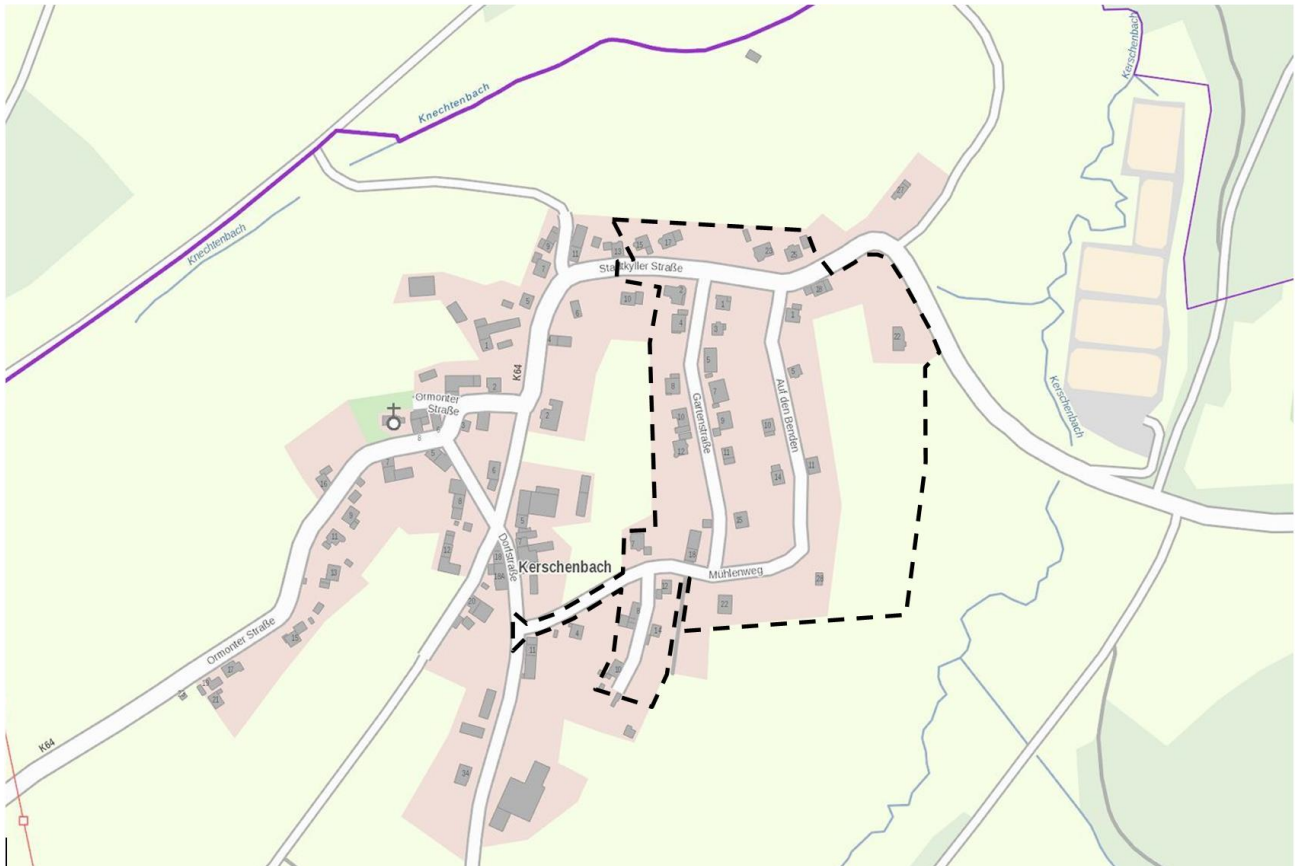


Ortsgemeinde Kerschenbach Verbandsgemeinde Gerolstein

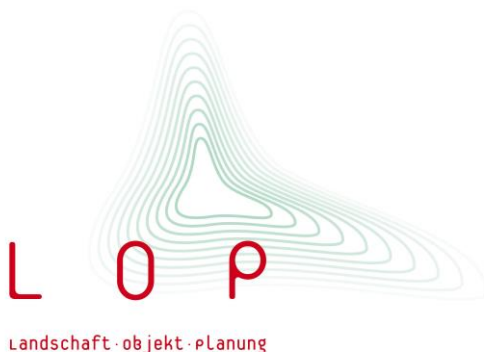
Bebauungsplan „Auf den Benden“ 1. Änderung



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023 dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch
Fassung zur Bekanntmachung gem. §10(3) BauGB

Stand: Mai 2024



Landschaft ÷ Objekt ÷ Planung
Im Faller 13 56841 Traben – Trarbach
Tel.: 06541/81 33 33 Fax: 06541/81 33 34
E-Mail: mail@l-o-p.net

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen

1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)	5
3	Hinweise zu den textlichen Festsetzungen	8

Begründung

1	Anlass und Ziel der Planung.....	10
2	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation	10
3	Baulandbedarf	12
4	Städtebauliche Planungskonzeption	12
5	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben.....	16
6	Entwässerung des Plangebiets	17
7	Gefahr von Sturzflutereignissen.....	17
8	Umweltbelange	18

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Baugebiete festgesetzt:

1.1.1 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. nicht störende Handwerksbetriebe,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.1.2 „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

Im WA1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt.

Im WA2 und im MD werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Im WA3 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.

Für Wohngebäude in den WA 1-3 wird eine Mindest-Geschossflächengröße von 60 m² festgesetzt.

1.3 Bauweise

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der Firsthöhe beschränkt.

Im WA1 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Im WA2 und im MD sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im WA3 sind bei bergseitiger Erschließung ein Vollgeschoss und bei talseitiger Erschließung zwei Vollgeschosse zulässig.

Für die Höhenlage der Baukörper ist die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OK EGF) bestimmend. Die Höhen der OK EGF der Baukörper werden mit 0,50 m über angrenzender Verkehrsfläche (Gehweg) festgesetzt. Als Bezugspunkt ist hierbei die Mitte der parallel zur Straßengrenzungsline verlaufende Gebäudefront zu wählen.

Die Firsthöhe darf ein Maß von 8,00 m über OK EGF nicht überschreiten.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 19, 21a und 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Kfz-Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

Sofern die Garageneinfahrt zur Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist, muss ein Mindestabstand von 5,0 m gegenüber dem Straßenraum eingehalten werden.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Rodungszeitbeschränkung

Rodungsarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, also außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen.

1.7.2 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers

Für das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Versickerungsschächte, Mulden oder Versickerungsrigolen vorzusehen, die ein Rückhaltevolumen von 50l/m² versiegelter Fläche aufweisen. Die Einrichtungen sind mit einem Notüberlauf zu versehen, welcher entweder in eine Grabenrigole oder in den Regenwasserkanal anzuschließen ist.

1.7.3 Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. ä. wasserdurchlässige Beläge wie z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. ä. zu verwenden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aufstellorte von Luftwärmepumpen müssen einen Mindestabstand von 4,0 m zu benachbarten Baugrundstücken einhalten.

1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

An den festgesetzten Standorten sind Laubbäume folgender Arten zu pflanzen:

1. Eberesche
2. Bergahorn
3. Sandbirke

Von den festgesetzten Standorten darf in jeder Richtung um bis zu 5 m abgewichen werden. Bei Anpflanzungen ist § 44 des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) stets zu beachten

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude ausschließlich folgende Dachformen zulässig:

1. Walmdach,
2. Krüppelwalmdach,
3. Zeltdach,

4. Satteldach,
5. Schleppdach.

Flachdächer sind nur auf Garagen, Carports und Nebenanlagen wie z. B. Vordächern oder Hauseingangsüberdachungen zulässig.

Die Dachneigung darf 15 bis 38° betragen, wobei bei ungleichschenkeligen Dächern der lange Schenkel maßgeblich ist.

Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung nur mit folgenden Farbtönen analog zu den nachstehenden RAL-Farben¹ errichtet werden:

Braun: 7006, 8011, 8014, 8024, 8025, 8028

Grau: 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7037, 7043, 8019, 8022

Dunkelrot: 3004, 3005, 3007, 3032



Darstellung festgesetzte RAL-Farben Classic

Zulässig ist ebenfalls eine Ausführung der Dacheindeckung in Naturschiefer.

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen. Glänzende Dacheindeckungen, wie z. B. glanzglasierte Tonziegel, glänzende Betondachsteine oder glänzende Metalle sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.

2.2 Gestaltung von Garagen

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise oder in einer von der üblichen Bauweise abweichenden Form oder; Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind unzulässig. Doppel-, Reihen- und Gruppengaragen sowie Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergebaut werden, sind äußerlich einheitlich zu gestalten. Garagen in Kellergeschossen von Gebäude sind unzulässig, wenn ihre Rampenneigung mehr als 15% beträgt. Die Garagenzufahrt muss von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen eine Länge von 5,0 m haben. Für jede Wohneinheit ist im privaten Grundstücksbereich ein Stellplatz anzulegen.

¹ RAL gemeinnützige GmbH, fränkische Straße 7, D-53229 Bonn, www.ral-farben.de

Anstelle der bergseitig der Straßen festgesetzten Garagen können die Garagen in den Kellerräumen der Wohngebäude feuersicher eingebaut werden.

Werden Garagen auf der Grenze gebaut, sind sie in der äußeren Gestaltung gleich und in gleicher Höhenlage auszuführen.

2.3 Gestaltung von Fassaden

Als Farbtöne für Fassaden sind nur gedeckte Farben zulässig: Beabsichtigt ist eine zurückhaltende Farbgestaltung mit niedriger Farbsättigung. Reines Weiß oder sehr helle Töne (Hellbezugswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Hellbezugswert von 0 -20) sind unzulässig.

2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die von Bebauung freigehaltenen Flächen sind, mit Ausnahme von Einfahrten, Stellplätzen, Zugängen und Nebenanlagen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien ist auf einer Fläche von max. 4 m² zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

2.5 Gestaltung der Einfriedungen

Auf der straßenzugewandten Grundstücksseite sind Einfriedungen als Hecken, Zäunen oder Mauern bis 1,20 m Höhe über der Geländeoberfläche (GOF) zulässig. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksseiten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m über GOF zulässig, wobei der massive Teil 0,5 m Höhe nicht überschreiten darf.

2.6 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen

Aus verkehrstechnischen Gründen darf die Bepflanzung dieser Flächen eine Höhe von 0,5 m über GOF nicht überschreiten.

2.7 Anzahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücken ist je Wohneinheit mindestens 1 Kfz-Stellplatz anzulegen. Garagenzufahrten zählen nicht als Kfz-Stellplatz.

3 Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

- Nachstehende, einheimische Straucharten werden zur Grundstücksbegrünung empfohlen: Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Liguster, Weißdorn und sonstige einheimische Sträucher.
- Das auf wasserundurchlässig befestigten- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in flachen Erdmulden oder Teichen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das Fassungsvermögen muss mind. 50 l pro m² befestigter Fläche betragen. Die Anlage von Regenwasserzisternen wird empfohlen.
- Zum Schutz vor Bauschäden werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - wenn möglich, Verzicht auf eine Unterkellerung von Gebäuden,
 - Ausführungen von Kellergeschossen als weiße, schwarze oder braune Wanne,
 - Einbau von Rückstausicherungen in die Hausanschlussentwässerungsleitungen,
 - straßenseitig Einbau von druckwasserdichten Kellerfenstern bzw. -türen,
 - Vergrößerung der dezentralen, privaten Rückhaltevolumen mit **100l/m²** je versiegelte Fläche (Beispiel: 120,0 m² Dachfläche * 100 l/m² = 12.000 l = 12,0 m³ Volumen).
- Um die Funktionsfähigkeit der privaten Versickerungsanlagen beurteilen zu können, sind auf den privaten Grundstücksflächen Kunststoff-Kontrollschächte mit einem Mindestdurchmesser DN 400er Schacht auf der Grundstücksgrenze anzulegen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Die Telekommunikationsunternehmen sind 5 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren.
- Gem. § 22 Abs.1 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen wie Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
- Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes der §§ 44 ff BNatSchG sind in jedem Fall zu beachten. Sie umfassen den Schutz der Individuen der besonders geschützten Arten einschließlich ihrer Entwicklungsformen (z.B. Gelege), außerdem den Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Nester und Schlafplätze) und verbieten die erhebliche Störung der Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.
- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Berg-

bau 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.

- Nach den §§ 16–19 DSchG RLP besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde. Im Fall archäologischer Funde ist die GDKE Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier zu benachrichtigen.

Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Die vorliegende Planänderung bezieht sich auf den seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf den Benden“ in der Ortsgemeinde Kerschenbach, welcher auf die Realisierung eines Wohngebietes (WA) und eines Dorfgebiets (MD) abzielte.

Im Jahr 2021 plante die Gemeinde Kerschenbach, den Bebauungsplan zu ändern. Mit der 1. Änderung sollten u. a. die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Bereiche für Stellplätze und Garagen sowie die Festsetzung der Firststrichtungen entfallen. Des Weiteren sollten die Einmündung der Straße „A“ in die K 64 verlegt und weitere textliche Festsetzungen geändert werden, von denen im Lauf der Zeit bereits Befreiungen erteilt - oder die durch einen Gemeinde-ratsbeschluss aufgehoben wurden.

Hierbei fiel auf, dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 bis zu diesem Zeitpunkt nicht ausgefertigt worden war, was zu seiner Unwirksamkeit führte. Daraufhin wurde der Bebauungsplan am 14.06.2021 ausgefertigt und seine Bekanntmachung angeordnet. Durch Bekanntmachung am 18.06.2021 ist der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung entsprechend dem Beschluss des Ortsgemeinderats Kerschenbach vom 28.04.2021 rückwirkend zum 28.10.1978 in Kraft getreten. Somit konnte die ordnungsgemäße 1. Änderung des Bebauungsplans angestoßen werden. Bereits im Jahre 1992 wurde ein 1. Änderungsverfahren angestoßen, jedoch nicht zur Rechtskraft geführt.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Hierbei kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden gem. den §§ 3(1) und 4(1) BauGB sowie auf die Erstellung eines Umweltberichts und einer zusammenfassenden Erklärung verzichtet werden. Die Änderung im vereinfachten Verfahren kann erfolgen, da der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landes- oder Bundesrecht unterliegen, wird ebenfalls nicht begründet. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen und es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Verwirklichung der Planung zu schweren Unfällen führt.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke

der Flur 2: 4 (teilweise), 32 (teilweise),

der Flur 3:

vollständig: 9-13, 15-31, 32/1-2, 33-49, 50/1,-2, 51/1-2, 52-62, 63/1-3, 64/1-3, 65, 66, 67/1, 68/1, 69-73, 74/1-2, 75, 76/1-2, 123, 124,

teilweise: 14/1, 67/2, 77, 115/3, 121/1.

Wie in der Abbildung 1 zu sehen, ist das Plangebiet im westlichen und nördlichen Bereich bereits überwiegend bebaut, wenn auch noch Baulücken sichtbar sind. Nunmehr soll die Erschließung des 3. Bauabschnitts umgesetzt werden.

Weiterhin soll die Zufahrt in die K 64 für die Erschließung des 3. Bauabschnittes verlegt werden. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem LBM, auch im Hinblick auf die dortige Straßenplanung für die K 64. Die Änderung der Erschließungsstraße im Baugebiet wurde aufgrund der Planungen des LBM im Kurvenbereich der K 64 und durch die schwierigen topografischen Verhältnisse im ursprünglich geplanten Einmündungsbereich erforderlich.

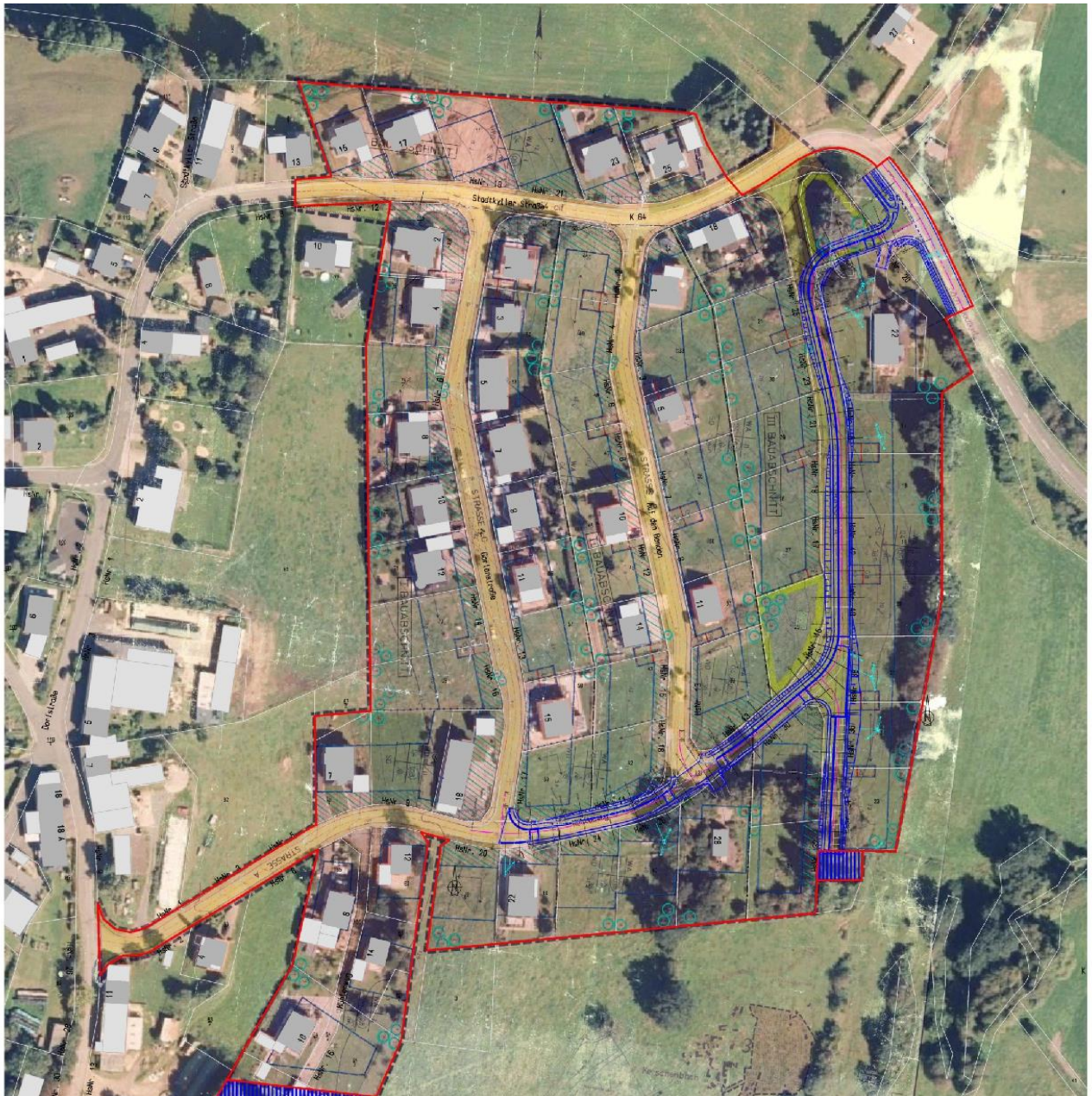


Abbildung 1: Überlagerung des Alt-Bebauungsplans und der Straßenplanung mit dem Luftbild [©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023 dl-de/by-2.0, <http://www.lvermgeo.rlp.de/>]

Bei den derzeit noch unbebauten Flächen handelt es sich um Wiesen mittlerer Standorte, die als Viehweiden genutzt und daher regelmäßig gedüngt werden. Nach vorläufiger Einschätzung handelt es sich nicht um pauschal geschützte Glatthaferwiesen nach § 15 LNatSchG.

3 Baulandbedarf

Die Baulandnachfrage in der Gemeinde Kerschenbach ist nach Aussage des Ortsbürgermeisters nach wie vor hoch; gleichzeitig besitzt die Gemeinde derzeit keine erschlossenen Baugrundstücke. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Benden“ wird die Gemeinde 9 Baugrundstücke erhalten, die dem freien Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Dies kann einen positiven Effekt bezüglich der Verkaufsbereitschaft bisher nicht zu erwerbender Baugrundstücke in Privatbesitz auslösen, da eine künftig eine hinreichende Anzahl an Baugrundstücken in der Gemeinde bereitgestellt wird und sich Spekulationen mit Baugrundstücken nicht lohnen. Ein „Zurückhalten“ der Grundstücke für Angehörige etc. ist damit ebenfalls weniger attraktiv.

Insgesamt gibt es in Kerschenbach die hohe Zahl von 32 Baulücken, wobei der III. Bauabschnitt des Ursprungs-Bebauungsplans mit 15 Baustellen aufgrund der ehemaligen Festsetzungen und der zu ändernden Einfahrtssituation in die K 64 bisher nicht erschlossen war.

Die derzeit erschlossenen, sich in Privatbesitz befindlichen Baugrundstücke werden z. T. landwirtschaftlich, gärtnerisch oder als Lagerflächen genutzt oder sollen durch die jeweiligen Eigentümer bebaut werden. Durch die Verwirklichung des III. Bauabschnitts werden dem Grundstücksmarkt künftig 15 zusätzliche Grundstücke zur Verfügung stehen, wobei wie oben ausgeführt, die Gemeinde 9 Grundstücke erhalten wird.

4 Städtebauliche Planungskonzeption

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die bauliche Entwicklung im Plangebiet, unter Beibehaltung des Grundgerüsts der bestehenden textlichen Festsetzungen, erleichtert und flexibilisiert werden.

Die städtebaulichen Kenndaten für das Plangebiet sind nachfolgend dargestellt:

Tabelle 1: Städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereichsgröße	71.008 m ²
allg. Wohngebiet (WA)	55.941 m ²
Dorfgebiet (MD)	2.671 m ²
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	10.711 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	508 m ²
Grünflächen	
öffentliche Grünflächen	1.177 m ²

Da die Standorte der Garagen und Stellplätze im Ursprungs-Bebauungsplan für jedes einzelne Grundstück festgelegt waren, sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücksflächen stark eingeschränkt. Analog gilt dies für die bisher festgesetzten Firstrichtungen,

und Nebenanlagen; so sind im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und zur max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen werden unverändert beibehalten.

Des Weiteren war bislang festgesetzt, dass sämtliche Gebäude (auch Garagen, Gartenhäuser etc.) entweder mit Sattel- oder Walmdächern bis max. 38° Neigung zu versehen waren.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Benden“ sieht nunmehr vor,

- die Festsetzungen der Firstrichtungen zu streichen, um die Gebäude und Nebenanlagen freier, z. B. in hangparalleler Ausrichtung, auf dem Grundstück anordnen zu können;
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (wie z. B. Einfriedungen Stützmauern, Mülltonnenboxen, Fahrradgaragen), auch außerhalb der überbaubaren Flächen anordnen zu können;
- Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen realisieren zu können, wobei die Garagenzufahrt, von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen, eine Länge von 5,0 m einhalten muss, um Gehwege und Fahrbahnen von Fahrzeugen freizuhalten, die vor geschlossenen Garagen geparkt werden;
- dass für Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer zulässig sind, um kleinere und preiswertere Nebengebäude zu ermöglichen ohne den Gesamtcharakter des Baugebiets wesentlich zu stören.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wurden die Gebietsarten „Allgemeines Wohngebiet“ und „Dorfgebiet“ beibehalten, jedoch nach Art der Betriebe und Anlagen untergliedert. So sollen im Allgemeinen Wohngebiet nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig

Im Falle der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist vor der Realisierung solcher Vorhaben ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss erforderlich. Hintergrund sind die Minimierung der Störwirkungen durch Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die gem. § 13a BauNVO regelmäßig als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes einzustufen sind. Durch nicht störende Handwerksbetriebe wie Friseure, Bäckereien, kleine Malerbetriebe etc. könnten ebenfalls Störungen der Wohnruhe entstehen, über die der Gemeinderat im Einzelnen entscheiden, bzw. die Entscheidung mit Auflagen versehen möchte.

Im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind aufgrund des höheren Flächenverbrauchs bzw. Störgrades Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Anlagen für kirchliche Zwecke sind aufgrund einer möglichen Belastung der Dorfgemeinschaft nicht erwünscht.

Im Dorfgebiet sollen Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein, um hier Möglichkeiten einer Feinsteuerung durch Ratsbeschluss zu haben.

Aus den o. g. Gründen sind Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Um die Nutzung des Gebiets für Wochenendhäuser und sogenannte Tiny-Häuser zu unterbinden, wird für Wohngebäude in den WA 1-3 eine Mindest-Geschossflächengröße von 60 m² festgesetzt.

Durch die Beschränkung der Wohneinheiten auf 2 je Wohngebäude soll verhindert werden, dass sich der Charakter des bisher nur mit Einfamilienhäusern bebauten, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Plangebiets durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern ändert. Gründe sind die damit einhergehenden "Unruhe", eine erhöhte Verkehrsfrequenz sowie fehlende Kindergärten oder Geschäfte für die Nahversorgung.

Zur Vermeidung von Störungen benachbarter Anwohner müssen mit den Standorten von Luftwärmepumpen Abstände von mindestens 4 m zum Nachbargrundstück eingehalten werden.

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1978, in dem nur Walm- und Satteldächer zulässig waren, wurden weitere zeitgemäße Dachformen wie Krüppelwalmdach, Zelt(bzw. Pyramiden)dach und Schleppdach als zulässig festgesetzt, um stärker auf individuelle Wünsche der Bauwilligen einzugehen. Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen wie z. B. Vordächern oder Hauseingangsüberdachungen sind auch Flachdächer zulässig.

Zur Gewährung eines harmonischen Siedlungsbildes wurden Regelungen zu Dach- und Fassadenfarben aufgenommen. Um Blendungen zu vermeiden wird bestimmt, dass glänzende Dachdeckungen unzulässig sind.

Die Anlage von sog. Schottergärten wird aus Gründen des Siedlungsklimas, des Erscheinungsbilds der bebauten Grundstücke und zur Minimierung ökologisch toter Flächen auf max. 4 m² Fläche je Baugrundstück begrenzt.

Die Gestaltung der Einfriedungen wurde dahingehend modifiziert, dass auf den straßenzugewandten Seiten auch Zäune zusätzlich zu Hecken und Mauern aufgenommen wurden. Aus Sicherheitsgründen, z. B. gegenüber Hunden, wird die max. zulässige der straßenzugewandten Einfriedungen auf 1,2 m Höhe angehoben. Vormalig waren 0,7 m Höhe als Maximalhöhe festgesetzt.

Mit verpflichtend anzulegenden Kfz-Stellplätzen auf den Grundstücken soll ein vermehrtes Beparken der Anliegerstraßen vermieden werden.

Unverändert beibehalten wurden die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen, der Bepflanzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen und der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist dort zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen (siehe Kapitel 5). Zur Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers wird festgesetzt, dass die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. ä. mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken, Schotterrasen u. ä. zu erfolgen hat.

Zur besseren Handhabung der verpflichtenden Baumpflanzungen werden die Baumstandorte um richtungsunabhängige Verschiebemöglichkeiten sowie um Hinweise auf die Grenzabstände für Pflanzungen nach dem Landesnachbarrechtsgesetz ergänzt.

Gegenüber der ursprünglichen Planung hat sich der Geltungsbereich insgesamt um 1.590 m² vergrößert (siehe Abbildung 2). Durch die neue Führung der „Straße A“ wurden im Nordosten Flächen zur Gestaltung der Einmündungssituation in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, die als Grünflächen und als Verkehrsflächen festgesetzt werden. Wie in der Abbildung 1 zu sehen, werden hierfür weitere Grünflächen und bereits befestigte Straßenverkehrsflächen mit ihren Seitenbereichen beansprucht. In der SE-Ecke des Plangebiets wurden durch die Gemeinde Kerschenbach Flächen angekauft, um Grundstückszuschnitte günstiger gestalten zu können. Hierfür werden Gehölze und eine Grünlandbrache in Anspruch genommen.

Im Gegenzug wird der Geltungsbereich im NE um Straßenverkehrs-, -begleit- und Grünlandflächen zurückgenommen (ca. 320 m²).

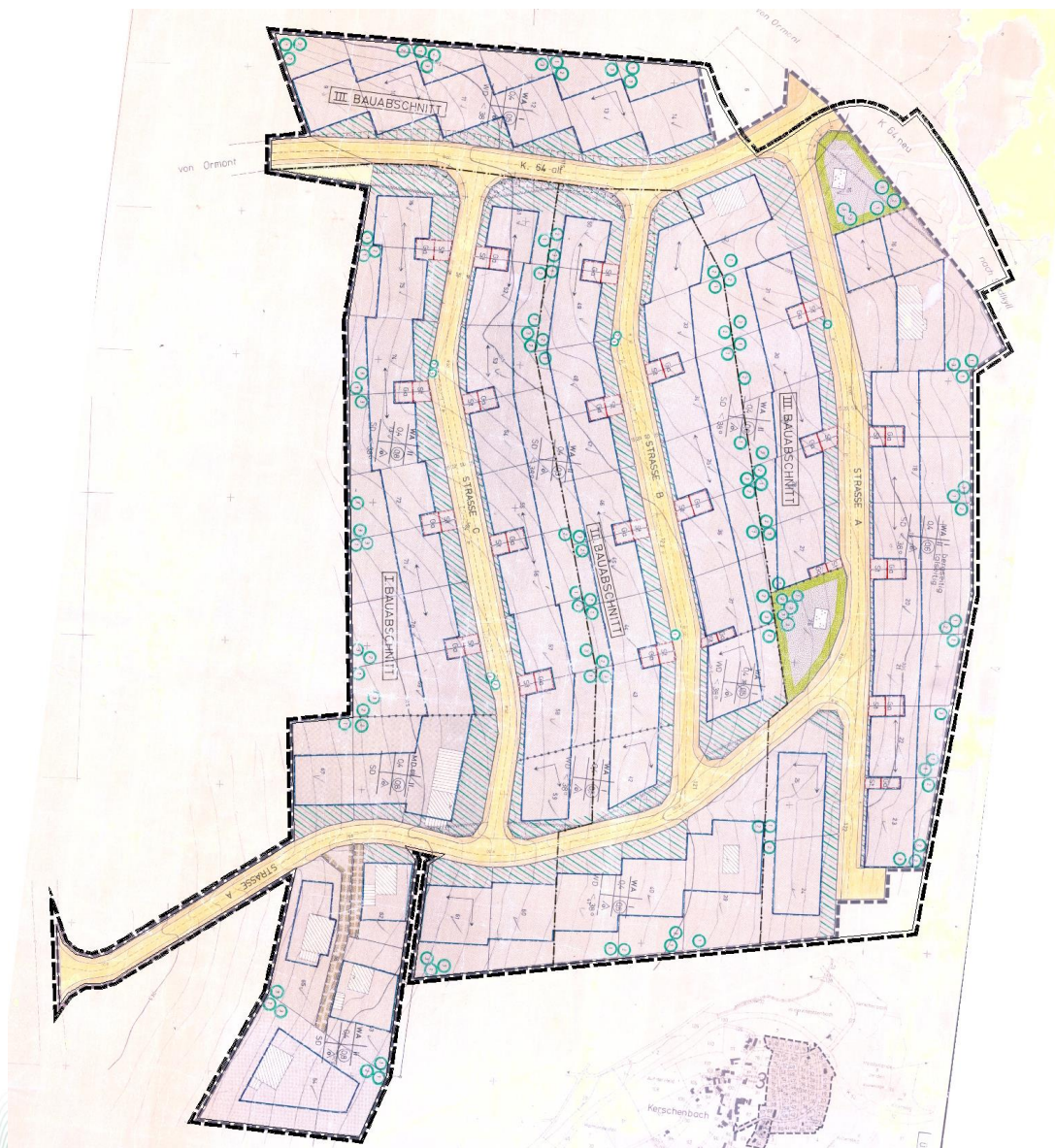


Abbildung 2: Überlagerung alter und neuer Geltungsbereich

5 Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben

Im rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplans (ROP), Region Trier 1985 ist das Plangebiet als „Wohngebiet“ dargestellt. Kerschenbach liegt demnach innerhalb eines Schwerpunktbereichs der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.

Gemäß dem ROP-Entwurf 2014 sind der I. und der II. Bauabschnitt des Plangebiets als „Siedlungsfläche Wohnen“ enthalten. Für den III. Bauabschnitt sind keine gesonderten Darstellungen enthalten. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Der Flächennutzungsplan der VG Gerolstein stellt für das Plangebiet Wohn- und Mischbauflächen, Verkehrs- und Grünflächen dar (siehe Abbildung 3). Insofern ist die Planung gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

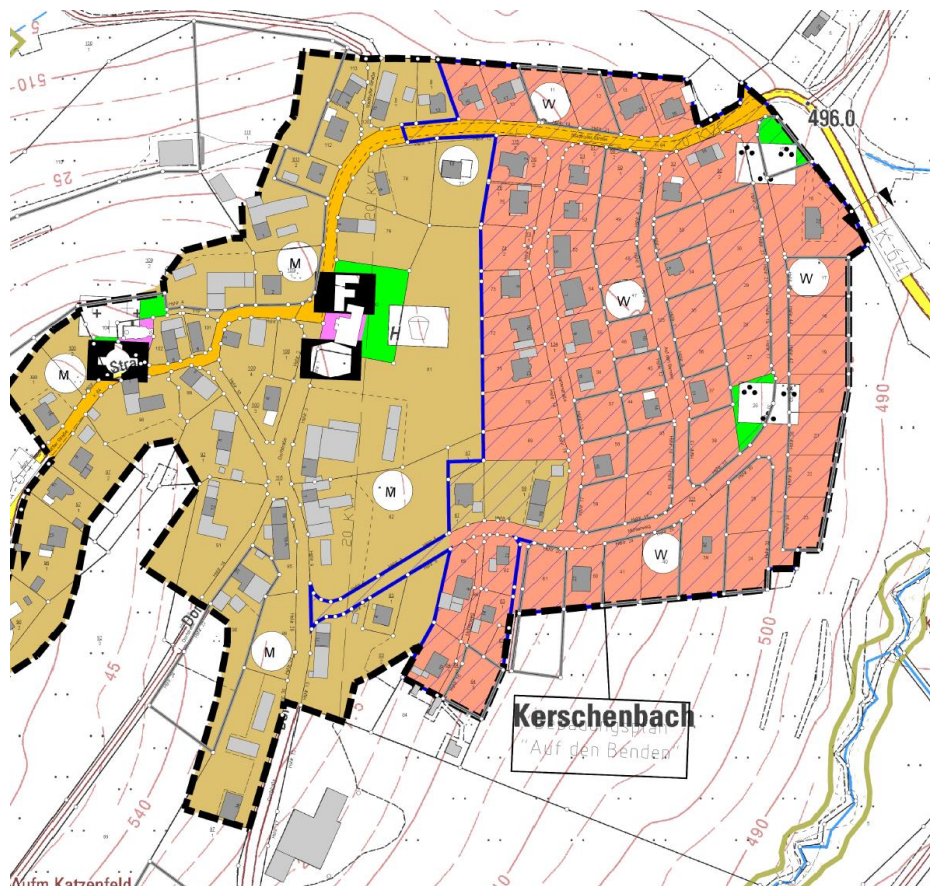


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Gerolstein

Darüber hinaus liegt Kerschenbach und somit auch das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Naturpark Nordeifel“. Gem. § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete von dem Schutz ausgenommen.

Hiervon unabhängig werden die in der Rechtsverordnung des LSG formulierten Ziele (Verbote der Schädigung der Natur, der Verunstaltung des Landschaftsbilds, der Beeinträchtigung des Naturgenusses etc.) durch die Bebauungsplanänderung nicht verletzt.

6 Entwässerung des Plangebiets

Durch das Ingenieurbüro Linscheidt wurde ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet². Demnach ist die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem vorgesehen. Jedes Grundstück erhält einen neuen Schmutz- bzw. Mischwasseranschluss, sofern möglich wird die Ableitung des Abwassers auf den privaten Grundstücken in Regen- und Schmutzwasser aufgetrennt. Die Umstellung bzw. Neuverlegung des Mischwasserkanals erfolgt bis hin zur vorhandenen Kläranlage Kerschenbach.

Das häusliche **Schmutzwasser** des geplanten Baugebiets wird im Trennsystem an die kommunale Kanalisation (Einzugsgebiet Kläranlage Kerschenbach) angeschlossen. Der neu zu verlegende Schmutzwasserkanal im Baugebiet, wird im Bereich der gepl. Zufahrt von der K 64 in das neue Baugebiet an das neue Mischwasserrohr angeschlossen.

Bereits im Zuge der ersten Planungen wurde davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser der Grundstücke dezentral auf den Grundstücken einer Versickerung zugeführt werden sollte. Die Bodenverhältnisse hierzu wurden zwischenzeitlich untersucht. Demnach sind die Böden in einer Tiefe von ca. 1,2 m unter GOK im Grenzbereich zwischen für Versickerung geeignet und nicht geeignet einzustufen.

Nach Angaben des Bodengutachtens sollte eine Versickerung erfahrungsgemäß grundsätzlich möglich sein. Auf den privaten Grundstücksflächen sind daher Versickerungsschächte, Mulden oder Versickerungsrigolen vorzusehen, die ein Rückhaltevolumen von **50l/m²** versiegelter Fläche aufweisen. Die Einrichtungen sind mit Notüberläufen in eine Grabenrigole bzw. in den Regenwasserkanal vorzusehen. Zwischen der privaten Versickerungseinrichtung und der Einleitung in die Grabenrigole bzw. in den Regenwasserkanal ist ein Kontrollschacht anzulegen.

7 Gefahr von Sturzflutereignissen

Die neue Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz (siehe Abbildung 4) weist auf eine Gefährdung des Plangebietes durch auf den Straßen ablaufende Sturzfluten nach Starkregenereignissen hin. Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis ($> 40 \text{ l/m}^2$ in einer Stunde, dies entspricht in etwa dem 100 jährigen Regenereignis) werden Wassertiefen von teilweise bis zu 0,3 m bei Fließgeschwindigkeiten von 1 bis 2 m/s erwartet.

Zum Schutz vor Bauschäden werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- wenn möglich, Verzicht auf eine Unterkellerung von Gebäuden,
- Ausführungen von Kellergeschossen als weiße, schwarze oder braune Wanne,
- Einbau von Rückstausicherungen in die Hausanschlussentwässerungsleitungen,
- straßenseitig Einbau von druckwasserdichten Kellerfenstern bzw. -türen,
- Vergrößerung der dezentralen, privaten Rückhaltevolumen mit **100l/m²** je versiegelter Fläche (Beispiel: $120,0 \text{ m}^2 \text{ Dachfläche} * 100 \text{ l/m}^2 = 12.000 \text{ l} = 12,0 \text{ m}^3 \text{ Volumen}$).

² Linscheidt Ingenieure GmbH: Entwässerungskonzept Erschließung Baugebiet „Auf den Benden, 2. BA“ in Kerschenbach, Schleiden, Juli 2023.

Weitere Informationen zum Schutz von Sturzflutereignissen können der Broschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung entnommen werden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Sturzflutkarte, Wassertiefen eines Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.; <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, aufgerufen am 26.04.2024.

8 Umweltbelange

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein landespflegerischer Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Gegenüber der ursprünglichen Planung ist keine wesentlich höhere Versiegelungs- oder Eingriffsintensität zu erwarten. Die unverändert übernommenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden somit als ausreichend angesehen.

Traben-Trarbach, im Mai 2024