

## **Bebauungsplan**

### **„Kruft Süd 2. Teilabschnitt**

### **3. Änderung**

## **Textliche Festsetzungen**

<b>Verbandsgemeinde:</b>	<b>Pellenz</b>
<b>Gemeinde:</b>	<b>Kruft</b>
<b>Gemarkung:</b>	<b>Kruft</b>
<b>Flur:</b>	<b>2 und 5</b>

*Stand: Satzungsbeschlussfassung; redaktionelle Änderungen gegenüber den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind blau markiert*

Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77), letztgültige Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2016 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl I S. 3370), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz vom 23. März 1978 (GVBl.S.159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Feb. 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
  
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
  
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Mai 2018 (GVBl S.92), letztgültige Fassung
  
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), letztgültige Fassung
  
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55,57), letztgültige Fassung
  
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung.

1. Die **Textfestsetzung 1.5. des Urplans** (Gebäudehöhe) wird wie folgt geändert:

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur für das Baugrundstück in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe (BzH). Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe gemessen von Oberkante Dachhaut (§ 2 Abs. 4 S. 3 LBauO RLP) bis zur für das Baugrundstück in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe (BzH)“.

2. Neu **Tz. 1.10 Höhenlage von Geländeanfüllungen im Abstandsreich gem. Landesbauordnung § 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Geländeanfüllungen des Oberliegigers im 3,00m Abstandsbereich zur hinteren Baugrundstücksgrenze nur bis max. zur festgesetzten Bezugshöhe eines (Oberlieger)-Baugrundstücks zulässig. Eckgrundstücke besitzen in diesem Sinn keine hintere Baugrundstücksgrenze.

3. Die **Textfestsetzung 2.1 des Urplans** wird wie folgt ergänzt:

**Staffelgeschosse über dem 2. Vollgeschoss** sind nur mit max. 65 % der Grundfläche des unterliegenden Vollgeschosses zulässig. Gleichzeitig muss die zulässige Firsthöhe grundsätzlich auch an jeder Traufseite des Staffelgeschosses eingehalten werden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind oberste Geschosse, die gegenüber der Außenwand umlaufend deutlich (= mind. 1,50m) zurückversetzt angeordnet sind. (§ 2 Abs.4 S.2 LBauO RLP). Abweichend hiervon darf zur Errichtung eines Treppen-

hauses ausnahmsweise an einer Seite bis auf 3,00m Breite bis in Flucht der Außenwand gebaut werden.

Bei Gebäuden mit drei Geschossen, bei denen die beiden unteren Geschosse Vollgeschosse sind, ist im obersten Geschoss (das kein Vollgeschoss sein darf) ein Drempel von maximal 1,00 m zulässig. Der Drempel wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur traufseitigen Wandaufmauerung.

Bei Gebäuden mit 3 Geschossen, bei denen das dritte Geschoss teilweise im Erdreich liegt (Sockelgeschoss) und gleichzeitig kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ist, ist abweichend ein höherer Drempel zulässig, soweit die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe des Gebäudes nicht überschritten wird. Die Festsetzungen zum Staffelgeschoss gelten sinngemäß.

**4. Die Textfestsetzung Tz 2.3 (Einfriedungen) des Urplans und Tz 3 der 2. Änderung** des Bebauungsplans werden wie folgt neu gefasst:

**2.3 Art und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern** gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO RLP

(1) Innerhalb der sehr steilen Hanglage des Plangebietes zwischen „Vulkanstraße“ und „Aufm Schild“ sind an der hinteren gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen bergseitigem und talseitigem Baugrundstück, Einfriedungs- oder Stützmauern über vorhandenem Gelände, bezogen auf den Satzungszeitpunkt des Bebauungsplans, nur bis max. 1,00m Höhe, gemessen talseitig an der Mauer, zulässig.

(2) Die maßgeblichen Bestandsgeländehöhen zum Satzungszeitpunkt des Bebauungsplans sind in der Planzeichnung an den jeweiligen Grundstücksecken eingetragen.

(3) Auf den Baugrundstücken, **die westlich an die Straße „Aufm Schild“ angrenzen** (Oberlieger), sind **im 3,00m Abstandsbereich** zur hinteren (westlichen) Baugrundstücksgrenze

**zusätzlich** zu Mauern nach Satz (1), nur begrünte, Abböschungen im Verhältnis max. 1:2 (Böschungshöhe zu Böschungsfuß) zulässig. Geringere Böschungsneigungen, (z.B. 1:3) oder die Ausbildung einer Ebene, sind zulässig. Zur Verdeutlichung ist eine Schemaskizze beifügt.

(4) Auf den Baugrundstücken, **die westlich an die Straße „Aufm Schild“ angrenzen** (Oberlieger), sind **außerhalb des 3,00m Abstandsbereichs** zur hinteren Grundstücksgrenze, außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen, weitere Stützmauern, max. jedoch bis zu einer Höhe von max. 3,50m, bezogen auf die Bestandsgeländehöhen gem. Planeintrag an der hinteren Baugrundstücksgrenze, zulässig.

(5) Auf den übrigen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einfriedungen oder Stützmauern bis insgesamt max. 2,0m Höhe über angrenzender Geländeoberkante im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO, gemessen talseitig an der Mauer, zulässig. Die Sätze (7) und (8) gelten entsprechend.

(6) **Innerhalb der überbaubaren Flächen** im Bebauungsplangebiet sind Mauern bis zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Maß der Bebauung zulässig.

(7) Im Bebauungsplangebiet sind oberhalb von Stützmauern ab 1,0m Höhe über Gelände, gemessen talseitig an der Mauer, **auf gesamter Länge** licht- und luftdurchlässige Absturzsicherungen von **maximal** 1,50 m Höhe anzubringen (z.B. Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Geländer etc.) Auf Stützmauern unter 1,00m Höhe über Gelände, gemessen talseitig an der Mauer, **können** Absturzsicherungen gem. Satz 1 angebracht werden. Die Absturzsicherungen sind auf die Höhenbegrenzung zu Stützmauern nicht anzurechnen.

(8) Sonstige Einfriedungen oberhalb von Stützwänden in Form von lebenden Hecken oder Strauchbepflanzungen sind im Bebauungsplangebiet zulässig.

(9) Ein Geländeauf- oder -abtrag ist grundsätzlich ausschließlich auf dem Eingriffsgrundstück selbst ohne Beeinträchtigung der Standfestigkeit des Nachbargeländes vorzunehmen.

(10) Eine Tiefenbegrenzung für Abgrabungen auf den Baugrundstücken besteht im Bebauungsplangebiet nicht. Zur Erächtigung der Standfestigkeit des oberliegenden Geländes, sind **bei Geländeänderungen des Unterliegers** unmittelbar an der Baugrundstücksgrenze oder im 3m- Abstandsbereich zur hinteren oder seitlichen Baugrundstücksgrenze, Stützmauern bis zu 3,00m Höhe, maximal jedoch bis zur Höhe gem. Satz (1) bzw. Satz (5) zulässig.

(11) Im gesamten Plangebiet sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen blickdichte Einfriedungen (wie z.B. Mauern) nur bis 1,0 m Höhe über Straßenoberkante zulässig. **Auf gesamter Länge** licht- und luft-durchlässige Einfriedungen (wie z.B. Stabgitterzaun, etc.) sind bis 1,50m Höhe über Straßenoberkante zulässig. Eine Kombination von blickdichten und luft- und lichtdurchlässigen Einfriedungen bis insgesamt 1,50m Höhe über Straßenoberkante ist zulässig.

(12) Lebende Hecken oder Bepflanzung dürfen alle angegebenen Einfriedungs- und Stützmauerhöhenbegrenzungen grundsätzlich überschreiten.

(13) Die seitlichen Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderbewegung von Kleintieren bis zur Größe eines Igels nicht behindert wird. Mauergrundstückseinfriedungen müssen so ausgeführt werden, dass alle 10 lfdm eine bodengleiche Maueröffnung von 0,15m (Höhe) x 0,25m (Breite) eingerichtet wird.

**(14) Entlang der öffentlichen Spielplatzfläche sind bei der Bemessung der zulässigen Höhe von Zaunanlagen über Straßenoberkante, Geländeanböschungen nicht zu berücksichtigen.**

5. Abweichende vorliegende Genehmigungen oder Freistellungs-  
bestätigungen bleiben von den o.a. Festsetzungsänderungen  
unberührt.

**Anlagen:**

- **Anlage 1:** Erläuterungsskizze zu Stützmauern, Abgrabungen, Böschungen im  
Bereich zwischen den Straßen "Aufm Schild" und "Vulkanstraße"
- **Anlage 2:** Erläuterungsskizze Feststzung Staffelgeschoss

(Siegel)

Kruft, \_\_\_\_\_

Walter Kill  
Ortsbürgermeister

**Ausfertigung**

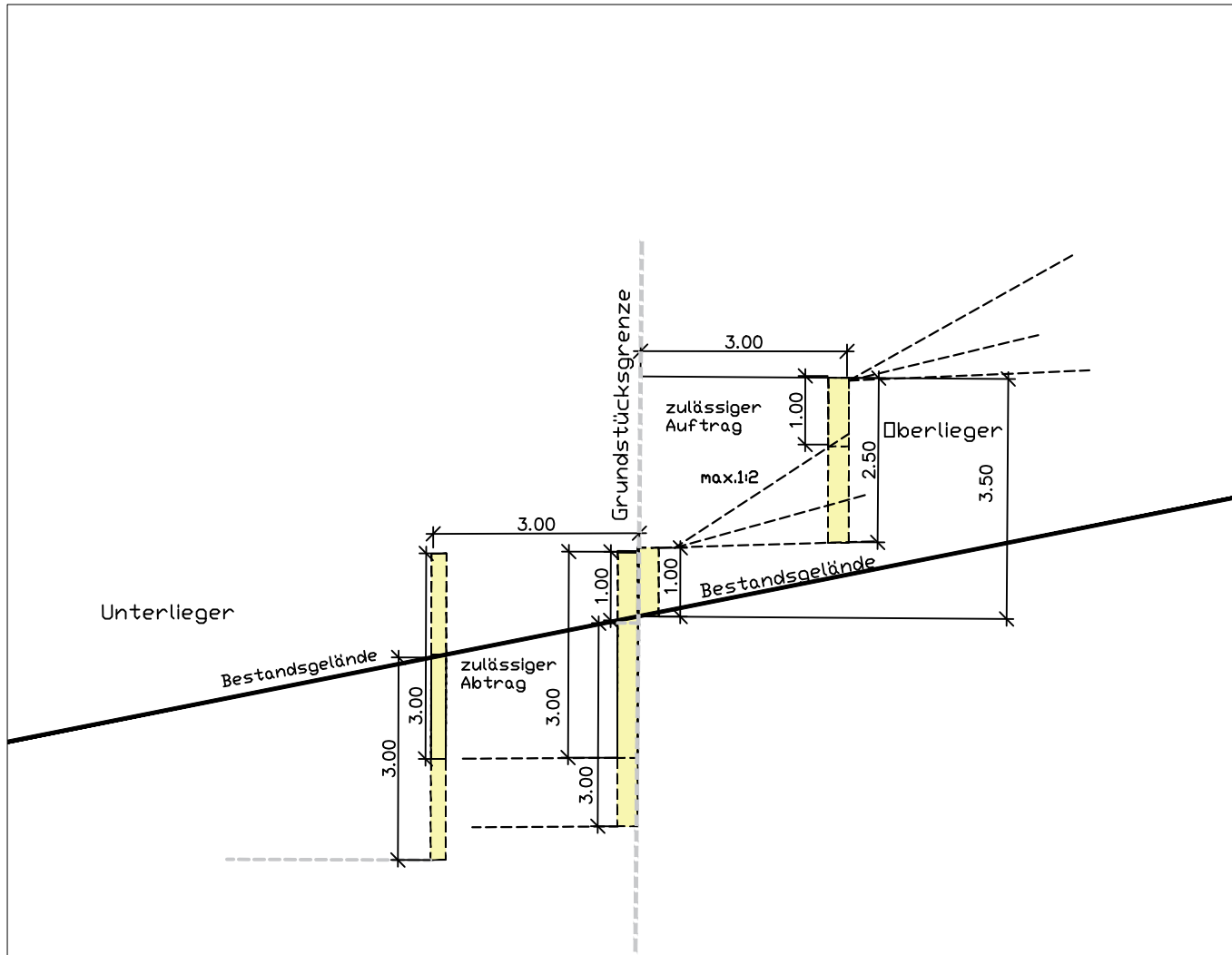
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kruft Süd, 2. Teilabschnitt" als Satzung,  
bestehend aus der Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen, stimmt mit  
allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.  
Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

(Siegel)

Kruft, \_\_\_\_\_

Walter Kill  
Ortsbürgermeister





<b>Kruft Süd</b>			
<b>2. Teilabschnitt 3. Änderung</b>			
GEMEINDE	Kruft	VG	Pellenz
GEMARKUNG	Kruft	FLUR	2 und 4
MASSTAB	1:1000	PLAN-NR.	170801
<b>Anlage textliche Festsetzungen</b>			
2.0 Beteiligung gem. § 13 BauGB		17.03.2020	WS
1.0 erstellt		17.03.2020	WS
ÄNDERUNG		DATUM	NAME

