



## Öffentliche Bekanntmachung

### Stadt Olpe

---

#### Satzung

über

die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, die Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen

im Bereich der

**Stadt Olpe, Ortsteil Eichhagen - Bereich Obereichhagen  
vom 30.11.2006**



Foto: © Bernward Bleser

#### Vorwort

Für die geschichtliche Entwicklung Eichhagens gibt es nur wenige Quellen. Der älteste Beleg stammt wohl aus dem 16. Jahrhundert: im Türkensteuerverzeichnis von 1536 wird Godthart uf dem Eyckhagen erwähnt. In den letzten Jahrhunderten hat sich Eichhagen zunächst in drei Bereichen entwickelt. Dies waren Unter-, Mittel und Obereichhagen. Die Häuser Untereichhagens gehörten zu Hammerbetrieben und befanden sich im Bereich der jetzigen Biggetalsperre. Mitteleichhagen umfasste den Bereich an der heutigen südlichen Dorfzufahrt an der Landesstraße 512. Einige Gebäude sind hier noch erhalten.



Eichhagen um 1840  
(Preuß. Kartenaufnahme (Uraufnahme), Quelle: Landesvermessungsamt)

Obereichhagen wurde etwas weiter westlich von den höher gelegenen Hofstellen gebildet. Die Entwicklung dieses Bereichs ist durch zwei Zeiträume gekennzeichnet, nämlich zum einen die Entstehung der ursprünglichen Bebauung in Form von Bauernhäusern und zum anderen die Ergänzung in den 80er Jahren des vorherigen Jahrhunderts mit zwei neueren Wohnhäusern als Altenteiler. Als vierter Bereich entstand das sogenannte Neudorf Eichhagen im nördlichen Anschluss als komplett neu geplantes Dorf im Zuge des Baues der Biggetalsperre in den 60er Jahren des vorherigen Jahrhunderts. Diese flächenmäßig sehr große Erweiterung Eichhagens hatte jedoch auf die Entwicklung des Bereiches Obereichhagen keinen entscheidenden Einfluss.

Die Entwicklung des Dorfbildes in Obereichhagen soll auch künftig insbesondere durch die Respektierung der historischen Bausubstanz und mit einer Kontinuität in der Gestaltung fortgeführt werden. Daher sollen bauliche Veränderungen und Erweiterungen behutsam und kontrolliert erfolgen.

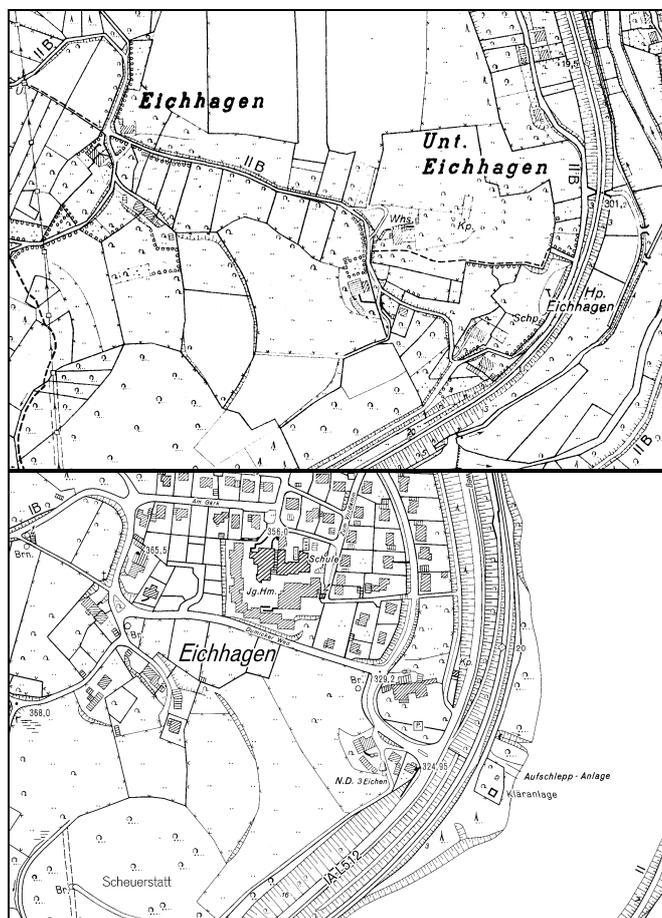
Die Landesbauordnung kennt dafür das Instrument der Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift. Der Erlass einer solchen Satzung ist eine kommunale Selbstverwaltungsaufgabe und gibt Städten und Gemeinden, die aufgeschlossen und verantwortungsbewusst um die Pflege ihres Ortsbildes bemüht sind, ein wirksames Hilfsmittel für ein konzeptionelles städtebauliches Gestalten an die Hand.

Das Siedlungs- und Ortsbild von Obereichhagen zu pflegen und zu erhalten ist Ziel dieser Satzung.

Bei der Errichtung, Änderung oder Renovierung von baulichen Anlagen ist zu berücksichtigen, dass die Gestaltung nicht eine das einzelne Baugrundstück alleine berührende Aufgabe ist, sondern dass sie stets auch als Bestandteil einer größeren Einheit des Straßen-, Platz-, Orts- oder Landschaftsbildes eine wichtige öffentliche Angelegenheit darstellt.

### **Allgemeines**

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der als ortsüblich anzusehenden Bebauung. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.



Darstellung der räumlichen Entwicklung Obereichhagens von Anfang der 50er Jahre bis heute

Für Obereichhagen gibt es, bezogen auf die dörfliche Entwicklung, zwei verschiedene, betrachtenswerte Zeiträume, zum einen die Entstehung der ursprünglichen Bebauung und die Ergänzung in den 80er Jahren des vorherigen Jahrhunderts. Für alle Gebäude werden in dieser Satzung die gleichen Gestaltungsregelungen getroffen, jedoch sind für die historischen Gebäude darüber hinaus, dem Bestand entsprechende Ausnahmeregelungen allgemein zulässig. Die historischen Gebäude sind in der Satzung aufgeführt.



Blick von Norden auf den östlichen Bereich von Obereichhagen

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails für die Bauherren oder die Architekten, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherrinnen und Bauherren bzw. die Architektinnen und die Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

U.a. trägt das Bild der Fassaden- und Dachflächen wesentlich zu einer qualitätsvollen Erscheinung des Dorfes bei. Durch entsprechende Vorgaben können Beeinträchtigungen durch eine störende Materialvielfalt ausgeschlossen und der örtliche Baustil gestärkt werden. Für Obereichhagen wird deshalb eine entsprechende Fassaden- und Dachgestaltung insbesondere wegen der damit verbundenen Fernwirkung vorgeschrieben.

Mit weiteren Vorschriften zum Umfeld wird ein Gestaltungsrahmen vorgegeben, der notwendig ist, um den gestalterischen Ansprüchen an den räumlich erlebbaren Straßenraum, die sich auch aus der städtebaulichen Zielsetzung ergeben, gerecht zu werden.

Die Rechtsgrundlage für den Erlass von Gestaltungssatzungen findet sich in § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Danach können örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen werden.

Zuständig für den Erlass von Satzungen ist nach § 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die Stadtverordnetenversammlung. Bei dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften als Satzung wirkt der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen des Rates der Stadt Olpe als Fachausschuss mit.

## Präambel

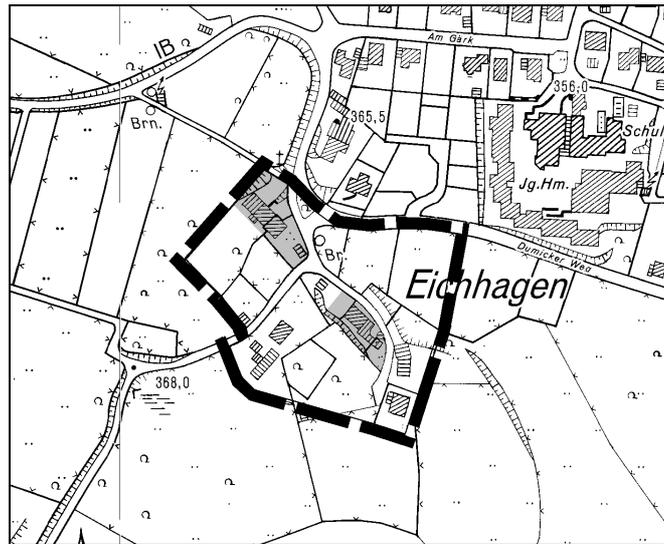
Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498) in Verbindung mit § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen –Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert am 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332) in der zurzeit jeweils gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in ihrer Sitzung am 02.11.2006 folgende Satzung beschlossen:

## ERSTER TEIL

### Allgemeine Vorschriften

#### § 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich der Ortslage von Eichhagen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.



Der Geltungsbereich umfasst den Bereich Obereichhagen im Ortsteil Eichhagen der Stadt Olpe. Er wird gebildet durch die Bebauung südwestlich des Dumicker Weges und Teilen angrenzender Freiflächen. An Gebäuden sind dies derzeit die, denen die Haus-Nummern 13, 15, 17a, 19 und 21 zugeordnet sind. Die historischen Gebäude, für welche die im Zweiten Teil dieser Satzung aufgeführte Ausnahme allgemein zulässig ist, sind mit ihren dazugehörigen Grundstücksflächen im Übersichtsplan grau hinterlegt (Haus-Nummern 13, 15 und 19).

Ausgenommen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung sind:

- Vorschriften, für die es in Bereichen qualifizierter Bebauungspläne über die Vorgaben dieser Gestaltungssatzung hinaus gehende Vorschriften gibt sowie
- Baudenkmäler und Kirchen.

#### § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung ist anzuwenden für alle Maßnahmen an baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung baugenehmigungspflichtig sind, sowie deren genehmigungsfreie Änderungen, ferner für Werbeanlagen und Warenautomaten, Antennen, Aufschüttungen und Abgrabungen, befestigte Flächen sowie Einfriedungen.

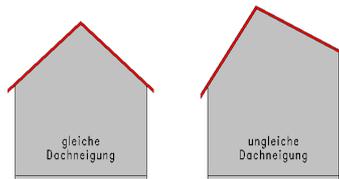
## ZWEITER TEIL

### Das Grundstück und seine Bebauung

#### § 3 Dächer

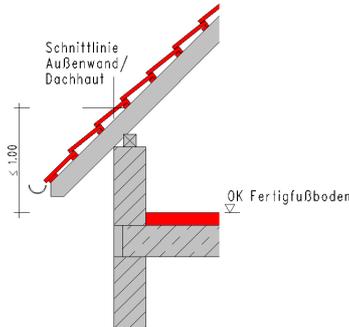
##### (1) Dachform und Dachneigung

Zulässig sind nur Satteldächer. Abwalmungen sind unzulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen muss gleich sein und muss zwischen 30° und 45° betragen. Bei den historischen Gebäuden darf der Neigungswinkel bis zu 55° betragen. Für angebaute oder freistehende Garagen sowie kleine Nebengebäude sind abweichende Dachformen und Neigungen zulässig. Abweichungen sind im Einzelfall, zum Beispiel bei land- und forstwirtschaftlichen Wirtschafts- oder gartenbaulichen Betriebsgebäuden, ausnahmsweise zulässig.



## **(2) Drempe**

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschossenebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.



## **(3) Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckungen dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840 HR (seidenmatt) verwendet werden.

Zulässige Farben:

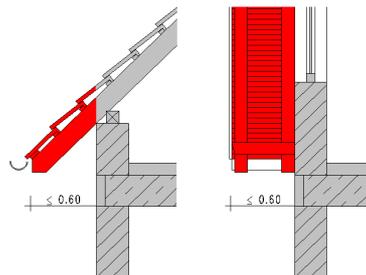
- schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011),
  - schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021) oder
  - dunkelbraun (ähnlich wie 8011, 8014, 8017, 8017, 8019 und 8028).
- Abweichungen sind im Einzelfall, zum Beispiel bei land- und forstwirtschaftlichen Wirtschafts- oder gartenbaulichen Betriebsgebäuden, ausnahmsweise zulässig.

Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer zulässigen Farbe auszuführen, nuancierte Pfannen oder Ornamente sind unzulässig. Die Verwendung von glasierten oder hochglänzenden Materialien ist unzulässig. Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Für Flachdächer von Garagen ist eine Begrünung wünschenswert.

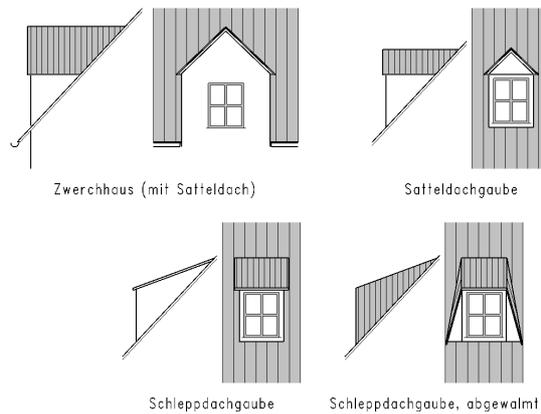
## **(4) Dachüberstand**

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Organg 0,60 m nicht überschreiten.

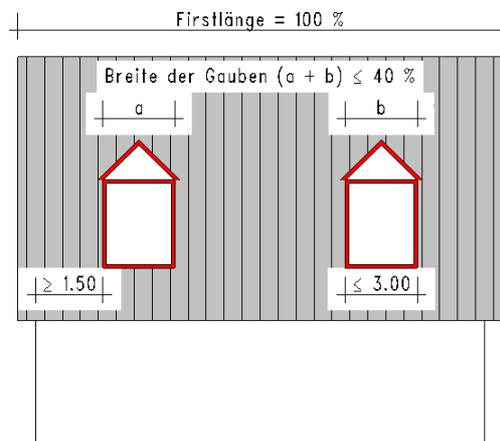


## **(5) Dachaufbauten**

Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- oder Satteldachgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Abgewalmte Schleppgauben sind unzulässig.



Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur max. 40 % der Firstlänge betragen. Der Abstand von den Außenkanten der Giebelwände muss min. 1,50 m betragen. Die Breite einzelner Gauben darf am äußeren Fußpunkt 3,00 m nicht übersteigen.  
Die Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Ihre Dächer sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.  
Dacheinschnitte, wie zum Beispiel Loggien, sind in den straßenseitigen Dachflächen unzulässig.



#### § 4 Außenwände

##### (1) Fassade

Zulässig sind nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk oder -beton und Holz. Es ist nur die Verwendung von Materialien ohne jeglichen Glanzgrad zulässig.

Für vorgenannte Fassaden dürfen nur weiße oder hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840 HR (seidenmatt) verwendet werden:

- weiß (ähnlich wie Nr. 9001, 9003, 9010 und 9016) oder
- hellgrau (ähnlich wie 7035, 7047, 9002 und 9018).

Bei den historischen Gebäuden sind auch Fachwerkkonstruktionen zulässig, diese jedoch nur in der nachfolgend genannten Farbe des Registers RAL 840 HR (seidenmatt):

- schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9005, 9011 und 9017).

Verkleidungen aus Schiefer oder Naturstein sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der gesamten Fassadenfläche des Gebäudes bedecken. Gebäude oder Gebäudeteile in Block- oder Holzbohlenbauweise sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Fassadenflächen, wie zum Beispiel Giebeldreiecke oder Sockel, sind abweichende Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton an die vorgenannten Farbtöne anzupassen.

Holzverkleidungen sind diesbezüglich auch in der nachfolgend genannten Farbe des Registers RAL 840 HR (seidenmatt) zulässig:

- dunkelgrün (ähnlich wie Nr. 6002, 6004 und 6005).

Abweichungen sind im Einzelfall, zum Beispiel bei land- und forstwirtschaftlichen Wirtschafts- oder gartenbaulichen Betriebsgebäuden, ausnahmsweise zulässig. Von den Gestaltungsgrundsätzen zur Fassade sind Wintergärten und Gewächshäuser ausgenommen.

##### (2) Fassadengliederung

Die Fassaden sollen durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden.

Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

## § 5

### Werbeanlagen und Warenautomaten sowie Antennen

#### (1) Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen für gewerbliche Nutzungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Stätte der Leistung ist das gewerblich genutzte Gebäude sowie das dazugehörige Grundstück.

Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich in ihrer Gestaltung und ihren Abmessungen den baulichen Anlagen unterordnen. Werbeanlagen dürfen in ihrer Fläche 2 % der Fläche einer Fassadenseite nicht überschreiten. Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich in die Maßstäblichkeit des Ortes einfügen.

#### (2) Antennen

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Darüber hinaus ist je Wohneinheit eine weitere Antennenanlage zulässig, wenn sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar ist. Alle zugehörigen Leitungen sind verdeckt zu führen.

## § 6

### Umfeld

#### (1) Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. Soweit sie in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden stehen, sind den natürlichen Geländeverlauf nicht störende Veränderungen zulässig, ebenso Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen.

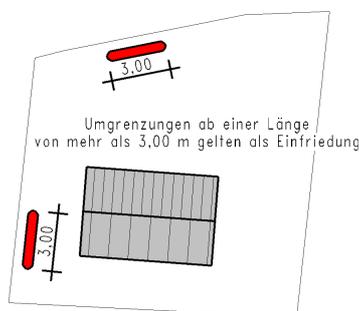
Böschungen sollen mit einem Gefälle von max. 1 : 1,5 ausgeführt werden. Notwendige Befestigungen sind mit ortstypischen Natursteinen herzustellen, Mauern aus Betonsteinen, wie zum Beispiel Pflanzgefäße, oder anderen künstlichen Materialien sind unzulässig.

#### (2) Befestigte Flächen

Für befestigte Bereiche wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Flächen, zum Beispiel aus entsprechendem Pflastermaterial, Schotterterrassen oder als wassergebundene Decke hergestellt, zulässig.

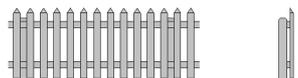
Sofern eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

#### (3) Einfriedung



Einfriedungen sind unzulässig. Als Einfriedungen gelten Umgrenzungen entlang einer Grundstücksseite innerhalb eines Abstandes von 1,50 m von der Grenze, die in ihrer Länge je Grundstücksseite 3,00 m überschreiten.

Ausgenommen sind hölzerne Staketenzäune, standortgerechte Hecken, zum Beispiel Hainbuchenhecken, bis 1,20 m Höhe und/ oder Weidezäune. Bruchsteinmauern in ortstypischer Struktur und Farbe sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ebenfalls zulässig.



<b>Beispiele für Heckenpflanzungen</b>	
<b>standortgerecht</b>	<b>nicht standortgerecht</b>
Feldahorn	Blautanne (Herkunft: Amerika)
Buchsbaum	Lorbeerstrauch (Herkunft: Mittelmeerraum)
Hainbuche	Thujagewächs (Herkunft: Amerika, Asien)
Rotbuche	Berberitzenart (Herkunft: Asien)
Weißdorn	Cotoneaster (Herkunft: Asien)

## **DRITTER TEIL**

### **Verwaltungsverfahren, Bußgeldvorschriften, Inkrafttreten**

#### **§ 7** **Abweichungen**

Abweichungen richten sich nach den §§ 73 und 86 BauO NRW.

#### **§ 8** **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i.S.d. § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der §§ 3 bis 6 der Satzung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

#### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung der Stadt Olpe wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Olpe vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Olpe, 30. November 2006

Müller  
Bürgermeister