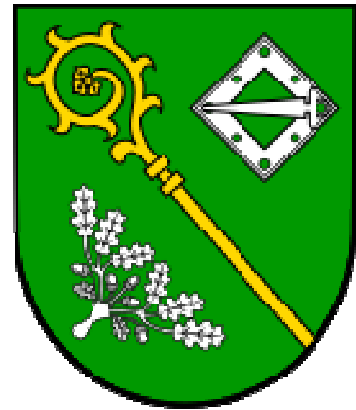


ORTSGEMEINDE BROHL

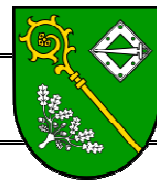
Verbandsgemeinde Kaisersesch  
Kreis Cochem-Zell



## 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN: „HINTER DER NEUEN SCHULE“

Anlage 1: Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan

(Fassung 13.12.2024)



## 1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Brohl beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der neuen Schule“.

Anlass hierfür ist der Antrag des Eigentümers der in der Gemarkung Brohl, Flur 5 gelegenen Parzelle Nr. 241 zwecks einer Verbesserung der Bebaubarkeit des Grundstückes und einer baulichen Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich seines Grundstücks.

Der Planungsabsicht stehen jedoch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinter der neuen Schule“ entgegen. Der Tatbestand der Befreiung nach § 33

BauGB ist im vorliegenden Fall nicht anwendbar, so dass sich das Erfordernis einer Bebauungsplanänderung ergibt. Auf diese Weise können die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht bisher im rückwärtigen Grundstücksteil keine planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für bauliche Anlagen vor.

Ein ursprüngliches Planungsziel der Ortsgemeinde und des Straßenbulasträgers war die Errichtung einer Ortsumgehung. Hierzu sollte die Trasse der L 110 u.a. unmittelbar entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans geführt werden. Um den straßenrechtlichen Abstandsregelungen gerecht werden zu können, wurde im Bebauungsplan zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der südöstlich verlaufenden Grundstücksgrenze daher eine 20 m breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In Ergänzung hierzu trat die textliche Festsetzung, wonach Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO auf den zur Verkehrsfläche hin liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

Dieses Planungsziel ist inzwischen hinfällig, so dass der wesentliche städtebauliche Grund für die o.a. Festsetzung und somit die Einschränkung der privaten Grundstücksnutzung nicht mehr gilt.

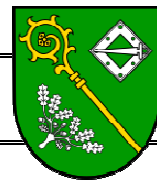
Zudem sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes auch der Bau von Flach- und Pultdächern ermöglicht werden. Hierzu wird die Traufhöhe von 6,50 m auf 7,00 m erhöht und es werden Dachneigungen von 0° - 50° zulässig

Um eine den Wohnbedürfnissen des Eigentümers gerecht werdende Grundstücksnutzung zu ermöglichen, beabsichtigt die Ortsgemeinde die 2. Änderung durchzuführen. Dabei soll die Änderung nur auf das Grundstück Nr. 241 beschränkt werden. Alle anderen Baugrundstücke in diesem Bereich sind bereits bebaut.

## 2. VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der neuen Schule“ wurde am 17.12.2024 durch den Ortsgemeinderat gefasst.

Bei der Planänderung handelt es sich im Wesentlichen um eine punktuelle und auf Einzelheiten beschränkte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Mit der 2.



Änderung wird die planerische Grundkonzeption des ursprünglichen Bebauungsplans gewahrt.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung ist geringer als 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Änderung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im vorliegenden Änderungsverfahren wird die Form der einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung praktiziert, so dass die Gemeinde auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet und unmittelbar die Veröffentlichung im Internet nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Von der 2. Änderung sind sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen betroffen. Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans behalten - sofern sie nicht von der vorliegenden Änderungsplanung erfasst werden - auch nach Inkrafttreten der 2. Änderung ihre verbindliche Wirkung. Die zusätzlichen, sich nur auf den Geltungsbereich der 2. Änderung beziehenden Festsetzungen gelten daher auch nur für diese Änderung.

Voraussetzung hierfür ist jedoch ein ordnungsgemäßer Abschluss des vorliegenden Änderungsverfahrens.

### **3. BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION**

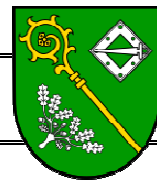
Die Parzellen Nrn. 241, Flur 5 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter der neuen Schule“.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche fest.

Innerhalb dieser Fläche sind grundsätzlich die baulichen Haupt- und Nebenanlagen zu errichten. Der rückwärtige Grundstücksteil (= zum südöstlich verlaufenden Wirtschaftsweg liegend) ist jedoch lediglich als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Hier hält die rückwärtige Baugrenze einen Abstand von 20 m zum Wirtschaftsweg ein.

Grund hierfür war die in Kapitel 1 bereits erwähnte Planungsabsicht nach Errichtung einer Ortsumgehungsstraße Brohl im Bereich der südöstlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftswegetrasse.



Da es sich in diesem Fall um eine klassifizierte Landesstraße gehandelt hätte, war der nach Landesstraßengesetz gesetzlich vorgeschriebene Abstand der Bebauung zu dieser Straße von 20 m einzuhalten (= Bauverbotszone). Dieser ursprünglichen Planungsabsicht trug der Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Inkrafttretens vorbeugend Rechnung.

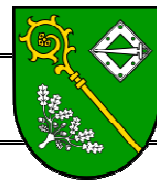
Weiterhin sieht der Bebauungsplan das Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze vor. Mit dieser randlichen Eingrünung sollte eine wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild angestrebt werden.

Parallel zum Wirtschaftsweg ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen handelt es sich um eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses.

Die Fläche ist in der Örtlichkeit „niveaugleich“ mit den angrenzenden privaten und öffentlichen Flächen ausgebildet und die angedachte Funktion als „Grabenparzelle“ auch auf den anderen Baugrundstücken entlang des kompletten Wirtschaftsweges nicht zu erkennen. Einzelheiten über die Funktion und Ausgestaltung dieser Fläche sollen im anstehenden Beteiligungsverfahren mitgeteilt werden.

In Ergänzung zu den zeichnerischen Planinhalten werden Änderungen an den textliche Festsetzungen vorgenommen. Nachfolgend sind die für die vorliegende Änderung relevanten Textfestsetzungen angeführt:

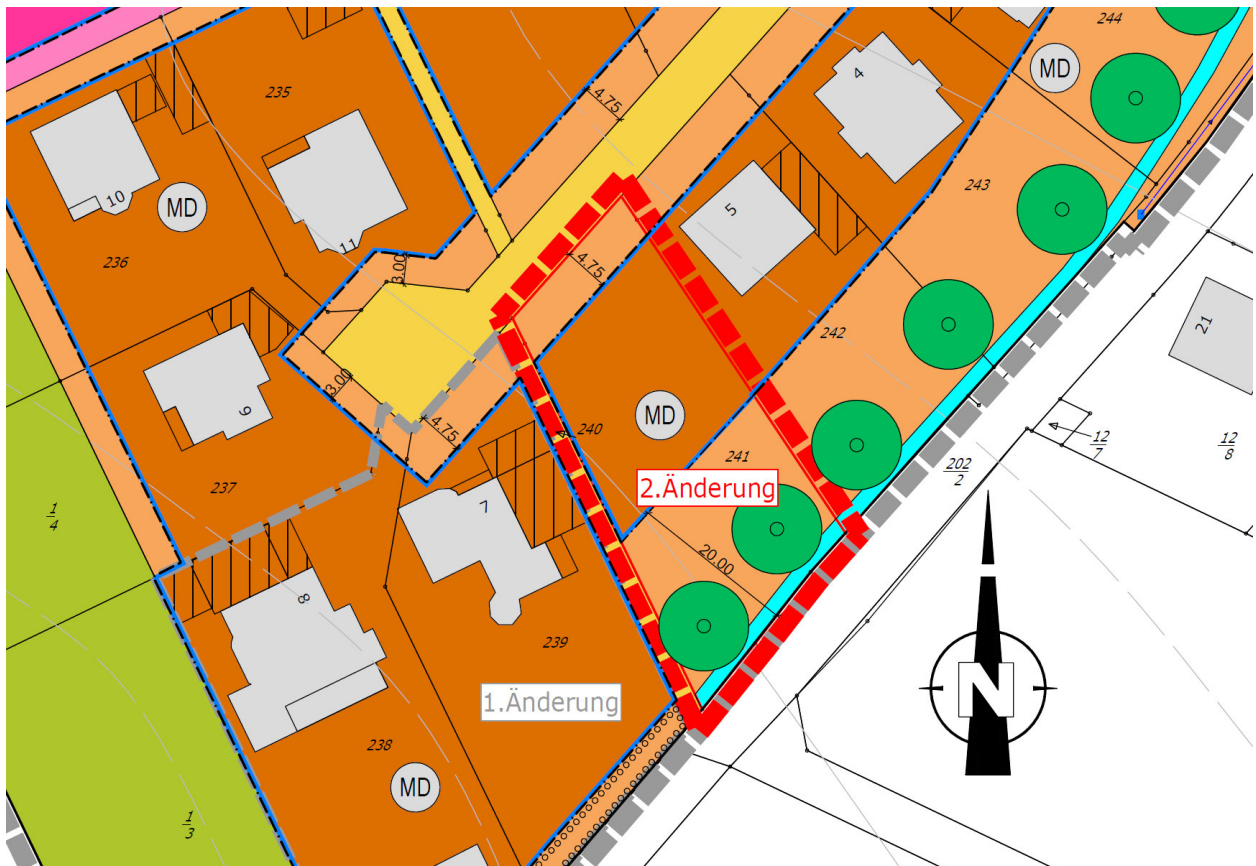
- > Ordnungsziffer I Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 2.4 Bauhöhe  
Traufhöhe: Die höchstzulässige Höhe an der Traufseite beträgt 6,50 m.
- > Ordnungsziffer I Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 3.1 Bauweise  
offen - Einzel- Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von max. 50 m sind zulässig
- > Ordnungsziffer I Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 3.3 Stellung baulicher Anlagen: Die Gebäude sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.
  
- > Ordnungsziffer II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1 Dachform  
Die Dächer sind als geneigte Dächer auszubilden. Flachdächer sind unzulässig, mit Ausnahme über Garagen mit höchstens 2 Pkw-Einstellplätzen und maximal 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und Nebenanlagen in gleicher Größe.  
Die Dachneigung ist zwischen 30 und 50° zu wählen, wobei eine gewählte Neigung in allen Bereichen auf demselben Grundstück beizubehalten ist.
  
- > Ordnungsziffer II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 2 Dacheindeckung  
Die Eindeckung ist entweder in Naturschiefer oder schieferfarbigem Material vorzunehmen.



Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer. Bei der Anwendung von Flachdächern soll eine umlaufende Blende, verkleidet mit Schiefer oder schieferfarbigem Material, angebracht werden.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hinter der Schule“ abgebildet.

Hierin sind die zeichnerischen Festsetzungen für die betroffene Parzelle Nrn. 241 zu entnehmen.

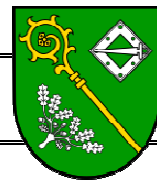


#### 4. ÄNDERUNGSINHALTE

Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich folgende Änderungsinhalte:

1. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in südöstliche Richtung bis zu einem Abstand von 3 m zum äußeren Rand der Wirtschaftswegeparzelle

Entsprechend der Grundstücksgröße soll den Eigentümern unter Beibehaltung der ursprünglich festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 eine größtmögliche „Baufreiheit“ bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Eingriffsrelevanz für Natur und Landschaft ist anzuführen, dass



durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zwar eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Grundstücksteile erfolgt, wegen der Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 jedoch die Eingriffsintensität unverändert bleibt.

## 2. Änderung der Vorgaben zur Bau-(Trauf-) höhe, Bauweise, Dachform und -neigung

Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben entfallen und werden für den Änderungsbereich wie folgt neu gefasst:

### (1) Bauhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf maximal 7,00 m betragen.

### (2) Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise werden aufgehoben

### (3) Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen werden aufgehoben

### (4) Dachform/-neigung

Im Bereich der 2. Änderung sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung bis 50° zulässig.

### (5) Eindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien in Form von schieferfarbenen Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer sind zulässig.

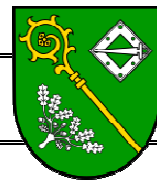
Außerdem sind Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

Mit dieser Änderung soll eine Umsetzung zeitgemäßer Architektur ermöglicht und ein gewisses Maß an Baufreiheit im Hinblick auf die Dachgestaltung ermöglicht werden.

## 3. Festsetzung eines Pflanzgebotes entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze mit einer Breite von 3 m zur Gewährleistung einer randlichen Eingrünung und der Einbindung in das Landschaftsbild

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte bisher das Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze fest. Mit dieser randlichen Eingrünung sollte eine wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild angestrebt werden.

Stattdessen wird nun entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ein Pflanzgebot festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist ein extensiver Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 3,0 m in Form von Baum- (II. Ordnung), Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen. Hierbei ist je 10 m ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.



Vorzugsweise sollen Pflanzen der nachfolgend angeführten Pflanzlisten verwendet werden:

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Sträucher:

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xyiosteum
Faulbaum	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Virburnum lantana
Sanddorn	Hippophae rhamnoides

aufgestellt: Dezember 2024