

## Bekanntmachung

### **Bauleitplanung der Ortsgemeinde Brohl 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der neuen Schule“**

Der Ursprungs-Bebauungsplan „Hinter der neuen Schule“ ist im Jahr 1985 in Kraft getreten. In 2010 erfolgte eine 1. Änderung des Bebauungsplanes. Mit dieser Änderung wurde durch die „Verschiebung“ der Baugrenze die bauliche Nutzung des rückwärtigen Bereiches der Grundstücke Flur 5 Parzellen 238 und 239 ermöglicht. Aufgrund einer konkreten Bauabsicht auf dem Grundstück Flur 5 Parzelle 241 ist eine 2. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt. Analog der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll u. a. die Baugrenze „verschoben“ werden, um die bauliche Nutzung des rückwärtigen Bereiches zu ermöglichen. Der Ortsgemeinderat Brohl hat daher in seiner Sitzung am 17.12.2024 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der neuen Schule“ zugestimmt. Dieser Entwurf beinhaltet folgende Änderung:

- Vergrößerung des Baufensters
- Erhöhung der zulässigen **Traufhöhe** von 6,50 m auf 7,00 m
- **Bauweise:**
  - bisher: „offene“ Bauweise (= insbesondere Wohngebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von min. 3,00 m zu errichten)
  - geplant: keine Regelung
- **Stellung der baulichen Anlagen:**
  - bisher: Die Gebäude sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.
  - geplant: keine Regelung
- **Grünordnung:**
  - bisher: Festsetzung einer Baumbepflanzung im hinteren Grundstücksbereich auf einer Tiefe von 20 m
  - geplant: Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Tiefe von 3 m
- **Dachform /-neigung:**
  - bisher: Grundsatz: nur geneigte Dächer. Flachdach nur über Garagen/Nebenanlagen mit maximal 40 m<sup>2</sup> Grundfläche.  
Dachneigung zwingend zwischen 30° und 50°, wobei eine gewählte Neigung in allen Bereichen beizubehalten ist...
  - geplant: Zulässigkeit von Flachdächern und geneigte Dächer mit einer Neigung bis 50°

▪ **Eindeckungsmaterialien:**

- bisher: Eindeckung in Naturschiefer oder schieferfarbigem Material (außer Flachdächer). Bei Flachdächern umlaufende Blende, verkleidet mit Schiefer oder schieferfarbigem Material.
- geplant: schieferfarbene Dachsteine, Zinkblech, Schiefer. Außerdem Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien)

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der neuen Schule“ der Ortsgemeinde Brohl einschl. der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wird gemäß § 13a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der Zeit von

**Montag, 10.02.2025  
bis einschließlich  
Donnerstag, 13.03.2025**

im Internet auf der Website der Verbandsgemeinde Kaisersesch unter [www.kaisersesch.de](http://www.kaisersesch.de) (>Aktuelles/Presse- und Öffentlichkeitsarbeit/Amtliche Bekanntmachungen) unter dem Artikel „Ortsgemeinde Brohl - Offenlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der neuen Schule“ veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die vorgenannten Unterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kaisersesch, Am Römerturm 2, 56759 Kaisersesch, Zimmer DE01, zu folgenden Zeiten

Montag: 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr  
14:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
Dienstag: 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr  
Mittwoch: 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr  
Donnerstag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
14:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Zudem können die Unterlagen in dem vorgenannten Zeitraum auch über das Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de) eingesehen werden.

Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung erfolgen im Rahmen des förmlichen Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Während der oben genannten Auslegungsfrist können Stellungnahmen, Bedenken und/oder Anregungen zu dem Entwurf des genannten Bebauungsplanes abgegeben werden. Die Stellungnahmen/Bedenken/Anregungen können schriftlich, elektronisch oder mündlich zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen/Bedenken/Anregungen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Hinweise:

1) Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB abgesehen und unmittelbar die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Weiterhin wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung/Monitoring) ist nicht anzuwenden.

2) Die Öffentlichkeit kann sich **ab Montag, 03.02.2025** bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kaisersesch zu den o.g. Zeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Eine Äußerung zu der Planung ist auch dann schon möglich.

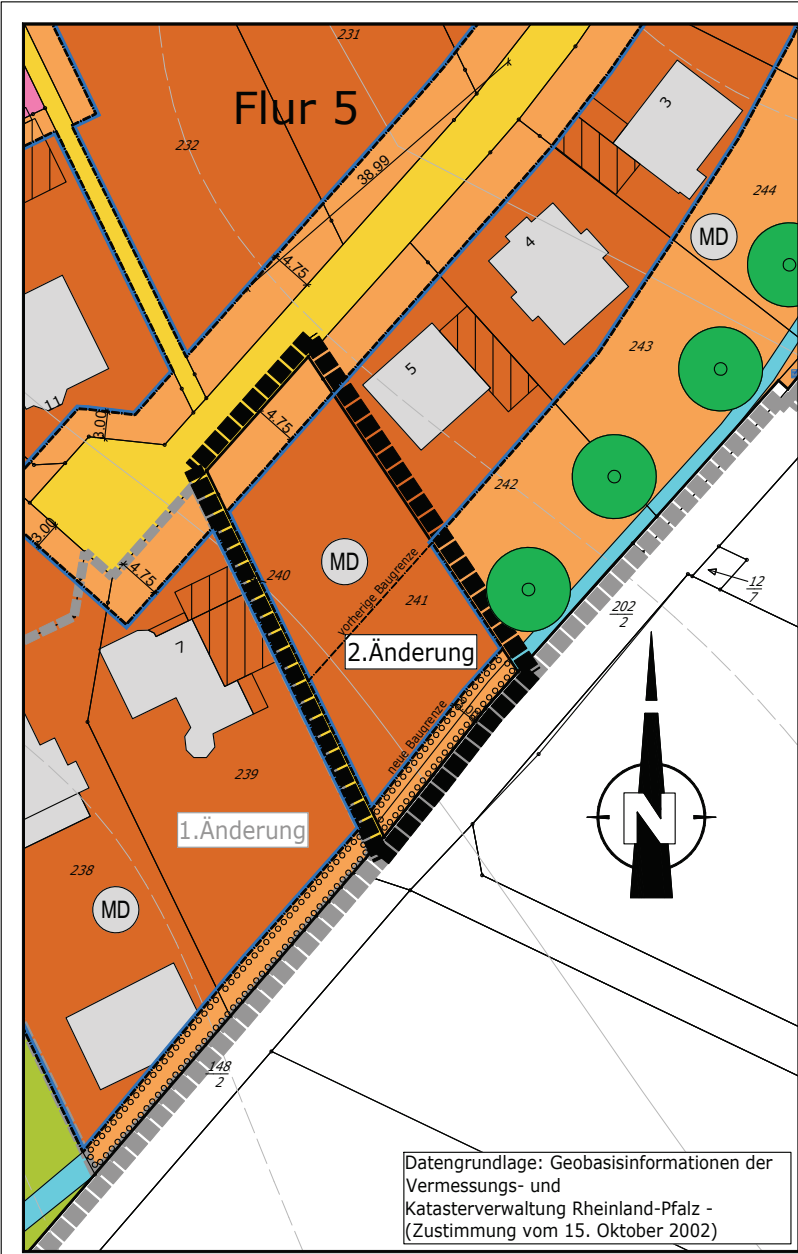
Es wird darauf hingewiesen, dass Anregungen nur zu den vorgenannten Änderungen vorgebracht werden können.

Das Plangebiet ist aus dem nachstehend abgedruckten Plan ersichtlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der neuen Schule“ umfasst das Grundstück

Gemarkung Brohl  
Flur 5  
Flurstück 241

Brohl, den 24.01.2025  
Ortsgemeinde Brohl  
Uwe Theobald, Ortsbürgermeister



**PLANZEICHEN** (nach PlanzV 5)

1. Art der baulichen Nutzung		
1.2.1	DORFGEBIET gem. §5 BauNVO überbaubare Grundstücksfläche	
	DORFGEBIET gem. §5 BauNVO nicht überbaubare Grundstücksfläche	
2. Maß der baulichen Nutzung		
2.1	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	GFZ
2.5	GRUNDFLÄCHENZAHL	GRZ 0,4
2.7	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (als Höchstgrenze)	Z III
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
3.5	BAUGRENZE	
6. Verkehrsflächen		
6.1	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
13.2	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
13.2.1	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
15. Sonstige Planzeichen		
15.13	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	
	bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern, Grenzsteine	
	Wohngebäude / Nebengebäude	
	Höhenlinien	
	Oberflächenwassermulde	

Nutzungsschablone 2. Änderung	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MD	III FH = 13,50m TH = 7,00m
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,4	
Bauweise	Dachform
	0° - 50°