



Öffentliche Bekanntmachung der Kreisstadt 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

Kreisstadt Olpe, Ortsteil Sondern (Bereich Nord)

Präambel

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), und des § 89 (1) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109) hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 15.09.2021 folgende Satzung beschlossen:

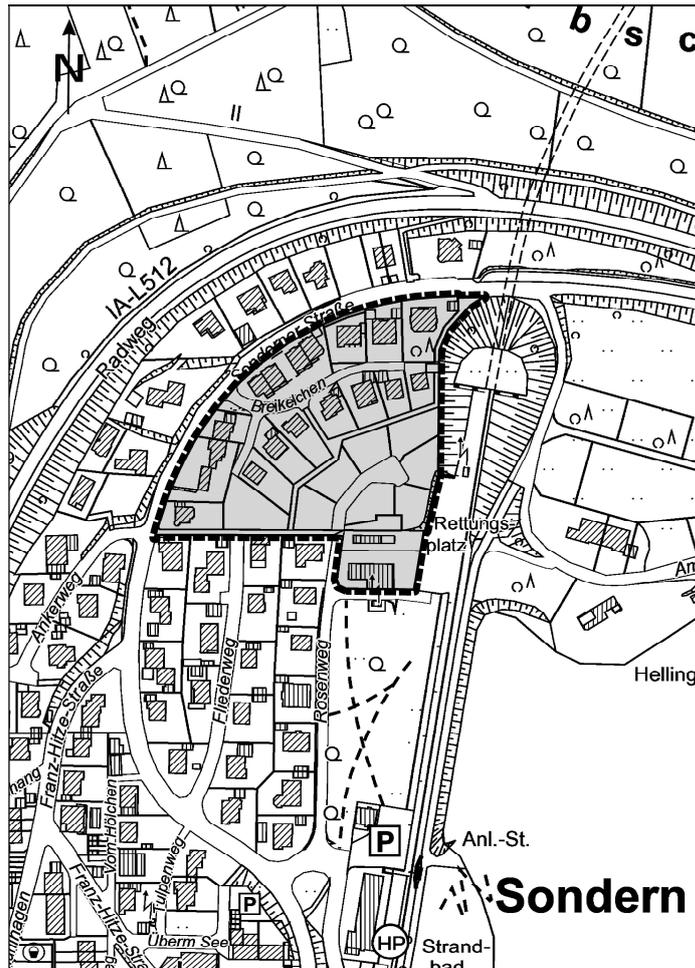
ERSTER TEIL

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die im Übersichtsplan gekennzeichneten abgegrenzten Bereich - hellgrau dargestellt - innerhalb der Ortslage von Sondern. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.



Der Bereich umfasst die Bestandsgebäude entlang der Sondernner Straße Nr. 12a, 14, 14a und 16 sowie „Am Breikelchen“ die Hausnummern 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 und 30 einschließlich der Hausnummern 12 und 14 am Rosenweg. Hinzu kommen die bebaubaren Grundstücke der Gemarkung Rhode, Flur 8, 382, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472 und 473.

Ausgenommen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung sind:

- Vorschriften, für die es einen qualifizierten Bebauungsplan gibt der über die Vorgaben dieser Gestaltungssatzung hinaus gehende Vorschriften enthält, sowie
- land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude.

§ 2 **Sachlicher Geltungsbereich**

Die Satzung ist anzuwenden bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung aller unter dem zweiten Teil dieser Satzung in § 3 bis § 6 geregelten Vorhaben. Ausgenommen hiervon sind die unter § 62 (1) Nr. 10 BauO NRW in der jeweils gültigen Fassung genannten Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung.

ZWEITER TEIL

Das Grundstück und seine Bebauung

§ 3 Dächer

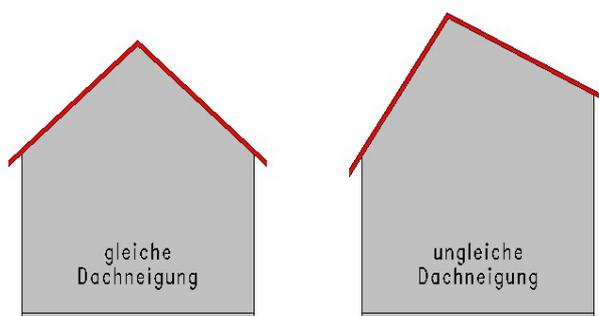
(1) Dachform und Dachneigung

Zulässig sind für Wohngebäude nur Satteldächer. Dazu zählen auch Pultdächer als Sonderform eines Satteldaches.

Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Untergeordnete Nebendächer dürfen abweichende Dachformen haben.

Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen muss gleich sein und soll zwischen 25° und 30° betragen. Für angebaute oder freistehende Garagen sowie kleine Nebengebäude sind abweichende Dachformen und Neigungen zulässig.

Abweichungen sind im Einzelfall, zum Beispiel bei gewerblich genutzten Hallen oder land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, ausnahmsweise zulässig.

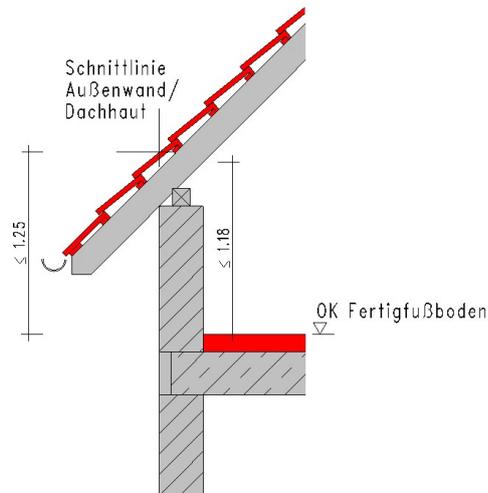


(2) Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist, sofern sie nicht in einem Bebauungsplan gesondert geregelt ist, in erster Linie der angrenzenden Bebauung anzupassen. Ansonsten ist sie parallel zu den Höhenlinien des Geländes oder parallel dem Verlauf der Straßenflucht zu orientieren.

(3) Drempe

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei Anbauten kann die Höhe des Drempels ausnahmsweise der Höhe des vorhandenen Hauptgebäudes angepasst werden.



(4) Dacheindeckung

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

Zulässige Farben:

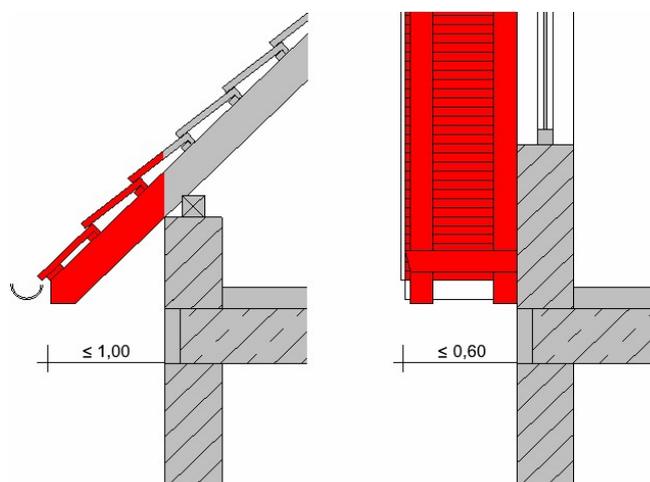
- schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011),
- dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021) oder
- dunkelbraun (ähnlich wie 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028).

Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer zulässigen genannten Farbe auszuführen, nuancierte Pfannen oder Ornamente sind unzulässig. Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Zinkeindeckungen, untergeordnet verglaste Flächen sowie Solaranlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiespressschicht ist ebenfalls erlaubt.

(5) Dachüberstand

Dachüberstände dürfen an der Traufe 1,00 m und am Ortgang 0,60 m nicht überschreiten.

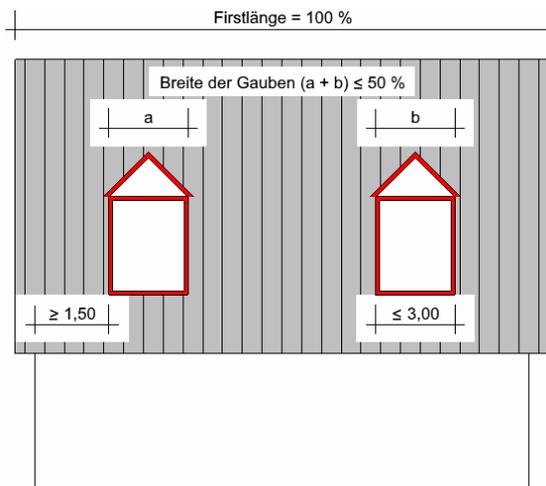


(6) Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen und sind dem Hauptdach in Material und Farbe anzupassen. Sie sind nur mit einem Abstand von mehr als 1,50 m von den Außenkanten der Giebelwände zulässig.

Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf an einer Traufseite insgesamt eine Breite von 50% der Firstlänge nicht überschreiten.

Einzelne Dachaufbauten sind nur mit einer Breite von höchstens 3,00 m gemessen am äußeren Fußpunkt zulässig.



§ 4 **Außenwände**

(1) Fassade

Zulässig sind nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturschiefer, Naturstein sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der gesamten Fassadenfläche bedecken. Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. polierte oder glasierte Steine, Metalle oder Fliesen) sowie Mosaik, Spaltriemchen und Mauerwerksimitationen sind unzulässig.

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

- hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1013 und 1014),
- weiß (ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016) oder
- hellgrau (ähnlich wie 7047, 9002 und 9018).

Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassene Lasur und Farben zulässig.

Untergeordnete Fassadenflächen (z.B. Sockel oder abgesetzte Putzflächen, wenn sie nicht mehr als ein Zehntel der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken) sind in abweichenden Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton an die vorgenannten Farbtöne anzupassen.

Abweichungen sind im Einzelfall, zum Beispiel bei gewerblich genutzten Hallen oder land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, ausnahmsweise zulässig. Von den Gestaltungsgrundsätzen zur Fassade sind Wintergärten ausgenommen.

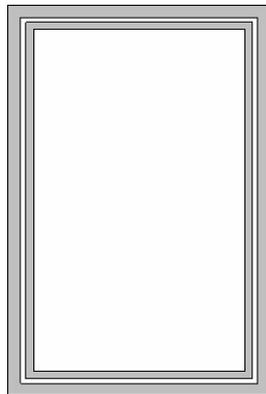
Holzkonstruktionen mit sichtbar überstehenden Eckverbindungen (z.B. bei Arten der Blockbohlenbauweise) sind unzulässig.

Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen.

(2) Fassadengliederung

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

Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.



stehendes Fensterformat

§ 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 5 % der Fläche einer Fassadenseite nicht überschreiten. Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich in die Maßstäblichkeit des Ortes einfügen.

(2) Antennen

Pro Gebäude ist, soweit sie von der angrenzenden Straße einsehbar ist, nur eine Antennenanlage zulässig. Alle zugehörigen Leitungen sind verdeckt zu führen.

§ 6 Umfeld

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. In direkter Verbindung mit dem Gebäude stehende Veränderungen sowie Veränderungen für die Errichtung von Wegen und Terrassen sind, sofern sie den natürlichen Geländeverlauf nicht stören, zulässig.

Stützmauern sind entlang von Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Ebenfalls sind Veränderungen im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen zulässig.

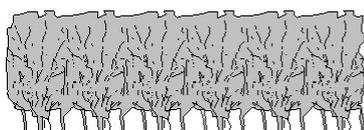
(2) Befestigte Flächen

Befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind auf eine geringe, notwendige Größe zu beschränken. Als Beläge für solche Flächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.

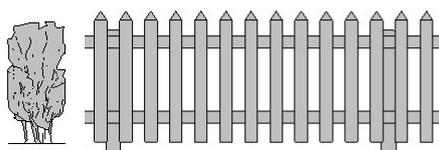
Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

(3) Einfriedung

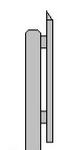
Einfriedungen an Verkehrsflächen sind nur als einfarbiger Holzzaun mit gleichlangen Latten (z.B. Staketenzaun) oder als standortgerechte Hecke aus heimischen Gehölzen jeweils bis 1,00 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind ausschließlich fußläufig genutzte Verkehrsflächen.



Hecke

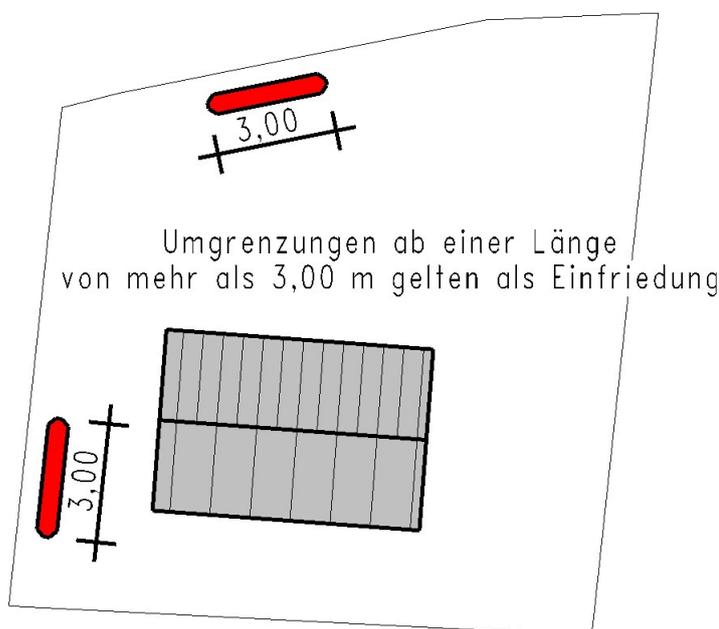


Staketenzaun



| Beispiele für Heckenpflanzungen | |
|--|--------------------------|
| <u>zulässig</u> | <u>unzulässig</u> |
| Feldahorn | Tanne |
| Buchsbaum | Fichte |
| Hain- oder Rotbuche | Lorbeer |
| Weißdorn | Lebensbaum /Thuja |
| Eibe | Berberitzenart |
| Liguster | Cotoneaster |
| Weißdorn | |

Als Einfriedungen gelten Umgrenzungen entlang einer Grundstücksseite innerhalb eines Abstandes von 1,50 m von der Grenze, die sowohl in ihrer einzelnen Länge als auch in der Gesamtlänge je Grundstücksseite 3,00 m überschreiten.



(4) Vorgärten

Sogenannte Schottergärten (Stein- oder Kieselbeete), auch mit einzelnen Gewächsen darin, sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 % der Vorgartenfläche zulässig. Der Vorgarten ist auf der ganzen Breite die Fläche zwischen der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.

DRITTER TEIL

Verwaltungsverfahren, Bußgeldvorschriften, Inkrafttreten

§ 7 **Abweichungen**

Abweichungen richten sich nach den §§ 69 und 89 BauO NRW.

§ 8 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i.S.d. § 86 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 100.000,00 € geahndet werden.

II.

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

III.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende, von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 15.09.2021 beschlossene Gestaltungssatzung „Sondern – Bereich Nord“ wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird gleichzeitig 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

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Kreisstadt Olpe vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Olpe, 19.10.2021

Peter Weber
Bürgermeister