



Anlage 19/24-3

## **B E G R Ü N D U N G**

nach § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

**4.(vereinfachten) Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 78  
„Olpe – Westlicher Imberg“**

der

**Kreisstadt Olpe**

## 1. Anlass der Planung und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Olpe - Westlicher Imberg“, rechtskräftig seit dem 11.07.2005 setzt für seinen Geltungsbereich überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO fest. § 23 Abs.3 BauNVO regelt folgendes:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Im vorliegenden Fall wird die Situation auf dem im straßennahen Bereich bebauten Wohngrundstück „Imbergstraße 45“, Gemarkung Olpe, Flur 2, Nr. 902 und 1086 betrachtet.



Auszug aus dem Geoportal NRW

Auf den beiden oben genannten Flurstücken, die zum Anwesen „Imbergstraße 45“ gehören, sieht der Bebauungsplan zwei Baufelder vor, die als solche auch erhalten werden sollen. Rückwärtig zum bestehenden Wohnhaus Nr.45 beabsichtigt der Eigentümer ein Poolhaus begleitend zu seinem Swimmingpool zu errichten. Diese Anlage ist der Wohnnutzung im Wohnhaus zugeordnet und soll als Erweiterung der Wohn- und Freizeitnutzung der Bewohner auf dem Grundstück dienen.

Zur Verwirklichung dieser Bauabsicht reicht die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 1086, die im Wesentlichen das Bestandswohnhaus umfasst, nicht aus. Aus diesem Grund soll die überbaubare Grundstücksfläche soweit in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein verlängert werden, dass Pool und Poolhaus von der neuen Baugrenze umfasst werden.

Hierdurch erweitert sich diese überbaubare Grundstücksfläche von 195 m<sup>2</sup> auf 431 m<sup>2</sup>. Dieser Flächenzuwachs wird durch die Verkleinerung des zweiten auf dem Anwesen liegenden Baufeldes (hier: Flurstück 902) teilweise kompensiert. Das zweite Baufeld wird von 175 m<sup>2</sup> auf 120 m<sup>2</sup> reduziert.

Da die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche einer Nebennutzung des nahen Wohnhauses dient und lediglich eingeschossig geplant ist,

wird dieser Teil nur mit der Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss festgesetzt, während die übrige Bebauung in diesem Bereich nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr.78 zwei Vollgeschosse erreichen dürfen.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich bei der Änderungsabsicht um eine Änderung von „minderem Gewicht“. Nach einschlägiger Gesetzeskommentierung ist dies der Fall, *„wenn sie z.B. nur den gleichsam formalen Festsetzungsinhalt betreffen, nicht hingegen auch das, was an Planungskonzept diese Festsetzungen trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmen. Ob eine Abweichung von in diesem Sinne ´minderem Gewicht´ ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Wollen. Bezogen auf das Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.“* (Kommentar zum BauGB, C.H.Beck Verlag zu § 13 RdNr.21).

Die reine überbaubare Grundstücksfläche erhöht sich in der Summe der beiden Baufelder zwar um ca. 180 m<sup>2</sup>. Damit erreicht der hier maximal mögliche bauliche Umfang lediglich die Größenordnung, die der Plan auf dem Nachbargrundstück Nr.43 bereits in der Ursprungsfassung zulässt. Insofern ist die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Geltungsbereich der Änderung von ´minderem Gewicht´.

Zudem ist beabsichtigt, hier nur ein eingeschossiges Gebäude zuzulassen, so dass sich im hinteren Grundstücksbereich der Eindruck eines Nebengebäudes zum straßennahen Haupthaus einstellt. Vor diesem Hintergrund ist auch gerechtfertigt, dass das Poolhaus, abweichend von der Festsetzung zum Haupthaus, ein Flachdach aufweisen kann.

## **2. Planfestsetzungen**

Im Zuge dieses Planänderungsverfahrens werden auf den Flurstücken Gemarkung Olpe, Flur 2, Nr. 902 und 1086, Anwesen „Imbergstraße 45“ folgende Festsetzungen verändert (siehe zeichnerische Gegenüberstellung vorher / nachher): Die beiden Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen) werden modifiziert. Das südlich gelegen Baufeld wird vergrößert. Das nördliche Baufeld wird verkleinert. In der Summe ergibt sich eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 180 m<sup>2</sup>.

Auf dem rückwärtigen Teil des südlichen Baufeldes wird festgesetzt:  
Ein Vollgeschoss zulässig.

Außerdem wird hier festgesetzt: dass ein Flachdach zugelassen werden kann.

Sämtliche sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten unverändert fort.

Kreisstadt Olpe – „4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans „Olpe – Westlicher Imberg“  
Begründung



### **3. Natur- und Landschaftsschutz**

Im Geltungsbereich der 4. Planänderung befinden sich weder Naturdenkmäler noch Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder sonstige geschützte Landschaftsbestandteile.

Die Grundflächenzahl wird durch die Planänderung nicht verändert. Es entsteht keine eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung. In Analogie zum beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gilt § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB entsprechend, wonach ein Ausgleich für Eingriffe aufgrund der Planänderung nicht erforderlich ist, da die Eingriffe bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Wahrung eines gewissen Mindeststandards an die Ausführung der Außenanlagen und der befestigten Grundstücksflächen werden ergänzend die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

#### **Nr.7:**

Befestigte Grundstücksflächen, wie Zufahrten, Stellplätze, etc. sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Als Beläge für solche Flächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie z.B. entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.

Sofern Gründe des Bodenschutzes nicht entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf dem Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

#### **Nr.8:**

Sogenannte Schottergärten (Stein- oder Kieselflächen), auch bei eingeschlossenen Gehölzen oder sonstiger Inselvegetation, sind in der Vorgartenzone unzulässig. Die übrigen Grün- Freiflächen des Plangebietes sind mit Ausnahme der notwendigen befestigten Grundstücksflächen zu mindestens 80% als Vegetationsflächen auszubilden.

### **4. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 der Stadt Olpe befinden sich keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Sofern bodendenkmalpflegerische Belange dennoch berührt werden sollten, sind die folgenden Hinweise zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von

Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodenschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wurde. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenmaterial zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

## **5. Beteiligungsverfahren**

### **5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Nach § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Es besteht für jedermann die Möglichkeit, sich im weiteren Beteiligungsverfahren (öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB) über die geringfügige Änderung des bebauungsplans Nr. 78 zu informieren. Ein förmlicher frühzeitiger Verfahrensschritt nach den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB ist daher nicht erforderlich.

### **5.2 Öffentliche Auslegung**

Nach § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall wird von der zweiten Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich der Begründung wird in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt.

### **5.3 Beteiligung der Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange**

Nach § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planverfahren wird von der zweiten Option Gebrauch gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes.

Olpe, den .....

Der Bürgermeister  
i.V.

Judith Feldner  
Techn. Beigeordnete