

ZusammenGestaltungssatzung Nr. 24
für den Bereich des Bebauungsplanes R 35 „Zwischen Melatenweg und Empeler Straße“
der Stadt Rees

§ 1
Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt für einen Teil des Bebauungsplanes R 35 „Zwischen Melatenweg und Empeler Straße“.

Der Bereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch den Melatenweg sowie durch die östliche Begrenzung der Flurstücke 995 und 226, Flur 10, Gemarkung Rees,
im Süden durch die Kiepenkerlstraße,
im Westen durch die Empeler Straße,
im Norden durch den Groiner Kirchweg sowie durch eine gedachte Linie, die parallel zur Kiepenkerlstraße in einem Abstand von ca. 120 m verläuft.

§ 2
Dachform

- (1) Bei Wohnhäusern sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- (2) Die Dachneigung beträgt für eingeschossige Wohngebäude 35 ° - 45 °, für zweigeschossige Wohngebäude 30 ° - 40 °.
- (3) Bei untergeordneten Bauteilen (Erker etc.) können ausnahmsweise andere Dachneigungen zugelassen werden.
- (4) Bei der Erweiterung vorhandener Wohngebäude ist eine Anpassung an die bestehende Dachneigung zulässig.
- (5) Bei Doppelhäusern muss eine abgestimmte Dachneigung für das Gesamtgebäude ausgeführt werden.

§ 3
Drempelhöhe

Die Ausführung des Drempels bis höchstens 80 cm, gemessen von Oberkante Decke (OKFFB) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerkes mit der Oberkante des Dachsparrens, ist zulässig.

§ 4
Höhenlage der Wohngebäude

- (1) Die Oberkante des fertigen Dachfirstes darf bei eingeschossigen Gebäuden nicht höher als 10 m und bei zweigeschossigen Gebäuden nicht höher als 12,50 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone liegen, bezogen auf die Planstraße des jeweiligen Baugrundstückes.
- (2) Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt der Straßenkrone liegen, bezogen auf die Planstraße des jeweiligen Baugrundstückes. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht tiefer als die Straßenkrone der jeweiligen Planstraße ausgeführt werden.

§ 5

Gestaltung der Außenwände und Dachflächen

- (1) Die Außenwände der Wohngebäude und Garagen sind mit nichtglänzenden Ziegelsteinen zu verblenden. Andere Baustoffe können ausnahmsweise in untergeordnetem Umfang bei der Gestaltung der Außenwände zugelassen werden, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung des Hauses einfügen. Des Weiteren können die Außenwände von Wohngebäuden und Garagen als Putzfassaden ausgeführt werden.
- (2) Geneigte Dachflächen sind mit Dachziegeln der Farbgruppe rot, braun oder schwarz einzudecken. Als Dacheindeckung kann ebenfalls Beton der Schiefer bzw. schieferartiges Material verwendet werden. Der Aufbau von Sonnenkollektoren ist zulässig.
- (3) Bei Errichtung von Doppelhäusern sind die Außenwände sowie die Dachflächen mit ein und demselben Material und Farbe zu versehen. Des Weiteren ist die Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung entsprechend anzupassen.

§ 6

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten und unbebauten Grundstücke und Einfriedungen

- (1) Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche soll ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) angepflanzt werden. Es ist wenigstens ein solcher Baum pro Grundstück anzupflanzen.
- (2) Die Garagenzufahrten sowie Stellplatzflächen, Abstellflächen sind mit Rasengittersteinen, Rasenkammverbundsteinen, Schotterrasen oder Verbundpflasterungen zu befestigen. Bei den Verbundpflasterungen ist eine Fugenbreite von mindestens 3 cm erforderlich.
- (3) Die Zufahrten zu den Stellplätzen dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- (4) Die Abgrenzung zwischen der Vorgartenfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche ist mittels Rasenkantensteinen herzustellen und darf nicht mehr als max. 10 cm über die Verkehrsfläche ragen.
- ~~(5) Im Vorgartenbereich sind keine künstlichen Einfriedungen außer Holzzäune zulässig. Für diese künstlichen Einfriedungen gilt eine Höhe bis zu 90 cm. Als natürliche Einfriedung sind zu verwenden: Liguster, Feldahorn, Sanddorn, Buchsbaum, Buche, Ilex, Weißdorn, Spierstrauch, Kornelkirsche, Hainbuche, Feuerdorn, Roter Hartriegel, Grauerle, Felsenbirne, Hundsrose. Alternativ dazu können andere geeignete Gehölze angepflanzt werden.~~
- (6) Die Vorgartenflächen sind bis auf die Garagenzufahrten und Hauseingänge unversiegelt anzulegen und zu begrünen.
- ~~(7) Die übrigen Grundstücksgrenzen können Einfriedungen bis zu 1,20 m (außer Mauerwerk) erhalten.~~
- (8) Für die Vorgartenflächen - straßenseitig - entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.**

§ 7

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach § 86 Abs. 5 in Verbindung mit § 73 Landesbauordnung (BauO NW).

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 86 Landesbauordnung (BauO NW).

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(Ursprungssatzung in Kraft getreten am 20.09.1996

Änderungssatzungen in Kraft getreten am 14.11.1996, 14.11.1997, 21.12.2000, 11.05.2009 und 22.01.2020)