

# Gemeinde Olzheim

## **Bebauungsplan „Am Linn“, 1. Änderung gemäß § 13 BauGB**

**Begründung  
Stand: 10. Dezember 2020**

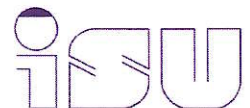
---

### **ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



IMMISSIONSSCHUTZ  
STÄDTEBAU  
UMWELTPLANUNG

---

## Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Linn“

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Linn“ der Ortsgemeinde Olzheim bezieht sich ausschließlich auf die Änderung der textlichen Festsetzungen in folgenden Teilen:

- Teil 1 „Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch“, Punkt 1.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ sowie
- Teil 2 „Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“, Punkt 2.1 „Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeflächen“.

Teil 4 „Verfahrensablauf“ sowie Teil 5 „Ausfertigung“ und Teil 6 „Rechtsgrundlagen“ wurden hinzugefügt.

Die Planzeichnung in der ursprünglichen Fassung sowie alle sonstigen textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung („Am Linn“) gelten nach wie vor fort.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Linn“.

## Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Linn“

### 1. Inhalte der Änderung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Linn“ der Ortsgemeinde Olzheim wurden die textlichen Festsetzungen

Teil 1 „Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch“, Punkt 1.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ sowie

Teil 2 „Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“, Punkt 2.1 „Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeflächen“

folgendermaßen geändert:

Die Definition zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) wurde präzisiert, da nach den durchgeführten Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (siehe weiter unten), nun neben Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern auch Pult-, Zelt- und Flachdächer zulässig sein sollen.

Die textlichen Festsetzungen waren daher entsprechend zu ergänzen und anzupassen. Nunmehr wird die Firsthöhe definiert als der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Höhenlage der Firstlinie. Bei beidseitig geneigten Dächern ist als Firsthöhe die obere Schnittkante beider Dachschenkel zu verstehen. Bei Pultdächern, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans zulässig werden sollen, ist die höchste Traufhöhe mit der Firstlinie gleichzusetzen. Bei Flachdächern, die ebenfalls in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen wurden, gilt als maximale Firsthöhe (Oberkante der Attika, welche identisch mit der Traufhöhe ist) 8,0 m.



Die übrigen Höhen wurden zudem folgendermaßen angepasst:

Im Plangebiet darf eine Traufhöhe von 5,50 m (statt früher 5,00 m) nicht überschritten werden.

Im Plangebiet darf eine Firsthöhe von 10,50 m (statt früher 10,0 m) nicht überschritten werden.

Die Erhöhung des Spielraums um je 0,50 m ergibt sich aus den heutigen Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäude, die größere Dachstärken mit sich bringen.

Bei Pultdächern gilt die niedrigste Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut als Trauflinie und die oberste Schnittkante als Firstlinie. Gleiches gilt für ähnliche Dachformen (z.B. versetzte Pultdächer).

Die mit 8,0 m neu definierte Höhe von Traufe und First bei Gebäuden mit Flachdächern wurde so festgesetzt, dass diese sich im Hinblick auf die sichtbare Wandhöhe verträglich in die Umgebung, die bis dato durch Gebäude mit geneigten Dächern geprägt ist, einfügen. Die gewählten Höhenmaße ermöglichen eine an die Umgebung angepasste Bebauung mit zwei Vollgeschossen und heute üblicher Wärmedämmungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Die neue Definition wurde erforderlich, da nach den durchgeführten Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (siehe weiter unten) nun neben geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig sein sollen.

Während zuvor lediglich Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig waren, wurde diese Einschränkung zu den Dachformen mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans aufgegeben. Demnach sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nun neben Pult- und Zeltdächern auch Flachdächer zulässig.

Gemäß einschlägiger Rechtsprechung (vgl. z.B. Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 22. August 2006 – 3 M 73/06) ist dabei die Maßgabe zu beachten, dass sich die Traufhöhe bei Flachdächern nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses bemisst, und zwar auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist. Damit gilt für Gebäude mit einem sogenannten „Staffelgeschoss“, also einem Obergeschoss, das kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ist, dass die Traufhöhe der Oberkante der Dachhaut des Staffelgeschosses als deren Schnittpunkt mit dem aufgehenden Mauerwerk entspricht und nicht im Bereich des darunterliegenden obersten Vollgeschosses zu messen ist.

Die zuvor vergleichsmäßig komplizierte Festsetzung bezüglich der Nebenfirstrichtungen wurde ersatzlos gestrichen sowie die zulässige Dachneigung angepasst maximal 48° anstatt früher 30° bis 48°, was aufgrund der nunmehr zulässigen Flachdächer keinen Sinn mehr ergeben hätte.

Auch im Hinblick auf die sonstigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen möchte die Gemeinde künftig eine größere Gestaltungsfreiheit bieten.

Zur Dacheindeckung sind nun neben Natur- oder Kunstschiefer, Stehfalzblechen, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen auch Materialien in vergleichbarer Erscheinungsform in einem gegenüber der früheren Festsetzung größeren Farbspektrum zulässig.

Die Festsetzung zu den untergeordneten Teilbereichen der Dachfläche, die auch mit anderen Materialien gedeckt werden dürfen, wurde gestrichen, da die Gemeinde sie als nicht erforderlich ansieht. Hingegen wurde klargestellt, dass Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen) generell (und nicht nur in Dachflächen integriert) zulässig sind

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung wurden aus dem gleichen Grund deutlich gestrafft.

Zulässig sind künftig alle nicht glänzenden Materialien zur Fassaden- und Wandgestaltung, unzulässig nur noch Holzhäuser als Rundstammhäuser oder Naturstammhäuser.



Hiermit gemeint sind Holzblockhäuser (sogenannte „Western-„ oder „Bonanza“-Häuser), die aus ganzen Holzstämmen bestehen und bei denen die Holzbauteile an den Gebäudeecken i.d.R. übereinander liegen und über die Ecken des Gebäudes hinausragen, wie die folgenden Abbildung zeigen.



Abbildungen:  
Von der Ortsgemeinde nicht gewünschte Rundstambauweise

Ausdrücklich nicht gemeint sind Holzhäuser im Allgemeinen, deren sonstige Bauformen künftig im gesamten Baugebiet zulässig sein sollen. Dies gilt auch für sogenannte „Schwedenhäuser“ in Ganzholzbauweise. Es geht also nicht um den Ausschluss des Werkstoffes „Holz“ in seinen verschiedenen äußeren Erscheinungsformen, sondern lediglich darum, die für die Eifel untypische Blockhausbauweise auszuschließen.



Abbildungen:  
Ausdrücklich zulässige Bauformen aus Holz (links „Schwedehaus“ in Ganzholzbauweise, rechts Haus mit Holzverschalung)

Die Festsetzungen zur Farbgebung wurden aufgegeben, da die Gemeinde sie als überflüssig und nicht umsetzbar ansieht.

Im Hinblick auf die Werbeanlagen wurde klarstellend ergänzt, dass Fremdwerbung jeglicher Art und Größe unzulässig sind und dass Werbeanlagen (und nicht nur -ausleger) generell so zu errichten oder anzuordnen sind, dass hierdurch die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.

Die vorgenannten Änderungen wurden erforderlich, da in jüngerer Zeit vermehrt Anfragen zur Errichtung von Gebäuden mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach, begrüntes Dach) an die Gemeinde gerichtet wurden, die bis dato abschlägig beschieden werden mussten.

Der Ortsgemeinderat hat sich daraufhin mit der Thematik beschäftigt und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die bisherige Beschränkung der Dachformen sowie verschiedene andere bauordnungsrechtliche Vorschriften als nicht mehr zeitgemäß anzusehen sind, weil dadurch bestimmte Bauformen, die heute gängig sind, von vornherein ausgeschlossen werden.



Insbesondere führten Überlegungen in Bezug auf den Klimaschutz und den Schutz vor Hochwasserereignissen dazu, dass es sinnvoll ist, auch Flachdächer zuzulassen, denn diese können begrünt werden, was beispielsweise bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit einer Neigung von mindestens 30° bis höchstens 48°, wie bis dato ausschließlich zulässig waren, nicht möglich ist. Damit kann der Abflussbeiwert drastisch reduziert werden.

Als Lösung bot sich die Erweiterung der zulässigen Dachformen an. Damit können künftig z.B. auch Flachdächer errichtet werden. Im diesem Zusammenhang wurde es jedoch notwendig, auch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen anzupassen (vgl. vor).

Nachteile der diesbezüglichen Änderung des Bebauungsplans sind nicht erkennbar, da entsprechende Dachformen heute durchaus üblich und insofern nicht als störend anzusehen sind. Sie fügen sich innerhalb des Baugebietes nach Ansicht der Ortsgemeinde problemlos in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Linn“ wurden ansonsten überwiegend redaktionelle Änderungen vorgenommen um verschiedene Festsetzungen eindeutig klarzustellen. Die Änderungen dienen zudem hauptsächlich der Vergrößerung der gestalterischen Freiheit und bieten somit bauwilligen Personen einen größeren Spielraum bei der Bauausführung. Dies ist beispielsweise bei den Änderungen bezüglich der Zulassung weiterer Farbtöne für die Dacheindeckung und der Lockerung der Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung erkennbar.

Im gesamten Plangebiet nach wie vor nicht zugelassen sind Fremdwerbungen, was nochmals klarstellend herausgehoben wurde. Gestrichen wurde lediglich der Satz „Unabhängig von Gebäuden der Stätte der Leistung (bzw. des Gebäudes) errichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig“, weil dieser nach Ansicht der Gemeinde mit der vorgenannten Klarstellung überflüssig ist.

Alle weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen blieben unverändert.

Die textlichen Festsetzungen werden im Zuge der 1. Änderung zudem um folgende Teile ergänzt:

Teil 4 „Verfahrensablauf“

Teil 5 „Ausfertigung“

Teil 6 „Rechtsgrundlagen“

Diese Ergänzungen sind jedoch rein redaktioneller Art und dienen der Übersicht zum Ablauf des Verfahrens sowie zu den zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Linn“ der Ortsgemeinde Olzheim gültigen Rechtsgrundlagen

## 2. Verfahrensart

Da es sich bei den vorgenannten Änderungen,

Streichung hinsichtlich der vorgeschriebenen Dachformen durch Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach LBauO und als Folge davon

Anpassung der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen mit Präzisierung der diesbezüglichen Definitionen zur Firsthöhe sowie

Festsetzung der Unzulässigkeit von Fremdwerbbeanlagen und

Streichung verschiedener bauordnungsrechtlicher Festsetzungen zum Zwecke einer größeren gestalterischen Freiheit für bauwillige Personen



lediglich um geringfügige Anpassungen der textlichen Festsetzungen handelt und die übrigen Festsetzungen vollständig unverändert bleiben, sind die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird das Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB als „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt.

Ebenfalls liegen weiterhin die übrigen Anwendungsvoraussetzungen vor:

3. 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,
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor und
5. es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insofern soll vorliegend gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und stattdessen die Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist vorliegend ebenfalls nicht anzuwenden.

### 3. Sonstiges

Sonstige Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar.

### 4. Planungsalternativen

Als Alternative käme nur der Verzicht auf die Planänderung in Frage, was jedoch den o.g. Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde widersprechen würde.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Am Linn“ - 1. Änderung der Ortsgemeinde Olzheim beigelegt.

Olzheim, den 27.05.2021



Oswin Hoffmann  
(Ortsbürgermeister)

