr sollte im Rahmen von Baumaßnahmen durch geeignete Objektschutzmaßnahmen reagiert werden.
14. Im Bereich der Einmündung der Zufahrt in die K 64 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) die erforderlichen Sichtflächen nach beiden Richtungen dauerhaft freizuhalten.
15. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Höhlenberg“ überdeckt. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.
16. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans 2. Änderung „Im Killerberg“ der Ortsgemeinde Kerschenbach.

Aufgestellt durch:
Ortsgemeinde Kerschenbach

Kerschenbach, den _____

Walter Schneider, Ortsbürgermeister