

Textteil  
zum Bebauungsplan B 2 „Im Westerfeld“  
der Stadt Rees

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in dem § 4 der Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im Allgemeinen gewahrt bleibt (§ 1 (5) Baunutzungsverordnung).

Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über Straßenkrone liegen, sofern die Grundwasserverhältnisse keine andere Sockelhöhe erfordern. Die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt jedoch in jedem Falle 0,80 m.

Dachform, Dachneigung

Die vorgeschriebenen Dachformen und Dachneigungen sind im Bebauungsplan festgelegt. Für den Bereich, für den im Bebauungsplan eine Dachneigung von 45 ° - 50 ° vorgesehen ist, wird die Dachneigung nunmehr neu auf 35 ° - 50 ° festgesetzt. Walmdächer sind nur zulässig, wenn der Hauptbaukörper mindestens 14,00 m lang ist und gemäß den Festlegungen des Bebauungsplanes mit seiner Längsrichtung zur Straße hin ausgerichtet ist.

Gegenüberliegende Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen die gleiche Neigung aufweisen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung zwischen 45 ° und 50 ° zulässig. Die Länge der Gauben einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als ein Drittel der Gesamtraufenlänge dieser Dachseite betragen. Ferner darf die Gaube, einschließlich des Schleppdaches, nur in den unteren Zweidritteln der Dachfläche liegen. Die Höhe der Gauben (ohne Abschleppung) darf 0,90 m nicht überschreiten.

Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung zwischen 45 ° und 50 ° zulässig. Die Maximalhöhe der Kniestöcke darf 0,75 m, gemessen von Oberkante-Erdgeschossdecke bis Oberkante-Fußfette, nicht überschreiten. Bei Anwendung eines Kniestocks muss die Dachhaut bis 10 cm über Oberkante-Dachgeschossdecke heruntergezogen werden.

Anzahl der Bauten

Die Anzahl der im Bebauungsplan eingetragenen Bauten ist nicht verbindlich.

Stellung der Bauten

Die grundsätzliche Stellung der Bauten der einzelnen Straßenabschnitte mit Giebel oder Traufe zur Straße hin, gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan, ist zwingend.

Parzellierung

Soweit im Bebauungsplan eine neue Parzellierung eingetragen ist, gilt diese nicht als verbindlich.

Tanks

Freistehende oberirdische Lagertanks sind nicht zulässig.

Vorgärten, Einfriedigungen

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Die Abgrenzung zur Straße hin muss durch Kantensteine

von 0,10 m über fertigem Straßenniveau oder durch Kantensteine mit einer begleitenden Hecke bis 0,50 m Höhe, oder durch Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, diese jedoch ohne jegliche Aufsätze, oder durch Zäune bis 0,50 m Höhe vorgenommen werden. Eine höhere Abgrenzung der Grundstücke zur Straße hin ist nur in der Verbindungslinie zwischen den Baukörpern bzw. gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan zulässig.

Diese höhere Einfriedigung darf nur als Mauer oder Zaun bis zu einer Höhe von 1,25 m oder als Hecke ausgeführt werden.

An den Grenzen der benachbarten Grundstücke ist im Vorgarten nur eine Einfriedigung zugelassen, wie sie für die Einfriedigung gegen die Straße erlaubt ist.

Zur Abgrenzung der rückwärtigen Gartengrundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m, sowie Hecken und Spriegelzäune zugelassen. Mauern sind nicht gestattet.

#### Sicherungsmaßnahmen

Zäune unmittelbar entlang den Straßen und Wegen dürfen keine Ausführungen aufweisen, durch die Passanten gefährdet werden können, wie Stacheldraht, aufrechtstehende Spitzen o.a.

Bei Erstellung von Einfriedigungen jeglicher Art, einschließlich der Hecken, ist eine einwandfreie Übersicht der Ausfahrten und Ausgänge sowie der Straßen- und Wegeeinmündungen zu wahren, damit ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

#### Freiräume

In den Freiräumen außerhalb der festgelegten überbaubaren Flächen dürfen auch keine Nebenbauten, wie Schuppen, Gartenlauben o.a. errichtet werden. Lediglich bei Garagen ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um 2,00 m gestattet, wenn sonstige baurechtliche Gründe nicht entgegenstehen.

#### Ausnahmen

##### Dachformen, Dachneigungen

Ausnahmen von den ortsrechtlich festgelegten Dachformen und Dachneigungen können in besonders begründeten Fällen für Gruppen von mindestens drei Bauten zugelassen werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

(Ursprungssatzung in Kraft getreten am 16.12.1968)