



## Öffentliche Bekanntmachung

### 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 Neger - Bereich Mittelneger  
vom 28.09.2009**



Foto: © Bernward Bleser

#### Vorwort

Die älteste bekannte Erwähnung Negers stammt aus dem 15. Jahrhundert. In einer Urkunde von 1441 wird der Verkauf eines Anteils am Conemannsgut an Hans von der Neger erwähnt. In einer Urkunde aus dem Jahre 1468 wird später ein Hannes van der Neger genannt.

Möglicherweise entstand Neger aufgrund seiner geschützten Lage schon weitaus früher. Im Mittelalter war Neger innerhalb der Gemeinde Rhode jedenfalls der mit Abstand größte Ort und war somit größer als die im 11. und 12. Jahrhundert gegründeten Ortschaften Rhode, Sondern, Eichhagen und Griesemert.

Die Teilung des Dorfes Neger ist bedingt durch seine Lage auf der ehemaligen Gerichtsgrenze zwischen den Herrschaften Waldenburg und Bilstein. Dies bedeutete eine Trennung in Unter- beziehungsweise Oberneger. Diese amtliche Trennung wurde Anfang des 19. Jahrhunderts nach über 350 Jahren aufgehoben.

Jedoch blieben die zwei Ortsteile für sich bestehen und seit Mitte des 19. Jahrhunderts wurden sogar drei Bereiche unterschieden, nämlich Unter-, Mittel und Oberneger. Letztere entstanden aus dem vorherigen Ortsteil Oberneger.



Mittelneger um 1840

(Preuß. Kartenaufnahme (Uraufnahme), Quelle: Landesvermessungsamt)

Während der Dorfmittelpunkt selbst auf einer Höhe von etwa 400,00 m über NN liegt, erreichen die das Dorf umgebenden Berge Host, Löh und Blebbel Höhen zwischen 470,00 und 500,00 m über NN.

Die Ortslage Mittelneger entstand somit in einer geschützten Tallage unterhalb des Zusammenflusses des vom nördlichen Tal aus fließenden Baches Neger mit dem von Osten her kommenden Bachlauf, welcher einer Quelle im Bereich Knurren entstammt.

In Mittelneger ist die alte Dorfstruktur bis heute erhalten. Im vergangenen Jahrhundert gab es lediglich Veränderungen durch eine neue Ortsdurchfahrt und einige wenige neue Wohnhäuser, welche am nördlichen Dorfrand entstanden. Größere bauliche Erweiterungen gab es lediglich im benachbarten Unterneger.

Die Entwicklung des Dorfbildes in Mittelneger 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.

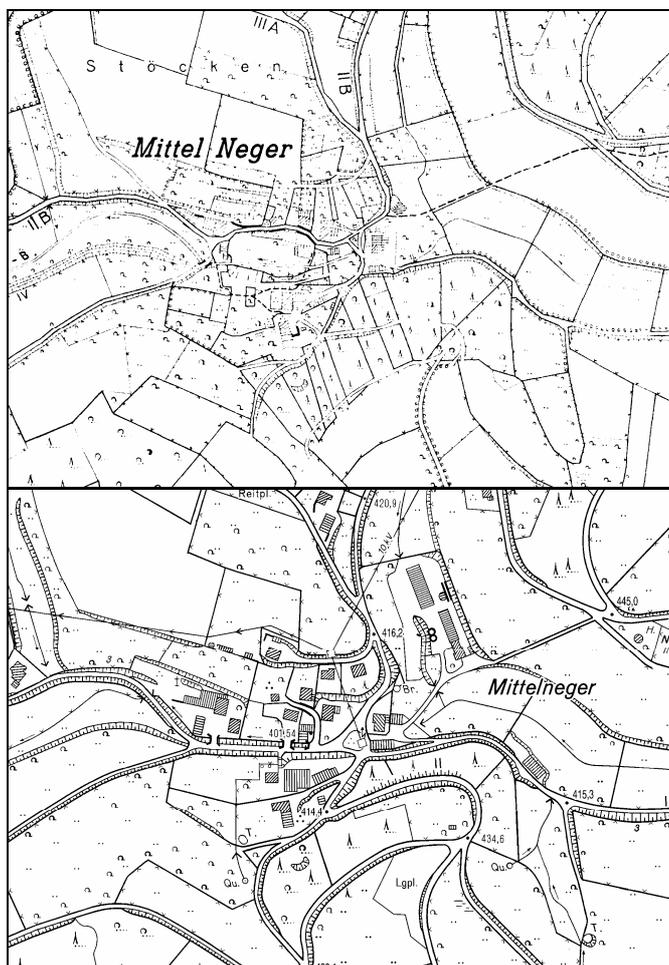
Die Landesbauordnung kennt dafür das Instrument der Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift. Der Erlass einer solchen Satzung ist eine kommunale Selbstverwaltungsaufgabe und gibt Städten und Gemeinden, die aufgeschlossen und verantwortungsbewusst um die Pflege ihres Ortsbildes bemüht sind, ein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

Das Siedlungs- und Ortsbild von Mittelneger 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 Mittelnegers von Anfang der 50er Jahre bis heute

Für Mittelneger gibt es, bezogen auf die dörfliche Entwicklung, zwei verschiedene, betrachtenswerte Zeiträume, zum einen die Entstehung der ursprünglichen Bebauung und die Ergänzung in der zweiten Hälfte des vorherigen Jahrhunderts am nördlichen Dorfrand.

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 Süden auf Mittelneger

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 Mittelneger 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 Kreisstadt 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 Artikel I des Gesetzes zur Förderung der politischen Partizipation in den Gemeinden vom 30. Juni 2009 (GV. NRW. S. 380), in Verbindung mit § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen –Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV.NRW. S.644) in der zurzeit jeweils gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe in ihrer Sitzung am 17.09.2009 folgende Satzung beschlossen:

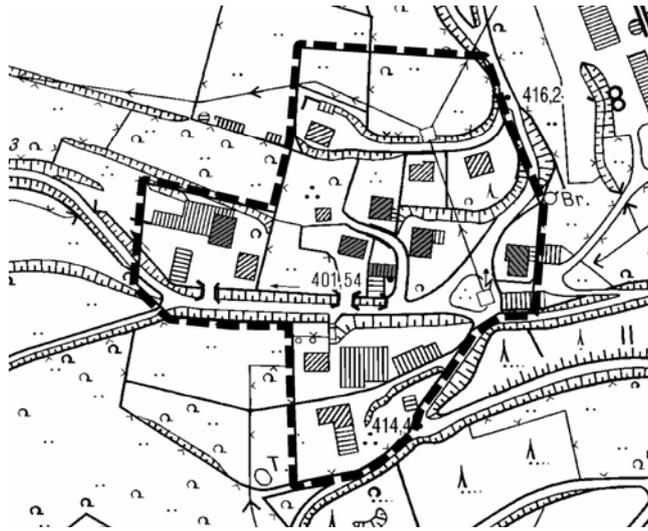
### **ERSTER TEIL**

#### **Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1**

#### **Örtlicher Geltungsbereich**

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



Der Geltungsbereich umfasst den Bereich Mittelneger im Ortsteil Neger der Stadt Olpe. Er wird gebildet durch die Bebauung entlang der Negertalstraße und einzelner, davon abzweigender Wege sowie angrenzenden Freiflächen. An Gebäuden sind dies derzeit die Gebäude und Nebenanlagen Negertalstraße 50, 51, 51a, 53, 55, 57, 57a, 57b und 57c sowie Fuhlenhof 1 und 2.

Die historischen Gebäude, für welche die im Zweiten Teil dieser Satzung aufgeführte Ausnahme allgemein zulässig ist, sind im Übersichtsplan grau hinterlegt (Hauptgebäude Negertalstraße 50, 51, 53, 55, 57 und Nebengebäude bei Negertalstraße 53).

Ausgenommen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung sind:

- Regelungen, die in Bereichen qualifizierter Bebauungspläne über die Vorgaben dieser Gestaltungssatzung hinaus gehen 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

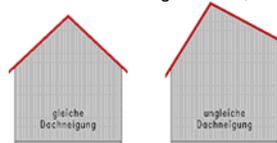
#### (1) Dachform und Dachneigung

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. Bei Gebäuden, die hinsichtlich ihrer Dachgestaltung (Drempelhöhe bis 0,50 m und Dachüberstände bis 0,20 m) historischen Gebäuden entsprechen, darf der Neigungswinkel ebenfalls bis zu 55° betragen.

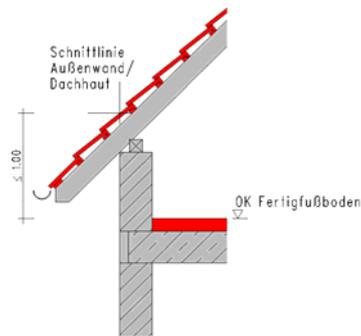
Für angebaute oder freistehende Garagen sowie kleine Nebengebäude sind abweichende Dachformen und Neigungen zulässig.

Abweichungen sind im Einzelfall, zum Beispiel bei land- und forstwirtschaftlichen Wirtschafts- oder gartenbaulichen Betriebsgebäuden, ausnahmsweise zulässig.



#### (2) Drempel

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



### **(3) Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckungen dürfen nur schwarze, schiefer- oder dunkelgraue 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) oder
- schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021).

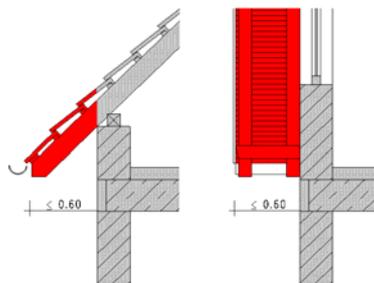
Abweichungen sind im Einzelfall, zum Beispiel bei land- und forstwirtschaftlichen Wirtschafts- oder gartenbaulichen Betriebsgebäuden, ausnahmsweise zulässig.

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.

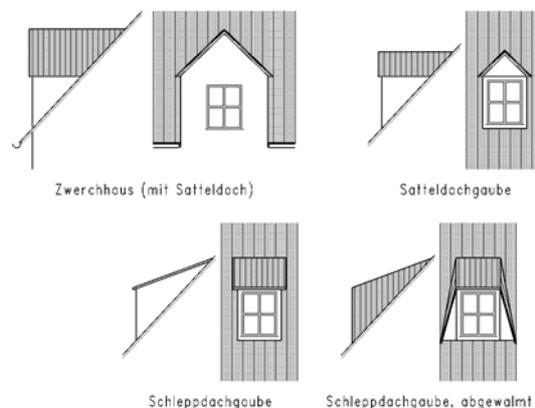
### **(4) Dachüberstand**

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



### **(5) Dachaufbauten**

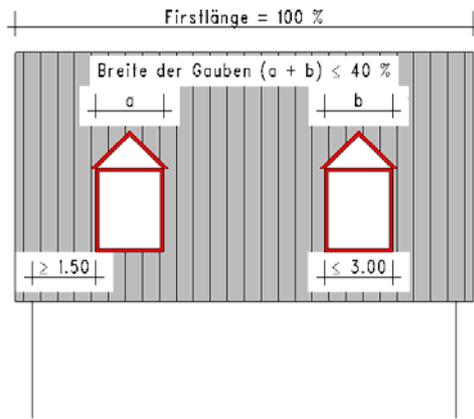
Als Dachaufbauten sind nur Satteldach- oder Schleppgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Abgewalmte Schleppgauben sind unzulässig.



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 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. Gebäude oder Gebäudeteile in Block- oder Holzbohlenbauweise sind nicht 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 und bei Gebäuden, die hinsichtlich Ihrer Dachgestaltung im Sinne des § 3 historischen Gebäuden entsprechen, 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 naturbelassenem Holz, Natur- oder Kunstschiefer sowie Naturstein sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der gesamten Fassadenflächen des Gebäudes bedecken.

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) oder
- dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8014, 8019 und 8028).

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.

Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich in ihrer Gestaltung und ihren Abmessungen den baulichen Anlagen unterordnen. Sie dürfen in ihrer Fläche 2 % der Fläche einer Fassadenseite nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen und Warenautomaten sind bis zu einer Fläche von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Alle 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

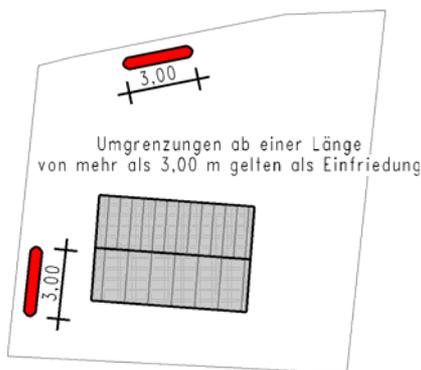
zulässig, ebenso Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen.  
 Böschungen sollen mit einem Gefälle von max. 1 : 1,5 ausgeführt werden. Notwendige Befestigungen sind mit ortstypischen Natursteinen herzustellen. Mauern aus Betonsteinen, wie zum Beispiel Pflanzgefäße, oder anderen künstlichen Materialien sind unzulässig.

**(2) Befestigte Flächen**

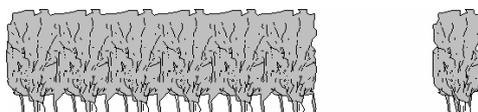
Für befestigte Bereiche wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Flächen, zum Beispiel aus entsprechendem Pflastermaterial, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke hergestellt, zulässig.

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

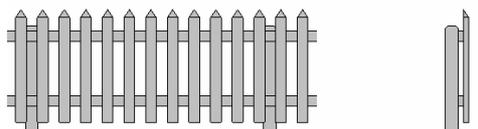
**(3) Einfriedung**



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.



Hecke



Staketenzaun

Beispiele für Heckenpflanzungen	
standortgerecht	nicht standortgerecht
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.

**§ 9**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gem. § 7 Abs. 4 GO NRW mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

**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, 28.09.2009

Müller  
Bürgermeister