

Zusammengefasste Gestaltungssatzung Nr. 25
für den Bereich des Bebauungsplanes R 13 „Op de Queckvoor“
der Stadt Rees

§ 1
Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes R 13 „Op de Queckvoor“.

Der Satzungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch den Groiner Kirchweg, durch eine gedachte Linie, die parallel zur Weseler Straße in einem Abstand von 40 m verläuft, von der Südostseite der Flurstücke 764 und 765, Flur 10, Gemarkung Rees und durch eine gedachte Linie, die in einem Abstand von parallel 1,50 m zum Melatenweg verläuft,
im Süden durch eine gedachte Linie, die parallel zur Straße „An der Friedburg“ in einem Abstand von 40 m verläuft sowie in einem Teilbereich von 1,50 m von der Straße „An der Friedburg“,
im Westen durch den Melatenweg sowie der Ostseite der Flurstücke 1135, 1136, 1212 und 1211 tlw., Flur 10, Gemarkung Rees,
im Norden durch den Groiner Kirchweg sowie der Nordseite des Flurstückes 765, Flur 10, Gemarkung Rees.

§ 2
Gestaltung der Baukörper

1. Dachform

- 1.1 Bei Wohnhäusern sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- 1.2 Die Dachneigung beträgt für eingeschossige Wohngebäude 35 ° - 45 °, für zweigeschossige Wohngebäude 30 ° - 40 °.
- 1.3 Bei untergeordneten Bauteilen (Erker etc.) können ausnahmsweise andere Dachneigungen zugelassen werden.
- 1.4 Bei der Erweiterung vorhandener Wohngebäude ist eine Anpassung an die bestehende Dachneigung zulässig.
- 1.5 Bauabschnitte von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in gleicher Höhenlagen mit gleichen Firshöhen, Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen.
- 1.6 Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von 35 ° und mehr zulässig; hierbei muss von der Giebelseite je ein Abstand von 3 m eingehalten werden.

2. Höhenlage der Wohngebäude

- 2.1 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.
- 2.2 Die Ausführung des Dremfels bis höchstens 80 cm, gemessen von Oberkante Decke (OKFFB) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerkes mit Oberkante des Dachsparrens, ist zulässig.
 - 2.2.1 Für die Bauflächen die die U-förmige Erschließungsanlage im Innenbereich umschließen und für die der Bebauungsplan R 13 eine Zweigeschossigkeit ausweist, ist die Ausführung eines Dremfels unzulässig.

- 2.3 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.
- 2.4 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht tiefer als die Straßenkrone der jeweiligen Planstraße ausgeführt werden.
- 2.5 Für die zweigeschossige Häuserzeile am Melatenweg wird eine Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) darf bei zweigeschossigen Wohngebäuden 5,50 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerkes mit Oberkante des Dachsparrens, nicht unterschreiten.

§ 3

Materialien und Farbgebung

- (1) Die Außenwände der Wohngebäude und Garagen sind mit nichtglänzenden Ziegelsteinen zu verblenden. Andere Baustoffe können ausnahmsweise in untergeordnetem Umfang 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 oder Schiefer bzw. schieferartiges Material verwendet werden. Der Aufbau von Sonnenkollektoren ist zulässig.
- (3) Bauabschnitte von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Bezug auf Dachflächen und Außenwänden in gleichem Material und identischer Farbgebung auszuführen.
- (4) Bei Gebäuden, deren Außenfassade zu mehr als 50 % in Glasflächen aufgelöst/ausgeführt werden, kann der restliche Fassadenanteil als Putzfassade ausgebildet werden.

§ 4

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 sowie für natürliche 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 nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und im Vorgartenbereich gärtnerisch zu gestalten. Vorgartenflächen sind bis auf die Garagenzufahrten und Hauseingänge unversiegelt anzulegen.
- ~~(7) Die übrigen Grundstücksgrenzen können Einfriedigungen bis zu 1,20 m (außer Mauerwerk) erhalten.~~
- (8) Für die Vorgartenflächen - straßenseitig - entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

§ 5

zusätzliche Bestimmungen für den eingeschossigen Bereich, der durch die U-förmige Erschließungsanlage begrenzt wird

Für den eingeschossigen, durch die U-förmige Erschließungsanlage eingefassten Innenbereich können Häuser in Holzbauweise erreicht werden. Hierbei muss sich das Gebäude in der Kubusgestaltung dem Charakter des Baugebietes anpassen. Zulässig sind Naturholzfarbtöne in brauner Farbgestaltung. Unzulässig sind farbige Holzlasuren oder Deckanstriche wie z. B. rot, grün, gelb etc. Für einzelne untergeordnete Bauteile können Oberflächenbehandlungen in weiß oder anthrazit in die Gestaltung integriert werden.

§ 6

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 8

Rechtskraft

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(Ursprungssatzung in Kraft getreten am 17.12.1996

Änderungssatzungen in Kraft getreten am 14.11.1997, 17.11.1999, 21.12.2000, 19.03.2004, 11.05.2009 und 22.01.2020)