

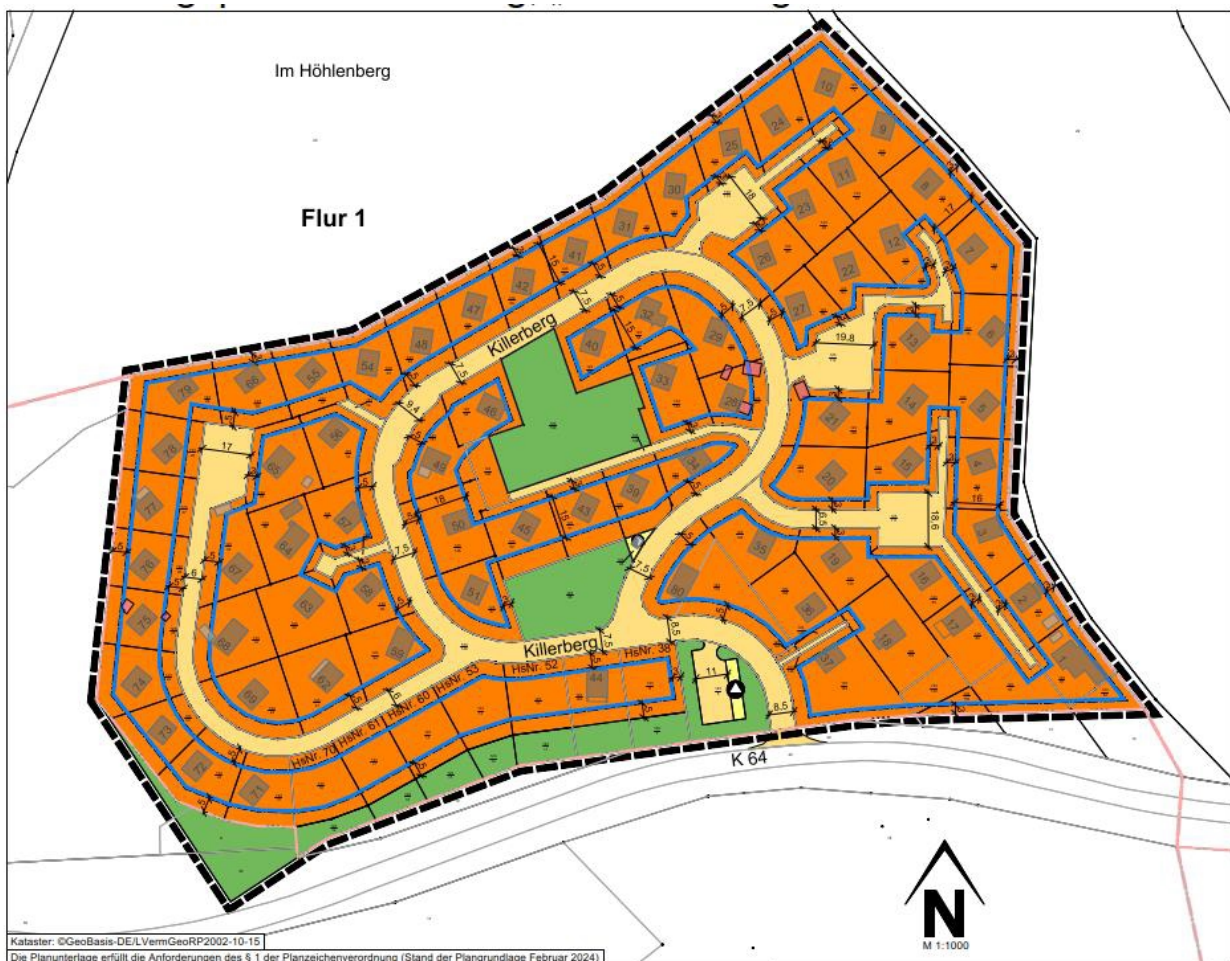
BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Ortsgemeinderat	Datum:	01.10.2025
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	FB 2 - 51122-30 -bo-
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0713/25/20-041
Sitzungsdatum:	23.09.2025	Niederschrift:	20/OGR/077

Bebauungsplan Ferienhausgebiet "Im Killerberg - 2. Änderung" - Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Offenlage gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Kerschenbach hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Killerberg“ gefasst.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachfolgend abgedruckt:



Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll ein Großteil der vorhandenen, nicht genehmigten Bauten (insbesondere Nebenanlagen), nachträglich legalisiert werden, ohne hierdurch den Charakter eines Ferienhausgebietes aufzuheben. Der Verein „Ferienpark Killerberg e.V.“ hat das Planungsbüro ISU in Bitburg mit der Entwurfsplanung zur Änderung des Bebauungsplanes beauftragt.

Aufgrund des Ortsgemeinderatsbeschlusses vom 17.12.2024 wurde in der Zeit vom 05.03.2025 bis 04.04.2025 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind aus der beigefügten Abwägungstabelle ersichtlich, welche Bestandteil des Beschlusses ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Verein „Ferienpark Killerberg e.V.“.

Beschluss:

Dem Ortsgemeinderat wurde in der heutigen Sitzung die Entwurfsplanung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Killerberg“ und die im Rahmen der frühzeitigen Offenlage der Planunterlagen eingegangenen Stellungnahmen - mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen hierzu - eingehend vorgestellt.

Der Ortsgemeinderat beschließt, die Abwägung /Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange **vollumfänglich** nach der beigefügten Tabelle entsprechend den jeweiligen Beschlussvorschlägen.

Weiterhin beschließt der Ortsgemeinderat, den anhand der zuvor gefassten Abwägungsbeschlüssen überarbeiteten und ergänzten Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 6

**Information und Entscheidung zu den Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
vom 05.03.2025 bis zum 04.04.2025
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
vom 26.02.2025 bis zum 04.04.2025**

Ortsgemeinde Kerschenbach, Bebauungsplan „Im Killerberg – 2. Änderung“

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Name der Behörde / des Trägers öffentlicher Belange	Datum der Rückäußerung
01. BUND Bund für Umwelt und Naturschutz, Landesverband Rheinland-Pfalz. e. V, Hindenburgsplatz 3, 55118 Mainz	-
02. Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest, PTI 14, Bauleitplanung, Polcher Straße 15 – 19, 56727 Mayen	12.03.2025
03. Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH, Region-Manager Infrastrukturvertrieb Süd-West, Raimundstraße 48-54, 60431 Frankfurt	-
04. Dienstleistungszentrum ländlicher Raum – DLR – Eifel, Westpark 11, 54634 Bitburg	28.02.2025
05. Eifel Tourismus GmbH, Kalvarienbergstraße 1, 54595 Prüm	-
06. Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandersvereine e.V., Stützstraße 2 – 6, 52349 Düren	-
07. Energienetze-Mittelrhein GmbH & Co. KG, Bereich Asset-Management, Schützenstraße 80 – 82, 56068 Koblenz	-
08. Forstamt Gerolstein, Unter den Dolomiten, 54568 Gerolstein	27.02.2025
09. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz	28.02.2025
10. Natur- und Geopark Vulkaneifel, Mainzer Straße 25, 54550 Daun	-

11.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier	19.03.2025
12.	Kreisverwaltung Vulkaneifel, Untere Landesplanungsbehörde, Postfach 12 20, 54543 Daun	28.03.2025
13.	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V., Kirchenstraße 13, 67823 Obermoschel	03.04.2025
14.	Landesamt für Denkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz	-
15.	Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz	02.04.2025
16.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. Postfach 27, 55453 Gensingen	01.04.2025
17.	Landwirtschaftskammer RLP, Dienststelle Bekond, In der Göbelwies 1, 54340 Bekond	20.03.2025
18.	LBM Gerolstein, Brunnenstraße, 54568 Gerolstein	07.03.2025
19.	NABU Rheinland-Pfalz, Postfach 16 47, 55006 Mainz	-
20.	Naturpark Nordeifel im Deutsch-Belgischen Naturpark Hohes Venn, Steinfelder Straße 8, 53947 Nettersheim	-
21.	Planungsgemeinschaft Region Trier, Postfach 4020, 54230 Trier	-
22.	Referat Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Große Langgasse 29, 55116 Mainz	-
23.	Westnetz GmbH, Waldstraße 76, 54568 Gerolstein	-
24.	Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund	06.03.2025
25.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier	28.03.2025
26.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz/ Deworastraße 8, 54290 Trier	03.04.2025
27.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz	-
28.	Gemeinde Dahlem, Postfach 55, 53949 Dahlem	28.02.2025
29.	Verbandsgemeinde Prüm, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm	-
30.	Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel, Im Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues	12.03.2025
31.	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle, 56648 Saffig	-
32.	Zweckverband Abfallwirtschaft Region Trier (A.R.T), Postfach 47 20, 54237 Trier	-
33.	Verbandsgemeindewerke, WL Brück, Thomas Schreiner, Ralf Schneider	12.03.2025
34.	Bauverwaltung, Frau Menrath	-
35.	Bauverwaltung – Bauleitplanung, Herr Schegner	-
36.	Bauverwaltung – Bauleitplanung, Frau Boumediene	-
37.	Bauverwaltung – Bauleitplanung, Herr Bell	-
38.	Bauverwaltung – Technik, Dirk Merkes	-
39.	Bauverwaltung, Guido Müller	-

40. Bauverwaltung, Irmgard Zapp	-
41. Bauverwaltung – FBL, Herr Schwarz	-
42. FB 3 , Herr Schmitz	27.02.2025
43. Ortsgemeinde Kerschenbach, Ortsbürgermeister Walter Schneider	-
44. Planungsbüro ISU, Bitburg, Dennis Angrick	-
45. Generaldirektion Kulturelles Erbe DLP, Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier	18.03.2025

Es liegen keine Äußerungen / Informationen von neutralen Personen oder Organisationen vor.

Folgende Äußerungen / Informationen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) liegen vor:	Kommentierung Planungsbüro / Verwaltung
Nr. 02 Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest, PTI 14, Bauleitplanung, Polcher Straße 15 – 19, 56727 Mayen – Schreiben vom 12.03.2025 „...wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.“ Kein Beschluss erforderlich.	zu Nr. 02 Der Hinweis, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
Nr. 04 Dienstleistungszentrum ländlicher Raum – DLR – Eifel, Westpark 11, 54634 Bitburg – Schreiben vom 28.02.2025 „...gegen die Änderung des vg. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, da Belange unseres Hauses hier nicht betroffen sind und keine Planungen oder Projekte unsererseits in diesem Bereich vorliegen.“ Kein Beschluss erforderlich.	zu Nr. 04 Der Hinweis, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
Nr. 08 Forstamt Gerolstein, Unter den Dolomiten, 54568 Gerolstein – Schreiben vom 27.02.2025 „...gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken, da es sich um Änderungen innerhalb der Außengrenzen eines bestehenden Bebauungsplanes handelt. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:	zu Nr. 08 Der Hinweis, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Im Norden und Osten grenzt Wald an das Plangebiet an. Um Erschwernisse der Waldbewirtschaftung sowie Beschädigungen der Bebauung zu vermeiden, empfehlen wir grundsätzlich einen Abstand von mindestens 30 m zwischen Waldrand und der Bebauung bzw. Einfriedungen. Dieser Abstand ist im Plangebiet nicht gegeben. Daher empfehlen wir Regelungen zur Abgeltung von Bewirtschaftungerschwernissen sowie über einen Haftungsausschluss für Schäden durch umstürzende Bäume zwischen den Waldbesitzenden und den Grundstückseigentümern innerhalb des Bebauungsplangebietes zu treffen, falls dies noch nicht der Fall ist.“	Der Hinweis zum fehlenden Mindestabstand von 30m von bestehenden und/oder potenziellen Neubauten im Plangebiet zum Waldrand wird bestätigt. „Abgeltung von Bewirtschaftungerschwernissen sowie Haftungsausschluss für Schäden durch umstürzende Bäume zwischen den Waldbesitzenden und den Grundstückseigentümern“ sollen bis Satzungsbeschluss vertraglich geregelt werden.
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 09 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz – Schreiben vom 28.02.2025	zu Nr. 09
„...wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.“	Der Hinweis, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen Die genannten Direktionen wurden ebenfalls beteiligt
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 11 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier – Schreiben vom 19.03.2025	zu Nr. 11
„...wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.02.2025.“	

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“	Der Hinweis, dass gegen die Planung keine Einwände geltend gemacht werden, wird zur Kenntnis genommen.
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 12 Kreisverwaltung Vulkaneifel, Untere Landesplanungsbehörde, Postfach 12 20, 54543 Daun – Schreiben vom 28.03.2025	zu Nr. 12
„...nachstehend übergeben wir Ihnen das Prüfergebnis zu der von Ihnen mit Datum vom 26.02.2025 beantragten Behördenbeteiligung. Die Untere Naturschutzbehörde teilt mit: Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Belange von Natur und Landschaft, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nach aktuellem Sachstand nicht bekannt. Ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind, ist im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln. Aus einem Vergleich des Bestandplanes mit der Änderungsplanung ist zu ermitteln, ob sich weitere Kompensationsverpflichtungen ergeben. Hierauf basierend sind grünordnerische Festsetzungen zu treffen und ggf. externe Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln. Solche sollten im Vorfeld mit unserer Dienststelle abgestimmt werden. Wir weisen bereits an dieser Stelle darauf hin, dass gemäß § 4 Abs. 1 Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) die Träger der Bauleitplanung dazu verpflichtet sind, die erforderlichen Angaben nach § 3 Abs. 1 und 2, mit Inkrafttreten der Satzung, vollständig an die Eintragungsstelle zu übermitteln. Die Eintragungen sind im KSP vorzunehmen. Die elektronischen Vorgaben nach § 6 LKompVzVO sind zu beachten. Die Datenbereitstellung kann im Auftrag des Trägers der Bauleitplanung auch an Dritte (z.B. Planungsbüros) vorgenommen werden. Die Untere Bauaufsichtsbehörde teilt mit:	Dass aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Zur Offenlage wird ein Umweltbericht erstellt. Ob und inwieweit grünordnerische Festsetzungen und externe Kompensationsmaßnahmen notwendige werden, zeigt sich während der Umweltprüfung. Die KSP-Erfassung erfolgt zum gegebenen Zeitpunkt außerhalb der Bauleitplanung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus bauaufsichtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Killerberg – 2. Änderung“ gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) keine Bedenken und die Aufstellung wird zur Schaffung baurechtskonformer Zustände ausdrücklich begrüßt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde teilt mit:

Das o.g. Bauleitplanungsverfahren haben wir von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Kenntnis genommen.

Der Aufgabenbereich Bauleitplanung teilt mit:

Die Ortsgemeinde Kerschenbach, VG Gerolstein, hat im Jahr 1972 einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Im Killerberg“ aufgestellt. Dieser weist ein Sondergebiet für die Unterbringung von Ferienhäusern aus. 1973 wurde dieser Plan erstmalig überplant bzw. verändert, um die Erschließungs- und Parkplatzsituation im östlichen Plangebiet zu konkretisieren und zu optimieren. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Killerberg“ soll die vorhandenen Bauten nachträglich im derzeitigen Zustand erlauben – insbesondere Anbauten und Nebenanlagen - und das Dauerwohnen zulässig machen.

Das LEP IV weist den Bereich als landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus aus, d.h. touristische Belange müssen in der Bauleitplanung verstärkt Berücksichtigung finden. Der aktuell gültige RROPI 1985 weist der Ortsgemeinde Kerschenbach die weitere Fremdenverkehrsentwicklung zu. Gemäß RROP Anhörungen 2014 und 2024 liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Erholung Tourismus. Der Siedlungsbereich ist umgeben von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Forstwirtschaft.

Bei dem zuvor genannten Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus handelt es sich um einen Grundsatz und nicht um eine Zielvorgabe. Die Planung mit dem Ziel der Legalisierung von teilweise Dauerwohnen in einem Sondergebiet für die Unterbringung von Ferienhäusern steht im Einklang mit dem genannten raumordnerischen Grundsatz. Die Ortsgemeinde Kerschenbach ist gemäß ROPIneu als Gemeinde mit der besonderen Funktion Freizeit- und Erholung sowie der besonderen Funktion Landwirtschaft ausgewiesen.

Durch die Planung wird keine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Die im ROPIneu formulierten Grundsätze für Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit- und Erholung stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Der Hinweis, dass aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussage wird bestätigt.

Der Hinweis, dass das Ziel des Bebauungsplanes im Einklang mit den raumordnerischen Grundsätzen steht, wird zur Kenntnis genommen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein weist für das Plangebiet eine Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Dem Entwicklungsgebot ist somit Sorge getragen und der der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Seitens der Unteren Landesplanungsbehörde bestehen keine Bedenken. Ergebnis: - Eine Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren erforderlich. - Eine Prüfung zu möglichen Kompensationsverpflichtungen ist erforderlich. Daraus resultierend sind gründordnerische Festsetzungen zu treffen. - Ggf. erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. - Die Eintragungen sind im KSP vorzunehmen.“	Der Hinweis, dass aus Sicht, der unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
Beschluss: 1. Zur formelle Offenlage wird ein Umweltbericht erstellt und mit offen gelegt.	
Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung:	

Nr. 13 Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V., Kirchenstraße 13, 67823 Obermoschel – Schreiben vom 03.04.2025	zu Nr. 13
„...die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V. und die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. danken für die Beteiligung im vorgenannten Verfahren und nehmen wie folgt Stellung: Aus naturschutzfachlicher Sicht liegen keine Bedenken vor, da es sich seit Jahrzehnten bestehendes Sonderbaugebiet handelt.	Der Hinweis, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken vorliegen, wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage, dass ein Bebauungsplan aus zeitlichen Gründen seine Gültigkeit verliert, wird widersprochen.

Im allgemeinen öffentlichen Interesse sollte von der LAG und SDW gegenüber der VG Gerolstein aber möglicherweise darauf hingewiesen werden, dass der Bebauungsplan aus den 70er Jahren allein aus zeitlichen Gründen seine Gültigkeit verloren hat. Danach gelten für bauliche Veränderungen die im BauGB normierten Grundsätze der Anpassung an die bereits vorhandene Nachbarbebauung. Auf den erkennbar hohen Verwaltungsaufwand für die von der VG betriebene neue Bauleitplanung für einen seit Jahrzehnten verfestigten städtebaulichen Zustand sollte daher unabhängig von der aus heutiger Sicht fragwürdigen Ausweisung von Ferienhausgebieten möglichst unterbleiben. Die aktuelle politische Situation mit dem Ziel des Bürokratieabbaus könnte auch auf kommunaler Ebene genutzt werden.“	Ein Bebauungsplan (in Form einer Satzung) behält seine Gültigkeit bis dieser geändert, erweitert oder bis dieser aufgehoben wird. Da die Festsetzungen mit der Originalplanung und der seitdem durchgeführten 1. Änderung nach wie vor rechtsgültig sind, widerspricht die zwischenzeitlich städtebauliche gewachsene Situation diesen. Mögliche Optionen für die VG und/oder Kreisverwaltung bestehen in der Rechtsprechung nur in der Option die nicht erlaubten und errichteten baulichen Anlagen (in diesem Fall: Nebenanlagen) zurück bauen zu lassen und die dort dauerhaft wohnenden Bevölkerung zu verdrängen oder die Änderung des Bebauungsplanes, die die Möglichkeit geben soll, dass ein sonstiges Feriengebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO etabliert wird, dass sowohl Ferienwohnen als auch dauerhaftes Wohnen gestattet. Zusätzlich sollen Nebenanlagen erlaubt sein. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet stellt die damit effektivste und planungsärmste Alternative dar, da dadurch sowohl die Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) als auch die übergeordnete Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) den Festsetzungen nicht widersprechen.
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 15 Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz – Schreiben vom 02.04.2025	zu Nr. 15
„...aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:	

Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Killerberg" von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Höhlenberg" überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Boden und Baugrund – allgemein: Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 2.3 werden fachlich bestätigt. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. - mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. Geologiedatengesetz (GeolDG) 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. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten	Die textlichen Festsetzungen werden um den Hinweis ergänzt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Höhlenberg" überdeckt In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis zur Beachtung der Din 19731 bei Bodenarbeiten hinzugefügt. DIN 18915 wird bereits als Hinweis in den textlichen Festsetzungen genannt. Der Hinweis, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden um einen Hinweis zum Geologiedatengesetz ergänzt.
--	---

sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html	
Beschluss: 1. Die textlichen Festsetzungen werden um den Hinweis ergänzt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Höhlenberg" überdeckt 2. In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis zur Beachtung der Din 19731 bei Bodenarbeiten hinzugefügt. 3. Die textlichen Festsetzungen werden um einen Hinweis zum Geologiedatengesetz ergänzt.	
Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung:	

Nr. 16 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. Postfach 27, 55453 Gensingen – Schreiben vom 01.04.2025	zu Nr. 16
„...nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen. Die Fläche und die Ausdehnung des Baugebietes werden nicht verändert, die Änderung des Bebauungsplans erlaubt lediglich die vorhandenen Bauten nachträglich im derzeitigen Zustand zu belassen und insbesondere Anbauten und Nebenanlagen – und das Dauerwohnen zulässig zu machen. Die geplanten Änderungen haben keinen spürbaren Einfluss auf den Naturhaushalt und die Jagd Ausübung, folglich ist der Landesjagdverband mit der Änderung einverstanden und trägt keine Bedenken vor.“	Der Hinweis, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen.
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 17 Landwirtschaftskammer RLP, Dienststelle Bekond, In der Göbelwies 1, 54340 Bekond – Schreiben vom 20.03.2025	zu Nr. 17
---	------------------

„...gegen den Bebauungsplan „Im Killerber – 2. Änderung“ bestehen aus Sicht der Landwirtschaft keine Bedenken. Aufgrund der zunehmenden Flächenverknappung, ausgelöst durch den permanenten Zubau landwirtschaftlicher Nutzflächen durch kommunale Planung wie z. B. PV-Freiflächenanlagen oder Baugebiete etc. lehnen wir jegliche Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen für naturschutzfachliche und forstliche Kompensationszwecke ab.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Der Hinweis zur Flächenverknappung wird zur Kenntnis genommen. Ausgehend vom Planungsziel, wird voraussichtlich kein Ausgleich für die hier beschriebene Planung benötigt werden.
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 18 LBM Gerolstein, Brunnenstraße, 54568 Gerolstein – Schreiben vom 07.03.2025	zu Nr. 18
„...gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die vorhandene Zufahrt mit Anbindung an die freie Strecke der K 64. Für diesen Einmündungsbereich der Zufahrt in die K 64 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) die erforderlichen Sichtflächen nach beiden Richtungen dauerhaft freizuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen. Es wird ein Hinweis zu den erforderlichen Sichtflächen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
Beschluss: Die textlichen Festsetzungen werden um einen Hinweis zu den erforderlichen Sichtflächen im Einmündungsbereich der Zufahrt in die K64 ergänzt.	
Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung:	

Nr. 24 Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund – Schreiben vom 06.03.2025	zu Nr. 24
„...im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“	Die genannten Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls beteiligt.
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 25 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier – Schreiben vom 28.03.2025	zu Nr. 25
„...von hier bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans. Aufgrund der Art der tatsächlichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets wird zunächst von einer Schutzbedürftigkeit entsprechend eines „Reinen Wohngebietes“ (WR) nach § 3 Baunutzungsverordnung ausgegangen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 26 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz/ Deworastraße 8, 54290 Trier – Schreiben vom 03.04.2025	zu Nr. 26
„...die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland Pfalz zeigt nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen (> 40 l/m ² in einer Stunde) in geringem Maße Wasserabfluss am Nordrand und im Südosten des Plangebietes sowie entlang der Straßen im Gebiet. Aus Sicht der Starkregenvorsorge sollten in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan ein Hinweis auf die Gefährdung aufgenommen und baulicher Objektschutz empfohlen werden. Abwasserbeseitigung Laut Anschreiben der VG Gerolstein vom 26.02.2025 handelt es sich bei dem vorhandenen Ferienhausgebiet „Im Killerberg“ um ein aus dem Jahre 1972 stammenden, rechtskräftigen Bebauungsplan.	Die textlichen Festsetzungen werden um einen Hinweis zur Sturzflutgefahrenkarte des Landes RLP ergänzt. Ebenfalls soll der Objektschutz durch Empfehlung bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen in den textlichen Festsetzungen gefördert werden.

Gemäß den Ausführungen im Vorentwurf“ der Begründung, Teil 1, wird darauf hingewiesen, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der 2. Änderung bereits vollständig vorhanden sind, sodass das System als gesichert angesehen werden kann. Eine Beschreibung des Entwässerungssystems lag nicht vor. Im Vorentwurf der textlichen Festsetzung ist unter dem Punkt 1.7 „Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ sinngemäß folgendes dargelegt: Die Details im Hinblick auf die Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung) werden im weiteren Verfahren bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geklärt. Folgendes bitten wir u berücksichtigen: Eine Wasserhaushaltsbilanz ist noch vorzulegen. Zur Aufstellung der Wasserhaushaltsbilanz empfehlen wir die Anwendung des DWA-Merkblatts 102-4. Die Entwässerungsplanung muss auf den Ergebnissen der Wasserhaushaltsbilanz aufbauen. Sofern Wasserhaushaltsbilanzen oder Entwässerungsplanungen vorgelegt werden, bitten wir den Fachkundenachweis des Ingenieurbüros gemäß § 103 Abs. 1 LWG beizufügen. Im Entwässerungskonzept ist auf die Schmutz- und Niederschlagswasserbewirtschaftung (Bestand und Planung) einzugehen. Dies bezieht sich auch auf die Auslastung ggf. betroffener Behandlungsanlagen.“	Die Aussage zur Abwasserbeseitigung wird bestätigt. Nach Rücksprache des Büro ISU mit der SGD NORD (RS. Wasserwirtschafts, Abfallwirtschaft; Bodenschutz) wird durch die Planänderung von einer Zunahme von schätzungsweise 950 m² überbauter Fläche im gesamten Plangebiet ausgegangen (Grobe Berechnung durch SGD: 79 Flurstücke mit einem kleinen Carport von je 12m² => 948m²) Entsprechend bestände die Notwendigkeit zur Aufstellung einer Wasserhaushaltsbilanz. Die mögliche Neuversiegelung ist jedoch aufgrund der im Verhältnis zur gesamten Plangröße ohne Anpassung durch den Abflussbeiwert als eine geringfügige Abweichung/ Erhöhung der im B-Plan definierten GRZ von 0,2 zu sehen (Geltungsbereich von 59.700m² * 0,2 = ~ 12.000 m²; Somit wird der Forderung zur Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz mit aufbauendem Entwässerungskonzept für die 2. Änderung des BPlanes „Killerberg“ widersprochen.
Beschluss: 1. Die textlichen Festsetzungen werden um den Hinweise zur Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinlad-Pfalz, zur potenziellen Gefährdung und den Objektschutz ergänzt.	
Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung:	

Nr. 28 Gemeinde Dahlem, Postfach 55, 53949 Dahlem – Schreiben vom 28.02.2025	zu Nr. 28
„...seitens der Gemeinde Dahlem werden gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken erhoben. Ich wünsche Ihnen einen schönen Tag und bleiben Sie gesund.“	Der Hinweis, dass keine Bedenken gegen die Planung erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen.
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 30 Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel, Im Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues – Schreiben vom 12.03.2025	zu Nr. 30
„...durch die o.g. Baumaßnahme sind keine Festpunkte unserer Dienststelle betroffen. Emailadresse für Meldung der Festpunktgefährdung: Festpunktgefaehrdung@vermkv.rlp.de“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 33 Verbandsgemeindewerke, WL Brück, Thomas Schreiner, Ralf Schneider – Schreiben vom 12.03.2025	zu Nr. 33
--	------------------

„...“

Auf Grundlage der derzeit jeweils gültigen „Allgemeinen Wasserversorgungssatzung“ und „Allgemeinen Entwässerungssatzung“ der Verbandsgemeinde Gerolstein geben wir zum o. g. Vorhaben zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Stellungnahme ab:

1. Stellungnahme zur Grundstücksentwässerung (zutreffendes ist angekreuzt)

- | | |
|--|---|
| ☐ Die Erschließung ist sichergestellt. Das Bauvorhaben ist angeschlossen an die Kanalisation im | |
| ☐ Mischsystem | ☒ Schmutzwasserkanal |
| ☒ Trennsystem mit | ☐ Regenwasserkanal |
| ☐ Modifiziertem Trennsystem mit | ☒ Regenwasserversickerung |
| ☐ Regenwasserrückhaltung | |

2. Stellungnahme zur Trinkwasserversorgung, Ver- Entsorgungsleitungen (zutreffendes ist angekreuzt)

- ☒ Das Bauvorhaben ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen und wird vom HB Stadtkyll I versorgt.
- ☐ Eine Stellungnahme zur Trinkwasserversorgung ist nicht möglich, da die Ortsgemeinde Hallschlag, Ormont und Scheid von der Kommunale Netze Eifel KNE AöR in Prüm versorgt werden.
- ☐ Die Erschließung des Grundstücks ist nicht sichergestellt.
- ☒ Das Bauvorhaben ist bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die VG-Werke Gerolstein betreiben in diesem Bereich ein Schmutzwassersystem. Die Entsorgung erfolgt über die bestehende Teichkläranlage in Kerschenbach. Zukünftig wird die Ortschaft auf ein Trennsystem umgestellt, wobei die anfallenden Schmutzwassermengen über ein Pumpwerk in das Kanalnetz von Stadtkyll geleitet werden. Das anfallende Oberflächenwasser muss auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten werden, ein Anschluss an das Schmutzwasserkanalnetz ist nicht zulässig. Die Straßenentwässerung erfolgt über das bestehende Kanalnetz der VG-Werke.

3. Stellungnahme zur Löschwasserversorgung (zutreffendes ist angekreuzt)

- ☒ Die Löschwasservorhaltung im Bereich des Bauvorhabens (im Umkreis von 300 m um das Objekt) beträgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 48,00 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.
- ☐ Eine Stellungnahme zur Löschwasserversorgung ist nicht möglich, da die Ortsgemeinde Hallschlag, Ormont und Scheid von der Kommunale Netze Eifel KNE AöR in Prüm versorgt werden.

Die textlichen Festsetzungen werden um die Bestimmung ergänzt, dass anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern ist.

4. Stellungnahme zu Trinkwasserschutzgebieten (zutreffendes ist angekreuzt) ☐ Das Bauvorhaben liegt teilweise innerhalb eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes und die Festsetzungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz und schließen uns dem Ergebnis der Stellungnahme an. ☐ Das Baugrundstück liegt innerhalb des Einzugsbereiches einer Trinkwassergewinnungsanlage. Das Wasserschutzgebiet befindet sich noch im Verfahren. Zukünftig muss mit Einschränkungen gerechnet werden. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz und schließen uns dem Ergebnis der Stellungnahme an. 5. Bemerkungen zu 1. – 4. Unter Beachtung der Auflagen und Bedingungen und der in den Antragsunterlagen dargestellten und beschriebenen Art der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird dem Antrag ☒ zugestimmt. ☐ nicht zugestimmt. ☐ Sonstiges:	
Beschluss: 1. Die textlichen Festsetzungen werden um die Bestimmung ergänzt, dass anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern ist.	

Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung:	
---	--

Nr. 42 FB 3, Herr Schmitz – Schreiben vom 27.02.2025	zu Nr. 42
„...der gesamte Ferienpark einschließlich der Straße und Zuwegungen zu den Parzellen sind Privatbesitz der Ferienpark Killerberg e.V.. Wenn es also nicht ausdrücklich durch diese gewollt ist, werden wir dort keine Regelung durch Verkehrszeichen anordnen. Bei Einfahrt in das Gebiet von der K64 kommend, befindet sich aktuell ein Zeichen 250 mit Anlieger frei. Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Neue Regelung durch Verkehrszeichen ist nicht erforderlich und nicht auf Ebene der Bauleitplanung umzusetzen. (Erläuterung: Zeichen 250 bedeutet "Verbot für Fahrzeuge aller Art") Der Hinweis, dass von Seiten des FB 3 keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 45 Generaldirektion Kulturelles Erbe DLP, Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier – Schreiben vom 18.03.2025	zu Nr. 45
„...in dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Daher haben wir keine Bedenken gegen die Planung. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]). Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es befindet sich bereits Hinweise zu den §§ 19 bis 23 DSchG in den textlichen Festsetzungen.

Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.“

Die genannten Direktionen wurden ebenfalls beteiligt.

Kein Beschluss erforderlich.

Ortsgemeinde Kerschenbach
Bebauungsplan 2. Änderung, „Im Killerberg“



Kataster: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Stand der Plangrundlage Februar 2024)

Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kerschenbach hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan 2. Änderung, „Im Killerberg“ gefasst. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 2. Änderung, „Im Killerberg“ wurde am ____ durch Veröffentlichung im „____“ ortsüblich bekannt gemacht. Kerschenbach, _____ Walter Schneider (Ortsbürgermeister) ()	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom _____ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (1) BauGB hat mit Schreiben vom _____ mit Frist vom _____ bis _____ stattgefunden. Kerschenbach, _____ Walter Schneider (Ortsbürgermeister) ()	Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom _____ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlage wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom _____ mit Frist vom _____ bis _____ stattgefunden. Kerschenbach, _____ Walter Schneider (Ortsbürgermeister) ()	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kerschenbach hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan 2. Änderung, „Im Killerberg“ gem. § 10 BauGB als Satzung BESCHLOSSEN Kerschenbach, _____ Walter Schneider (Ortsbürgermeister) ()											
Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rates sowie Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet. Kerschenbach, _____ Walter Schneider (Ortsbürgermeister) ()	Bekanntmachung Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch die Ortsgemeinde Kerschenbach vom _____ ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung RECHTSVERBINDLICH Kerschenbach, _____ Walter Schneider (Ortsbürgermeister) ()	Nutzungsschablone (Erläuterung) <table><tr><td rowspan="4">Art der baulichen Nutzung</td><td colspan="2">SO Erholung</td><td rowspan="4">Traufhöhe als Höchstmaß Firsthöhe als Höchstmaß Dachform Dachneigung</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl</td><td>0,2 —</td></tr><tr><td>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</td><td>II TH ≤ 1,00 FH ≤ 7,00</td></tr><tr><td>Offene Bauweise</td><td>O △ ED</td><td>SD/WD 15°-60°</td></tr></table>		Art der baulichen Nutzung	SO Erholung		Traufhöhe als Höchstmaß Firsthöhe als Höchstmaß Dachform Dachneigung	Grundflächenzahl	0,2 —	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II TH ≤ 1,00 FH ≤ 7,00	Offene Bauweise	O △ ED	SD/WD 15°-60°
Art der baulichen Nutzung	SO Erholung		Traufhöhe als Höchstmaß Firsthöhe als Höchstmaß Dachform Dachneigung											
	Grundflächenzahl	0,2 —												
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II TH ≤ 1,00 FH ≤ 7,00												
	Offene Bauweise	O △ ED		SD/WD 15°-60°										

Legende

Hinweis zur Legende: Die Nummerierung der Legende bezieht sich auf die
'Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauteilpläne' und
ist somit nicht fortlaufend.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.4.2. Sonstige Sondergebiete
hier: Ferienhausgebiet kombiniert mit dauerhaftem Wohnen
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

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

6.1. Private Straßenverkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem
Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Abfall

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

123
149

Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster

225

Höhenkote über NHN (lt. Höhenlinien von VermKV)

22

Bemaßung

Gebäude, Wohngebäude

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Gebäude für öffentliche Zwecke

Gemeinde- Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Sichtdreieck nach RAS-K (Schenkellänge 110 m bei 70 km/h)

Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG

Einmessung Nebengebäude durch Vermesser Eisen
(Stand: 12.06.2024)

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen
und der Begründung.

- Rechtsgrundlagen**

Bund (in der zur Zeit gültigen Fassung, unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)
Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Land (in der zur Zeit gültigen Fassung, unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen)
Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365)
Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153)
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283)
Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. 2000, 578)
Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127)
Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, 273)
Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. 2015, 516)
Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159)
Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. 2013, 459)
Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, 302)
Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) vom 23. Dezember 1976 (GVBl. 1976, 308)
Landessolargesetz (LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550)

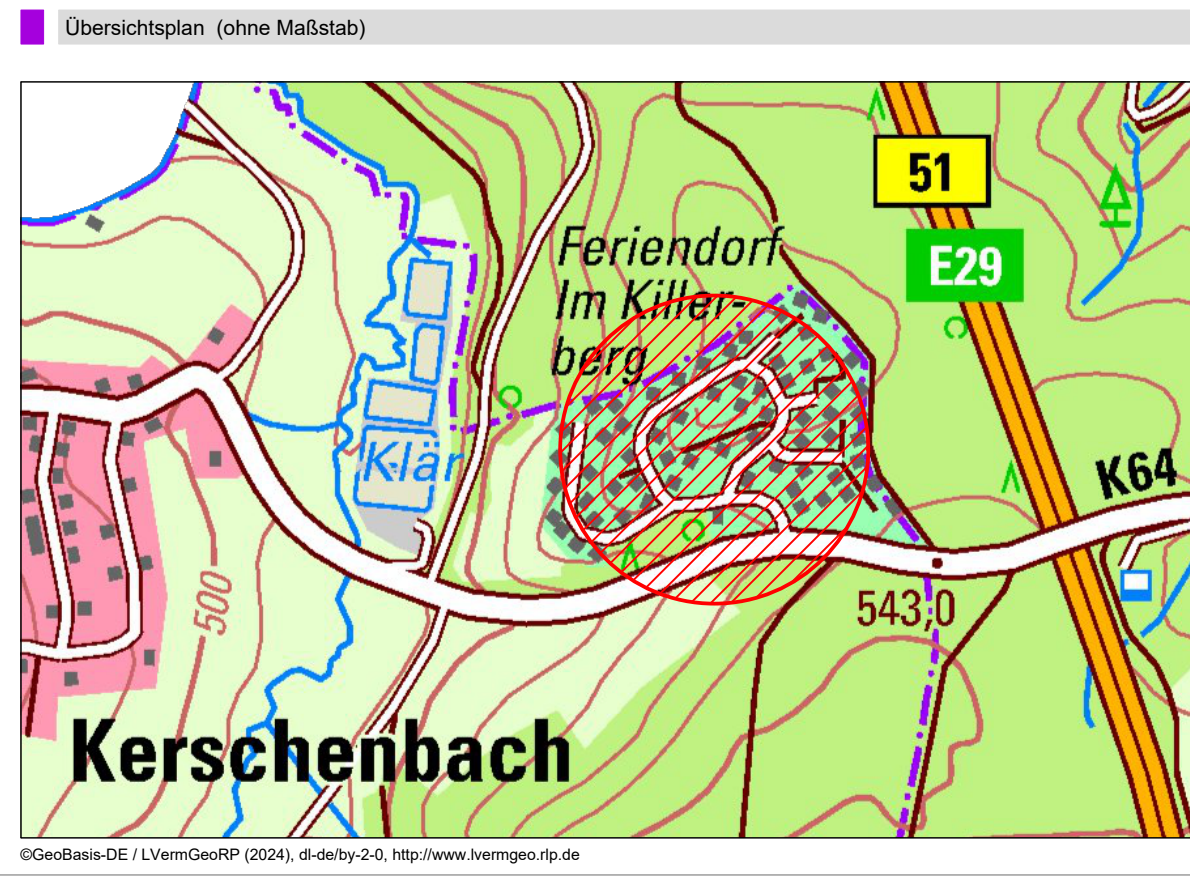
Projekt

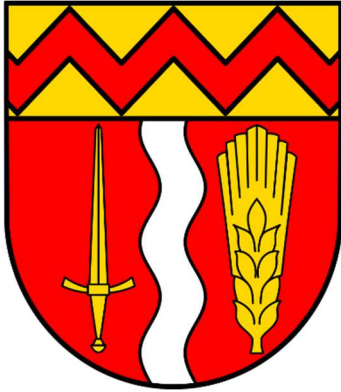
Ortsgemeinde Kerschenbach
Bebauungsplan 2. Änderung,
„Im Killerberg“ gemäß § 30 BauGB

Entwurf

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

Ferienpark Killerberg e. V. Auftraggeber
2023-024..... Projektnummer
zi / da / au..... Bearbeitung
20. August 2025..... Stand
1:1000..... Maßstab
0,841 m x 0,594 m..... Plangröße





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

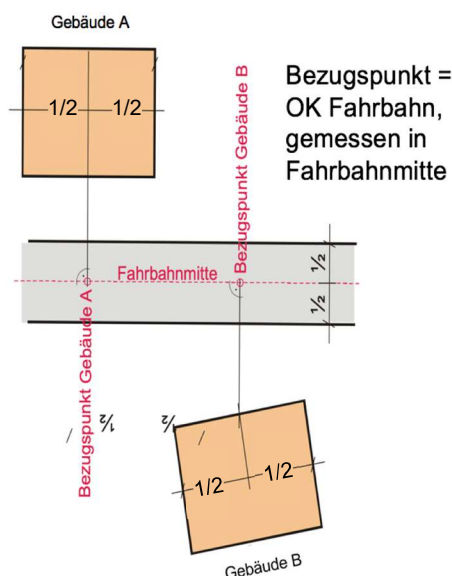


Abbildung 1: Systemskizze Lage Bezugspunkt
(Quelle: Eigene Darstellung)

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).

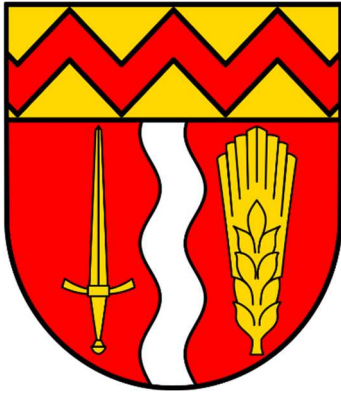
8. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
9. Auf die Verwendung 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 ($> 40 \text{ l/m}^2$ 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



Ortsgemeinde Kerschenbach

Bebauungsplan 2. Änderung „Im Killerberg“

2-Stufiges Regelverfahren
Gemäß § 30 BauGB

Begründung - Teil 1 | Städtebaulicher Teil

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	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Verfahren	3
2.1	Verfahrensart.....	3
2.2	Verfahrensablauf	3
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich/ Topographie	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption	5
3.3	Verkehrliche Erschließung	5
3.4	Ver- und Entsorgung.....	6
3.5	Planungsalternativen	6
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	6
4.2	Regionaler Raumordnungsplan	8
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2024 (ROPneu).....	8
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
6.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
6.5	Bauweise	12
6.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	13
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung	13
6.8	Private Grünflächen	13
7	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien und sonstige Hinweise.....	13
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes / Kostenübernahme	13
9	Flächenbilanz	14

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Ortsgemeinde Kerschenbach, VG Gerolstein, hat im Jahr 1972 einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Im Killerberg“ aufgestellt. Dieser weist ein Sondergebiet für die Unterbringung von Ferienhäusern aus. 1973 wurde dieser Plan erstmalig überplant bzw. verändert, um die Erschließungs- und Parkplatzsituation im östlichen Plangebiet zu konkretisieren und zu optimieren. Eine 1982 eingeleitete 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht zur Rechtskraft geführt.

Im Jahr 2020 wurde die Neuplanung bzw. Änderung des gesamten Bebauungsplanes neu durchdacht, da sowohl die Kreisverwaltung Vulkaneifel als auch einige Grundstückseigentümer Unstimmigkeiten bei der Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen in diesem Gebiet feststellten. Zudem sind ähnlich, wie in anderweitigen „Ferienhaus-dörfern“ in Deutschland die Nutzung von Ferienhäusern in ihrer ursprünglich definierten Funktion im Gebiet zwar grundlegend zu finden, jedoch wohnen wenige Bürger mit ihrem Hauptwohnsitz in diesem Gebiet, was der Zulässigkeit widerspricht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Killerberg“ soll die vorhandenen Bauten nachträglich im derzeitigen Zustand erlauben – insbesondere Anbauten und Nebenanlagen - und das Dauerwohnen zulässig machen.

Dies wird durch die Festsetzung des Gebietes als sonstiges Sondergebiet SO „Dauerwohnen und Touristikbeherbergungen“ i.S.d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, welches durch die Novellierung der BauNVO im Jahr 2017 als weitere „beispielhafte“ Aufzählung zu den sonstigen Sondergebieten erweitert, ermöglicht.

Damit lassen sich die Regelnutzungen „Ferienwohnung“ sowie „Dauerwohnen“ in einem Gebiet zusammenfassen und sind aufgrund ihrer besonderen Funktion nicht mit den Paragraphen §§ 1 bis 9 BauNVO sowie § 10 BauNVO vereinbar.

2 Verfahren

2.1 Verfahrensart

Die Änderung des Bebauungsplans findet im sogenannten „Regelverfahren“ mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerinformation sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) statt. Bestandteil des Verfahrens ist zudem eine Umweltprüfung und deren Dokumentation in einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

2.2 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kerschenbach hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2023 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Im Killerberg“ – 2. Änderung gefasst.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am _____.____.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom Gemeinderat in der Sitzung vom _____.____.____ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurde am _____.____.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom ____ mit Frist vom ____ bis ____ stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Gemeinderat in der Sitzung vom ____ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Datum der Beteiligung wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom ____ mit Frist vom ____ bis ____ stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kerschenbach hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan „Im Killerberg“ – 2. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Kerschenbach (Rheinland-Pfalz) nahe der Bundeslandgrenze zu Nordrhein-Westfalen. Erschlossen wird das Gebiet ausschließlich durch die Anbindung an die Kreisstraße K64. Eine überörtliche Erschließung ist durch die Anbindung an die Bundesstraße B 51 (Nord-Süd-Tangente), welche die Anbindung an die A1 im Norden und die A60 im Süden ermöglicht. Das Gebiet ist aufgrund seiner definierten Funktion als Sondergebiet räumlich vom restlichen Ort getrennt.

Das Plangebiet umfasst eine Vielzahl an Flurstücken:

Allesamt in der Gemarkung Kerschenbach zählen in der Flur 1:

Flurstück-Zähler: 123

Flurstück-Nenner: 5-7, 10-19, 21-44, 47-52, 58, 59, 64,85, 88-95, 110-112, 127, 132, 135, 137-139, 141, 143-153, 155, 156.

Allesamt in der Gemarkung Kerschenbach zählen in der Flur 2:

Flurstück-Zähler: 9 (teilweise), 10, 12, 13, 14, 32 (teilweise).

Die Lage und die Abgrenzung des Plangebiets sind nachfolgend in der Abbildung 1 dargestellt und im Detail der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Abbildung 1: Lage Kerschbach/ Plangebiet (Quelle: DTK25)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Beim Ferienhausgebiet „Im Killerberg“, welches sich seit den 1970er Jahren kontinuierlich entwickelt hat, existieren derzeit über 70 bauliche Anlagen, die das zeitlich begrenzte Nutzen, im Sinne eines Urlaubsaufenthalts, ermöglichen (Ferienhäuser). Über die Jahre wurden verschiedene Ferienhäuser umgenutzt und baulich erweitert. Einige haben darüber hinaus den Zustand einer dauerhaft bewohnten Unterkunft angenommen, bei denen die Eigentümer dies als ihren festen Wohnsitz angeben.

Zukünftig soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Killerberg“ eine Mischnutzung aus Erholung und dauerhaft bewohnten Anlagen erreicht werden. Möglich macht dies die seit 2017 vorhandene Erweiterung des § 11 BauNVO, welches die Festsetzung von „...Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder **Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits**“ ermöglicht

Zusätzlich soll das Verbot der Errichtung von Nebenanlagen wie Schuppen oder Ställen aufgehoben werden. Grundlage für diese sind die Bestimmungen der gültigen Landesbauordnung.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Ortsgemeinde Kerschbach befindet sich westlich der B 51, die von Prüm in Richtung Euskirchen führt. Kerschbach ist lediglich über die Kreisstraße K64 an das öffentliche Straßennetz sowie die überregionalen Anbindungen erschlossen. Östlich befindet sich die Ortsgemeinde Stadtkyll, weiter westlich die Ortsgemeinde Ormont.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb und östlich des Siedlungsgefüges der Ortsgemeinde unmittelbar nördlich der Kreisstraße K64.

Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 51 und weiterführend über die A 60 (Anschlussstelle Prüm, Fahrtrichtung Nordwesten: Belgien und Südosten Bitburg/Wittlich/Trier) sowie Richtung Nordosten über die A 1 (Anschlussstelle bei Blankenheim) Richtung Köln.

Die Erschließung des Ferienhausgebietes „Killerberg“ erfolgt ausschließlich über die private Anliegerstraße „im Killerberg“, welche sich im Besitz des gleichnamigen Ferienhausvereines befindet.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der 2. Änderung sind bereits vollständig vorhanden, sodass das System als gesichert angesehen werden kann.

Die Verbandsgemeindewerke Gerolstein betreiben in dem betreffenden Bereich ein Schmutzwassersystem, die Entsorgung erfolgt über die bestehende Teichkläranlage in Kerschenbach. Zukünftig wird die Ortschaft auf ein Trennsystem umgestellt, wobei die anfallenden Schmutzwassermengen über ein Pumpwerk in das Kanalnetz von Stadtkyll geleitet werden. Das anfallen Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten, ein Anschluss an das Kanalnetz ist nicht zulässig.

Die Wasserversorgung, die Versorgung mit Strom und Telekommunikationsanlagen usw. ist ebenfalls bereits sichergestellt.

3.5 Planungsalternativen

Ziel der Planung ist die Anpassung der Planungsunterlagen an die in Kapitel 3.2 genannten Anforderungen.

Räumliche Alternativen sind vorliegend nicht zu prüfen, da das Vorhaben an seine jetzige Lage gebunden ist. Eine Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass die derzeitige Nutzung des Plangebietes – insbesondere das dauerhafte Bewohnen von Ferienwohnungen und die Errichtung und Nutzung von Nebenanlagen – den Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung widersprechen.

Eine Verlagerung der Ferienwohnsiedlung an eine andere Stelle ist aufgrund der Fläche nicht möglich und nicht zielführend. Auch aufgrund topografischer und sonstiger Rahmenbedingungen sind alternative Flächenausweisungen nicht erkennbar.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Gemeinden können durch die Regional- und Landesplanung besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit / Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen werden (G27).

Zu den Aussagen des LEP IV für den Bereich des Feriendorfgebietes „Im Killerberg“ östlich der Ortsgemeinde Kerschenbach zählen die folgenden Darstellungen:

¹ Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus (Schneifel)

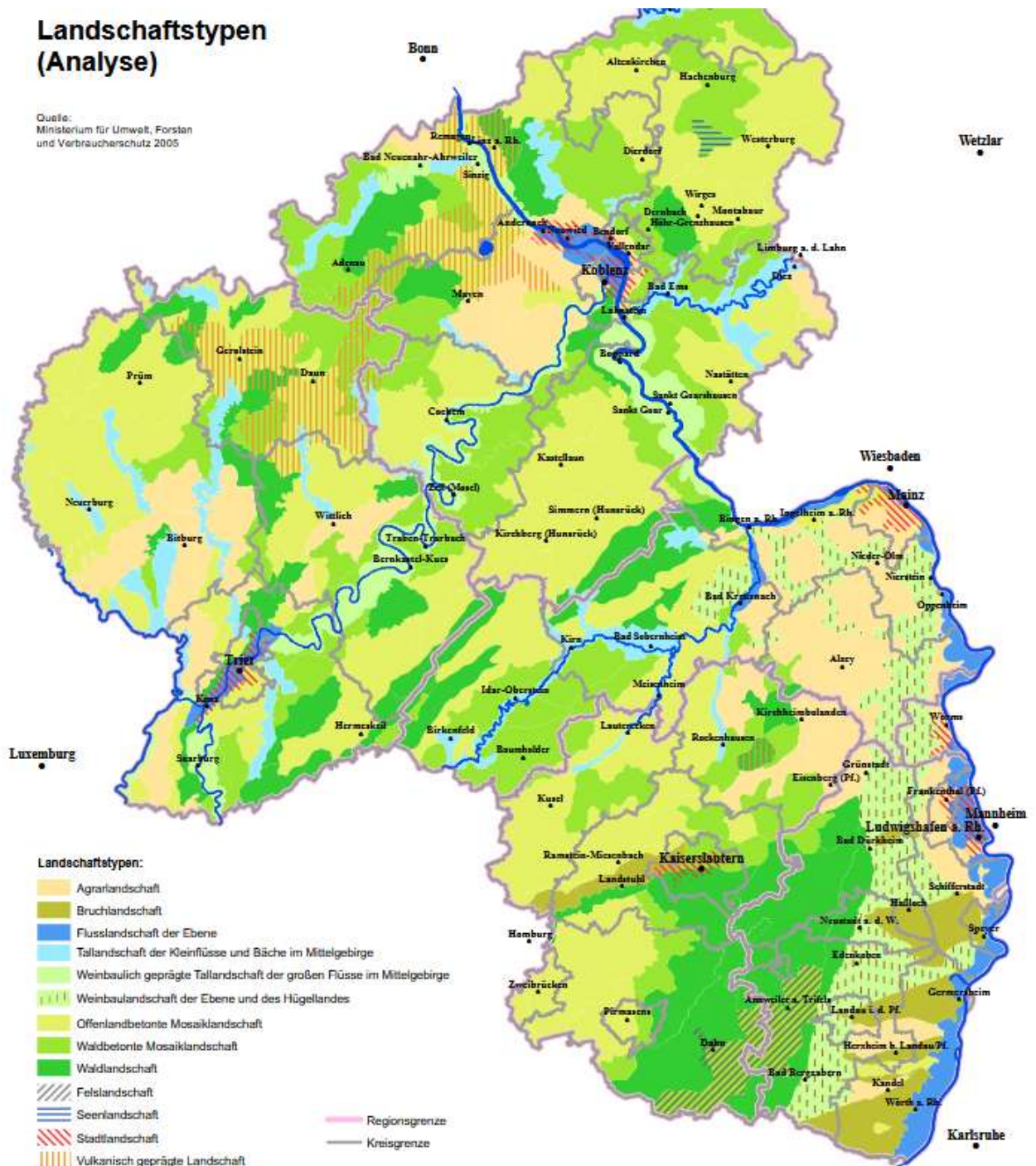


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV
(Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 8 – ohne Maßstab)

„Die besondere Funktion Freizeit / Erholung soll Gemeinden zugewiesen werden, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung über die Voraussetzungen für eine [...] Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. [...] In diesen Bereichen sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch spezifische Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen. [...]“²

4.2 Regionaler Raumordnungsplan³

Der regionale Raumordnungsplan Region Trier (RROP, 1985/ 1995) weist der Ortsgemeinde Kerschenbach der weitere Fremdenverkehrsentwicklung zu. Es handelt sich um einen Schwerpunktstandort für die touristische Entwicklung. Das Vorhaben steht damit grundsätzlich mit den Vorgaben der Regionalplanung zur Stärkung der touristischen Infrastruktur und der Erholungsfunktion in Einklang (Siehe dazu die Planungsgrundsätze zu einzelnen Formen des Freizeitwohnens in den Punkten 3.5.8 ff. des RROP 1985/1995)

Umgeben ist der Eifelpark laut RROP zugleich von Vorranggebieten für Forst- und Landwirtschaft.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2024 (ROPneu)⁴

Ziele der Raumordnung, die in dem im September 2024 final formulierten Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen Grundsatzcharakter.

Die Ortsgemeinde Kerschenbach ist gemäß ROPneu als Gemeinde mit der besonderen Funktion Freizeit- und Erholung (F/E) sowie der besonderen Funktion Landwirtschaft ausgewiesen. Folgenden Grundsätze und Ziele sind gemäß ROPneu für die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Die besondere Funktion Freizeit/Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. (G 44)
- Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunkttorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen, als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind verbindlich in der Tab. 1 und Karte 6 im Anhang festgelegt. (Z 45)
- Der Ausbau der überörtlichen und regional bedeutsamen touristischen Infrastruktur soll schwerpunktmäßig in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung erfolgen. (G 46)

² Auszug aus LEP IV, Kapitel 2 – Entwicklung, Erläuterung zu G27, S. 77

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

⁴ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung - Stand September 2024

Die Planung steht somit mit den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms LEP IV, dem regionalen Raumordnungsplan Trier von 1985, seiner Fortschreibung 1995 sowie dem Entwurf von 2024 in Einklang.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein (ehemals Verbandsgemeinde Obere Kyll) weist für das Plangebiet eine Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO aus. Eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan kann aus dem FNP entwickelt werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP VG Gerolstein
(Quelle: VG Gerolstein 2023 – ohne Maßstab)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil 2).

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Im Hinblick auf die Umweltbelange wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf den Umweltbericht verwiesen.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.1 Art der baulichen Nutzung

In der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet trägt die Bezeichnung „Dauerwohnen und Touristikbeherbergungen“. Allgemein zulässig sind Ferienhäuser, die einen wechselnden Personenkreis aufweisen und deren Primäre Funktion der Erholung dienen (Siehe dazu § 10 Abs. 4 BauNVO). Zum anderen sind darüber hinaus Häuser zulässig, die dem Maß der baulichen Nutzung entsprechen und das dauerhafte Wohnen ermöglichen. De Facto Wohn-Häuser mit der Optik eines Ferienhauses.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die zulässige Grundflächenzahl, die maximale Höhe baulicher Anlagen sowie die Anzahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl

Gemäß BauNVO ist in einem Sonstigen Sondergebiet üblicherweise eine GRZ von bis zu 0,8 allgemein zulässig, was einer möglichen Versiegelung von 80 % entspricht. Dies ist jedoch vorliegend aufgrund des Charakters des Sondergebietes nicht sachgemäß und kommt daher nicht in Betracht. Die gewählte Festsetzung macht deutlich, dass vorliegend nur ein deutlich kleinerer Teil der Flächen bebaubar ist und auch künftig große Freiflächenanteile verbleiben.

Die GRZ wird daher mit **0,2 als Höchstmaß** festgesetzt, was einer Überbauung von 20% entspricht.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl in Kombination mit den Baufenstern wird dennoch eine sinnvolle Flächenausnutzung bei gleichzeitiger Sicherung der umfangreichen Freiflächen gewährleistet.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Gebäudehöhe gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe ist bezogen auf den höchsten Punkt einer baulichen oder sonstigen Anlage, sie entspricht demnach bei Gebäuden der Oberkante der Dachhaut. Dies gilt für Haupt- und Nebengebäude gleichermaßen.

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

Zur Verdeutlichung ist die nachfolgende Skizze beigefügt.

Lage des Bezugspunktes

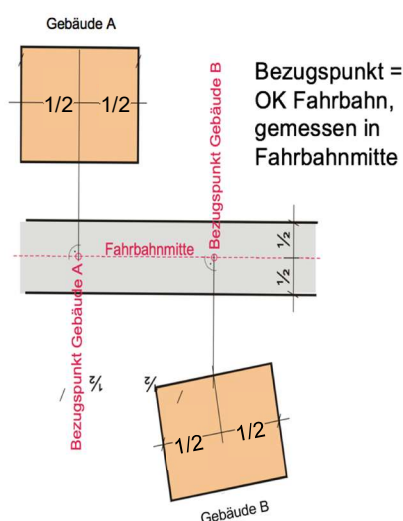


Abbildung 4: Systemskizze Lage Bezugspunkt
(Quelle: Eigene Darstellung)

Die Festsetzung der Höhen baulicher und sonstiger Anlagen orientiert sich vorwiegend am Bestand der Gebäude und Anlagen sowie den originalen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Killerberg“ und seiner 1. Änderung.

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

Somit ergeben sich bei baulichen Anlagen eine maximale Firsthöhe von 7,0 m und eine maximale Traufhöhe von 1,0 m.

Die festgesetzten Höchstmaße gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Überschreitungen durch technische Aufbauten, wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugschächte o.Ä. können ausnahmsweise zugelassen werden (maximal 25% zur vorgegeben maximalen Firsthöhe → maximal Höhe baulicher Anlage inklusive technischer an-/aufbauten: **8,75 m**).

Die Grundfläche von technischen Aufbauten soll in der Summe ein Maximum von 10% der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Die Festsetzung orientiert sich an den bereits bestehenden Ferienhäusern des Plangebietes.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO möglich. Die Baufenster orientieren sich dabei an den festgesetzten und bereits bestehenden privaten Erschließungsanlagen sowie den festgesetzten Grünflächen und Grenzen des Plangebietes (Abstand: 3m bzw. 5m.).

Die Zulässigkeit von geringfügigen Überschreitungen von Gebäudeteilen über die Baugrenzen hinaus soll sicherstellen, dass bei den zum Teil streng am Bestand orientierten Baugrenzen keine Nachteile bei vereinzelt, untergeordneten Überschreitungen auftreten.

6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Plangebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass untergeordnete Nebenanlagen, die auf Grund ihrer Eigenart / Nutzung einen bestimmten Standort benötigen, errichtet werden können.

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.

6.5 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 3 BauNVO vorgegeben. Es sind zudem nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Bauweise wird so gewählt, dass die Hauptfunktion der Erholung gewährt wird.

Die Dachneigung orientiert sich zum einem an den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Killerberg“ von 1972 sowie den real existierenden baulichen Anlagen vor Ort. Für (Haupt-)gebäude, die der Funktion des Plangebietes entsprechen (Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits) gelten folgende Dachneigungsvorgaben:

Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 15° bis 60°.

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.

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

Das Plangebiet wird ausschließlich über den südlichen Anschluss an die Kreisstraße K 64 erschlossen. Die einzelnen Parzellen im Plangebiet werden über private Straßenverkehrsflächen von unterschiedlicher Dimensionierung erschlossen.

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung

Im Plangebiet werden Flächen zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und für die Abfallentsorgung festgesetzt. Diese Flächen dienen der Versorgung des Plangebietes. Zum einen befindet sich auf der Parzelle 123/ 49 Flur 1 der Gemarkung Kerschenbach eine nicht näher bezeichnete Transformatorstation. Auf der Parzelle 123/5 Flur 1 der Gemarkung Kerschenbach sind neben Stellplätzen auch öffentliche Container für die Müllentsorgung untergebracht. Näheres ist der Planurkunde zu entnehmen.

6.8 Private Grünflächen

Im Plangebiet werden private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas.

7 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien und sonstige Hinweise

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter, etc. die bei der Realisierung der Planung zu beachten sind. Diese wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen, haben jedoch keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Bauleitplanung wichtig.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes / Kostenübernahme

Die Planaufstellung dient der der Schaffung der planungsrechtlichen Sicherstellung der Nutzung von Ferienwohnung und Wohnen im Plangebiet.

Sämtliche Planungskosten werden vom Verein Killerberg e.V. übernommen. Somit entstehen der Ortsgemeinde Kerschenbach durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten.

9 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in qm (ca.)	Anteil in %
Geltungsbereich	Gesamt	59.699	100,0
Sonderbaufläche	Gesamt	45.798	76,7
Verkehrsfläche	Gesamt (privat)	8.470	14,2
Grünfläche	Gesamt (privat)	5.303	8,9
Fläche für Ver- und Entsorgung	Gesamt	128	0,2

Tabelle 1: Bilanz zur Flächenbilanz gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans
(Quelle: eigene Berechnung)

Diese Begründung ist der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Killerberg“ der Ortsgemeinde Kerschenbach beigelegt.

Aufgestellt durch:
Ortsgemeinde Kerschenbach

Kerschenbach, den _____

Walter Schneider, Ortsbürgermeister