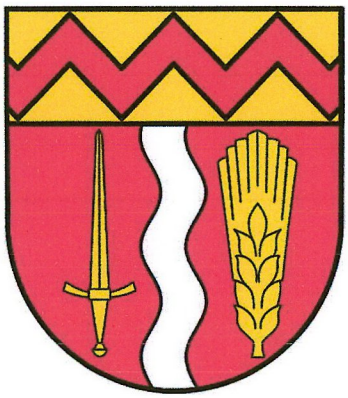

Ortsgemeinde Kerschenbach

Bebauungsplan 2. Änderung „Im Killerberg“

Regelverfahren
Gemäß § 30 BauGB

Textliche Festsetzungen

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



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 5

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung 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 Sondergebiet („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.

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf bis zu 0,4 überschritten werden.

- **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

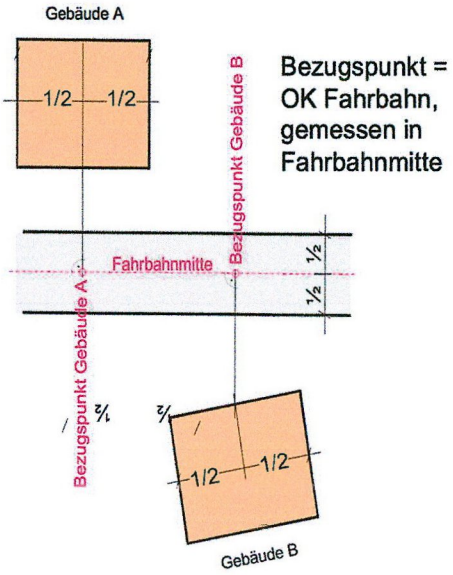

Abbildung 1: Systemskizze Lage Bezugspunkt
(Quelle: Eigene Darstellung)

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.

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.

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

- **Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf eins 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 sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

Nebenanlagen wie Schuppen, Gerätehäuser, Lauben, etc. sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO sowie § 9 Abs. 6 i.V.m. § 88 LBauO)

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.
Anbauten, Gauben, Erker, Treppenhäuser und ähnliche Gebäudeteile sowie Carports, Garagen und Nebenanlagen sind von der festgesetzten Dachneigung ausgenommen.

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 Plangenbiet sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

1.8 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.

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 beschäftigen 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. Das im Bereich des Baugebietes „Killerberg“ anfallende Oberflächenwasser ist gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) 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 Entwässerungsplan 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.

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. Die Nutzung von Brauchwasser für die Toilettenspülung ist zwingend im Vorfeld mit den VG-Werken abzustimmen und genehmigen zu lassen und vor Inbetriebnahme abzunehmen.

13. Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz ist nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen (> 40 l/m² in einer Stunde) in geringem Maße mit Wasserabfluss am Nordrand und im Südosten des Plangebiets sowie entlang der Straßen zu rechnen. Auf die potenzielle Überflutungsgefahr sollte im Rahmen von Baumaßnahmen durch geeignete Objektschutzmaßnahmen reagieret 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 12.11.2026

Walter Schneider, Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Kerschenbach Verbandsgemeinde Gerolstein