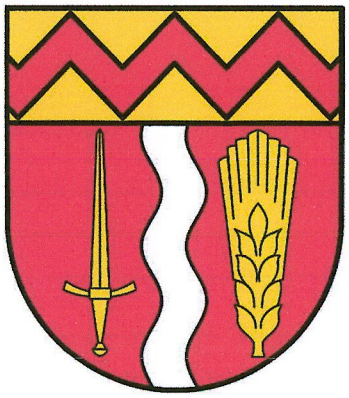

Ortsgemeinde Kerschenbach

Bebauungsplan
2. Änderung „Im Killerberg“

2-Stufiges Regelverfahren
Gemäß § 30 BauGB

Begründung - Teil 1 | Städtebaulicher Teil

Satzung

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

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH

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 6
3.4 Ver- und Entsorgung 6
3.5 Planungsalternativen 6
4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen 7
4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) 7
4.2 Regionaler Raumordnungsplan 9
4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2024 (ROPneu) 9
4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 10
5 Berücksichtigung der Umweltbelange 11
6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO) 11
6.1 Art der baulichen Nutzung 11
6.2 Maß der baulichen Nutzung 11
6.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 13
6.4 Bauweise / Dachneigung 13
6.5 Überbaubare Grundstücksfläche 14
6.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 14
6.7 Private Grünflächen 14
6.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung 14
7 Wasserhaushaltbilanz 14
8 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien und sonstige Hinweise 15
9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes / Kostenübernahme 15
10 Flächenbilanz 15

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 haben wenige Bürger ihren Hauptwohnsitz in diesem Gebiet, was der Zulässigkeit widerspricht.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Killerberg“ soll die vorhanden Bauten nachträglich im derzeitigen Zustand erlauben – insbesondere Anbauten und Nebenanlagen - und das Dauerwohnen zulässig machen. Um eine zeitgemäße Gebäudenutzung zu ermöglichen und künftig auch An- und Erweiterungsbauten realisieren zu können, soll zudem auf die restriktive Traufhöhe von 1,0 m verzichtet werden.
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 §§ 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

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kerschenbach hat in seiner Sitzung am **12.12.2023** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Im Killerberg“ – 2. Änderung gefasst.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am **21.02.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom Gemeinderat in der Sitzung vom **17.12.2024** gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **05.03.2025** bis **04.04.2025** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurde am **21.02.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom **26.02.2025** mit Frist bis **04.04.2025** stattgefunden.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Gemeinderat in der Sitzung vom **23.09.2025** gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.10.2025** bis **10.11.2025** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Datum der Beteiligung wurde am **03.10.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom **08.10.2025** mit Frist bis **10.11.2025** stattgefunden.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kerschenbach hat in seiner Sitzung am 14.04.2026 den vorgelegten Planentwurfsunterlagen zugestimmt und beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Killerberg“ mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die Öffentlichkeit hatte in einer durchgeführten Beteiligung in der Zeit vom **13.05.2026** bis **15.06.2026** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Die Beteiligung wurde am **08.05.2026** ortsüblich bekanntgemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit einer E-Mail vom **08.05.2026** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die entsprechende Abgabefrist endete am **15.06.2026**.

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 Bundestraße 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.

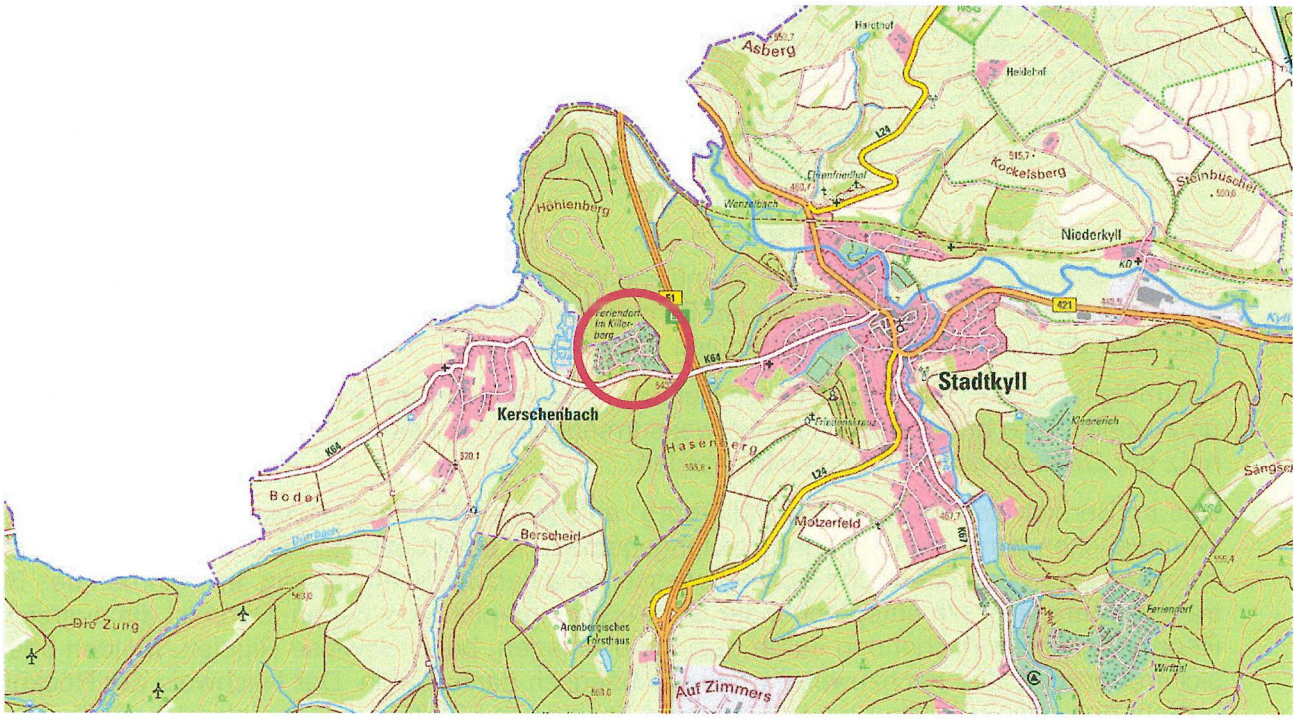

Abbildung 1: Lage Kerschenbach/ Plangebiet (Quelle: DTK25)

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 anderseits**“ 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 Kerschenbach befindet sich westlich der B 51, die von Prüm in Richtung Euskirchen führt. Kerschenbach 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

Das Bauvorhaben ist bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die VG-Werke Gerolstein betreiben in diesem Bereich derzeit ein Schmutzwassersystem. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Teichkläranlage Kerschenbach.

Zukünftig ist vorgesehen, die Ortslage Kerschenbach entwässerungstechnisch auf ein Trennsystem umzustellen. Die anfallenden Schmutzwassermengen sollen dann über ein Pumpwerk dem Kanalnetz der Ortslage Stadtkyll zugeleitet werden.

Das im Bereich des Baugebietes „Killerberg“ anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Ein Anschluss von Oberflächenwasser an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz ist nicht zulässig. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechender Entwässerungs-plan vorzulegen. Darin ist die ausreichende Regenwasserbewirtschaftung durch geeignete Anlagen, beispielsweise Rigolen, Mulden oder Versickerungsschächte, nachzuweisen und zeichnerisch darzustellen. Der Nachweis der Rückhaltung beziehungsweise Versickerung ist mit einem Ansatz von 50 Litern je Quadratmeter versiegelter Fläche zu führen. Die versiegelten Flächen sowie die erforderlichen Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind im Entwässerungsplan nachvollziehbar darzustellen. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist nicht zulässig.

Die Straßenentwässerung erfolgt über das bestehende Kanalnetz der VG-Werke Gerolstein.

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 des 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:

- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus (Schneifel)

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

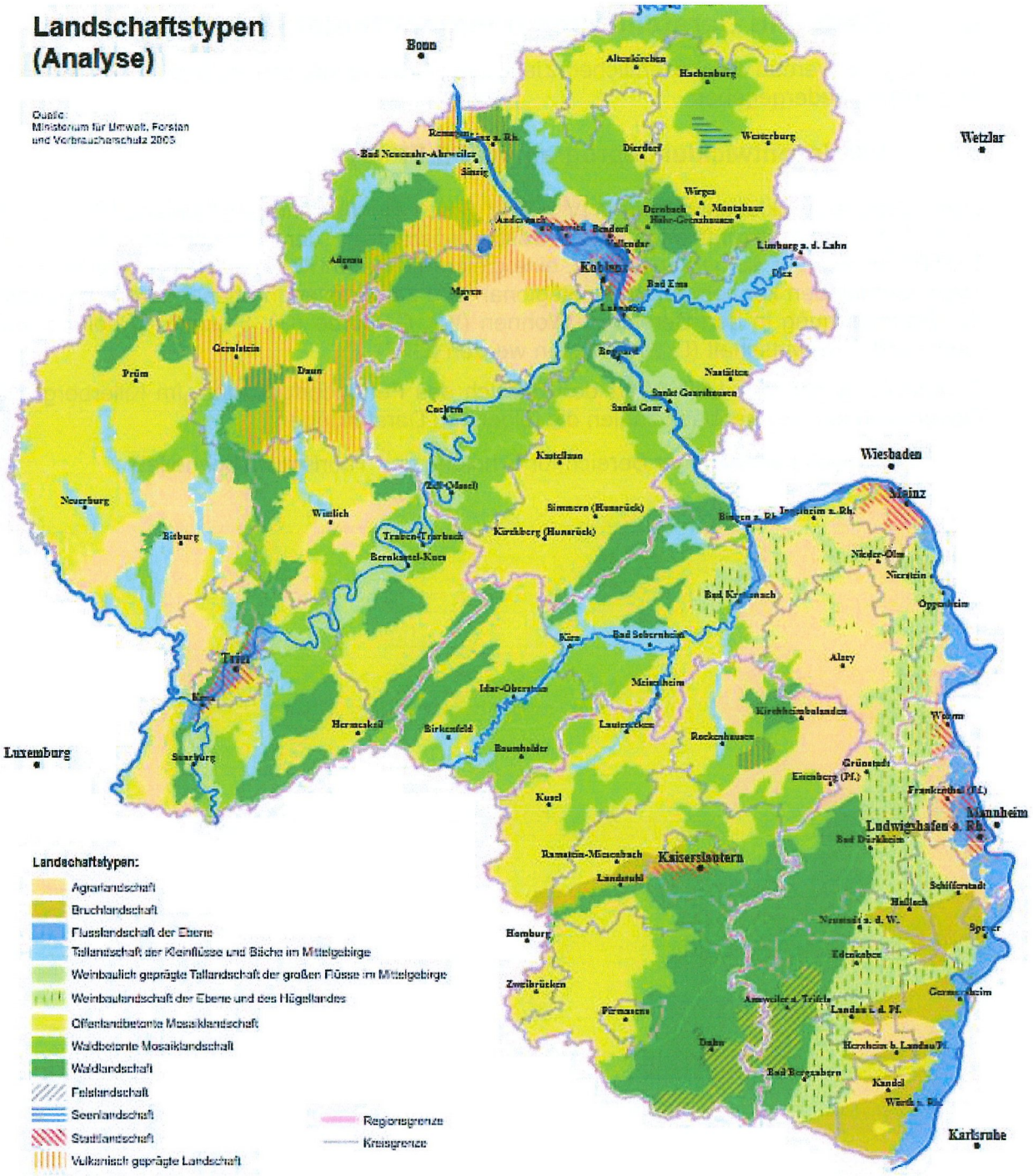

Abbildung 2: **Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV**
(Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 8 – ohne Maßstab)

„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 Raumordnungsplan[3]

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 Schwerpunktorte 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)

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.

---

[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

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.

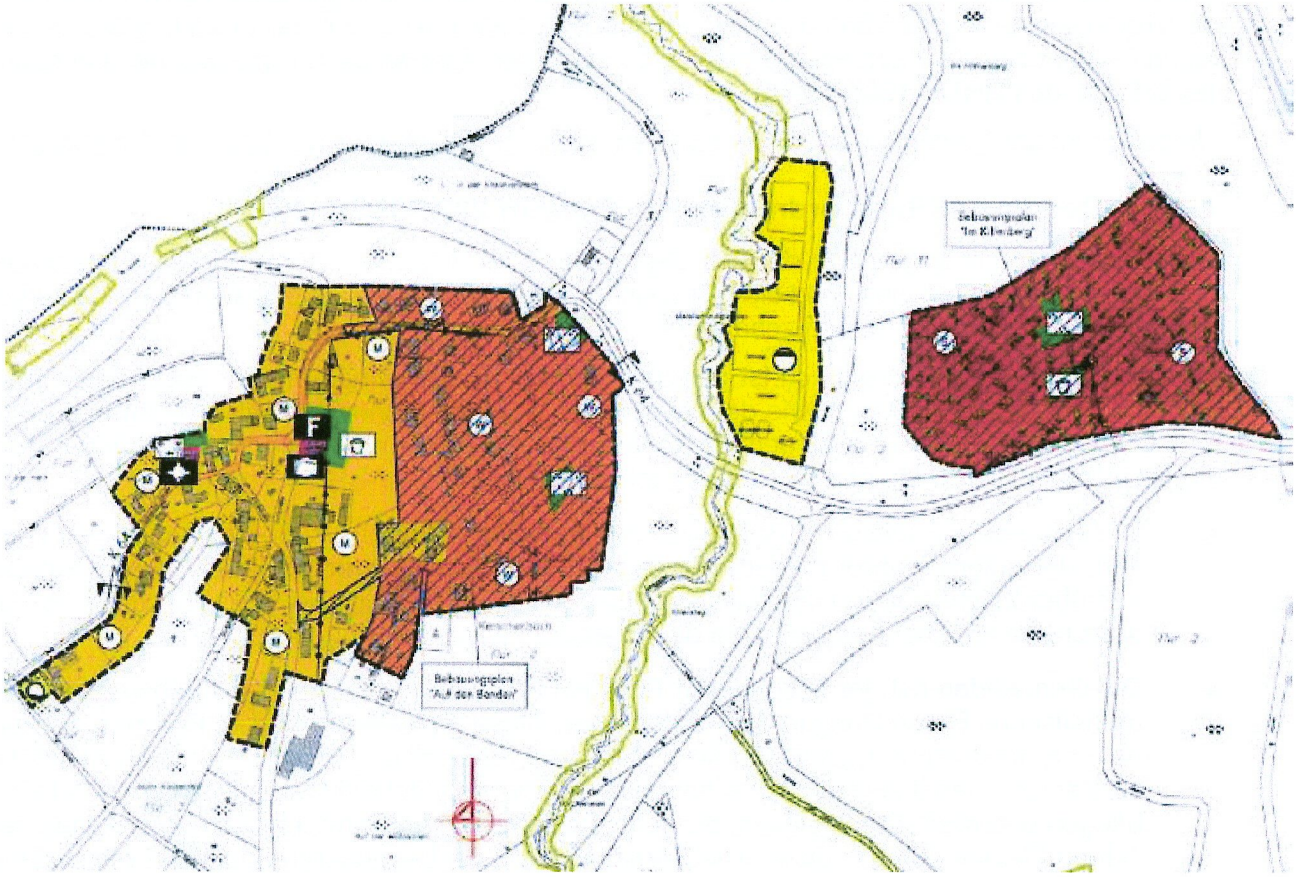

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP VG Gerolstein
(Quelle: VG Gerolstein 2023 – ohne Maßstab)

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 Festsetzung einer GRZ von 0,2 dient der Sicherung einer maßvollen Bebauung und der Wahrung eines aufgelockerten Gebietscharakters. Die abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassene Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 ermöglicht es gegenüber den derzeit geltenden Festsetzungen eine zeitgemäße Grundstücksnutzung und Unterbringung der üblichen Nebenanlagen für eine Garten- und Freizeitnutzung zu gewährleisten. Zudem wird die Versiegelung auf ein vertretbares Maß begrenzt. Der gültige Bebauungsplan wurde in der 1970 er Jahren aufgestellt. Für die Berechnung der Grundflächenzahl ist insofern § 19 der BauNVO 1968 maßgeblich. Gemäß § 19 Abs.

4 BauNVO 1968 sind die Grundflächen von Nebenanlagen sowie Balkone, Loggien, Terrassen sowie baulichen Anlagen soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können auf die GRZ nicht anzurechnen. Bislang gibt es im gültigen Planungsrecht demnach keine Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Nebenanlagen. Durch die vorliegende Änderung und die damit verbundene Umstellung auf die BauNVO 1990 wird erstmalig eine Begrenzung eingeführt. In diesem Zusammenhang soll aufgrund der verhältnismäßig geringen GRZ von 0,2 lediglich eine Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf bis zu 0,4 geschaffen werden.

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

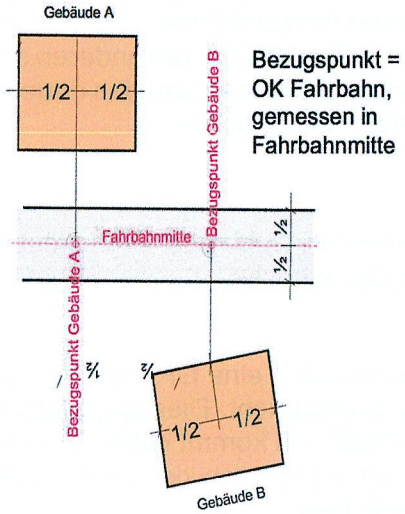

Abbildung 4: Systemskizze Lage Bezugspunkt
(Quelle: Eigene Darstellung)

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 Dachkonstruktion (= höchster Punkt des Gebäudes), was auch als **First** bezeichnet wird.

Somit ergibt sich bei baulichen Anlagen eine maximale Firsthöhe von 7,0 m.

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 eins begrenzt. Die Festsetzung orientiert sich an den bereits bestehenden Ferienhäusern des Plangebietes.

6.3 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 sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen 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.

6.4 Bauweise / Dachneigung

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°.

Anbauten, Carports Garagen und Nebenanalagen sind von der festgesetzten Dachneigung ausgenommen.

6.5 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 vereinzelten, untergeordneten Überschreitungen auftreten.

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 Private Grünflächen

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

6.8 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.

7 Wasserhaushaltbilanz

Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Insbesondere ist nicht von einer maßgeblichen Versiegelung auszugehen, da die Anpassung der Grundflächenzahl in erster Linie der planungsrechtlichen Absicherung bereits vorhandener baulicher Anlagen dient.

Eine relevante Veränderung der Niederschlagswasserabflüsse oder der Grundwasserneubildung ist nicht zu erwarten. Auch künftig wird durch die vergleichsweise geringe Grundflächenzahl sichergestellt, dass ausreichend unversiegelte Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen. Die planerische Möglichkeit einer erheblichen zusätzlichen Versiegelung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Belange des Wasserhaushaltes durch die Bebauungsplanänderung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Aufstellung einer gesonderten Wasserhaushaltsbilanz ist daher nicht erforderlich, da kein schwerwiegender Eingriff im Sinne der einschlägigen umweltrechtlichen Vorschriften vorbereitet oder ermöglicht wird.

8 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.

9 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.

10 Flächenbilanz

Tabelle 1: Tabellarische Darstellung der Flächenbilanz (Quelle: eigene Berechnung).

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**

Bearbeitet durch:

M.A. Rebecca Wolsiffer

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH

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

Aufgestellt durch:

Ortsgemeinde Kerschenbach

Kerschenbach, den 12.11.2026

Walter Schneider, Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Kerschenbach Verbandsgemeinde Gerolstein