

Zusammengefasste Gestaltungssatzung Nr. 13
für den Bereich des Bebauungsplanes HM 12 „Mehr´sche Geest“
der Stadt Rees

§ 1
Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes HM 12 „Mehr´sche Geest.“

Der Satzungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Süden durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 187, 84, 51 – 56, 223, 222, 58, 59, 60, 185 und 66, Flur 34, Gemarkung Haffen-Mehr,

im Westen durch die Overkampstraße,

im Norden durch die Masthoffstraße sowie die nördliche Begrenzung des Flurstückes 3, Flur 34, Gemarkung Haffen-Mehr,

im Osten durch die östliche Begrenzung der Flurstücke 3, 190, 187, 67, 68, 147, 79 – 84 und 51, Flur 34, Gemarkung Haffen-Mehr.

§ 2
Gestaltung der Baukörper

1. Dachform

- 1.1 Bei Wohnhäusern sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- 1.2 Die Dachneigung beträgt, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist, für eingeschossige Wohngebäude 30 ° - 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 Höhenlage mit gleichen Firsthöhen, Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen.

2. Höhenlage der Wohngebäude

- 2.1 Die Oberkante des fertigen Dachfirstes darf bei I-geschossigen Gebäuden nicht höher als 10,00 m und bei II-geschossigen 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 Drempe bis höchstens 60 cm, gemessen von Oberkante Decke (OKFFB) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerkes mit Oberkante des Dachsparrens, ist zulässig.
- 2.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens 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.

§ 3
Materialien und Farbgebung

- (1) Die Außenwände der Wohngebäude und Garagen sind mit nichtglänzenden roten, braunen oder gelbbraunen 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 dunklen nicht glänzenden Dachziegeln der Farbgruppe rot, braun oder schwarz einzudecken. 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

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten und unbebauten Grundstücke und Einfriedigungen

- (1) Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Die Garagenzufahrten sowie Stellplatzflächen, Abstellflächen sind mit Rasengittersteinen, Rasenkammerverbundsteinen, Schotterrasen oder Verbundpflasterungen zu befestigen.
- (3) Die Zufahrten zu den Stellplätzen dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- ~~(4) Die Abgrenzung zwischen der Vorgartenfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche ist in Anpassung an im Plangebiet vorhandene Einfriedigungen zu gestalten und soll nicht mehr als max. 0,50 m über die Verkehrsfläche ragen.~~

Für die Vorgartenflächen - straßenseitig - entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

- (5) 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.

§ 5

Zusätzliche Bestimmungen für den Bereich des Flurstückes 194, Flur 34, Gemarkung Haffen-Mehr

Auf dem Flurstück 194, Flur 34, Gemarkung Haffen-Mehr können die eingeschossigen Häuser in Holzbauweise errichtet werden. Hierbei muss sich das Gebäude in der Kubusgestaltung den 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 Bestimmung 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 23.06.1998

Änderungssatzung in Kraft getreten am 11.05.2009 und 22.01.2020)

Hinweis:

Gleichzeitig treten die bisher gültigen Gestaltungsmerkmale des Bebauungsplanes außer Kraft.