

Zusammengefasste Gestaltungssatzung Nr. 29  
für den Bereich des Bebauungsplanes H 14 „Lindenstraße/Drostendick“  
der Stadt Rees

§ 1  
Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes H 14 „Lindenstraße/Drostendick“ .

§ 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 °.
- 1.3 Bei untergeordneten Bauteilen (Erker etc.) können ausnahmsweise andere Dachneigungen zugelassen werden.
- 1.4 Bauabschnitte von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in gleicher Höhenlage mit gleichen Firsthöhen, Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen.
- 1.5 Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von 35 ° und mehr zulässig; hierbei muss von der Giebelseite je ein Abstand von 3 m eingehalten werden. Dachausbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zugelassen. Im Bereich des Spitzbodens sind Dachgauben unzulässig.

**2. Höhenlage der Wohngebäude**

- 2.1 Die Oberkante des fertigen Dachfirstes darf bei eingeschossigen Gebäuden nicht höher als 10 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone liegen, bezogen auf die Planstraße des jeweiligen Baugrundstückes.
- 2.2 Die Ausführung eines Drempel bis höchstens 80 cm, gemessen von Oberkante Decke (OKFFB) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerkes mit Oberkante des Dachsparrens, ist bei eingeschossigen Gebäuden 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 sind mit nichtglänzenden Ziegelsteinen zu verblenden. Bei Garagen sind die Flächen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind oder von dieser eingesehen werden können mit nichtglänzenden Ziegelsteinen, in Anpassung an das Wohngebäude, zu verblenden. 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) 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 Einfriedungen

- (1) Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Es ist wenigstens ein solcher Baum pro Grundstück anzupflanzen.
- (2) Die Garagenzufahrten sowie Stellplatz- und Abstellflächen sind mit sickerfähigem Pflaster herzustellen.
- (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 künstlichen Einfriedungen in Form von Holzzäunen zulässig. Für diese künstlichen, bzw. 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 seitlichen bzw. rückwertigen Grundstücksgrenzen können Einfriedungen bis zu 1,20 m Höhe (außer Mauerwerk) erhalten.
- (7) 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

##### Ausnahmen und Befreiungen

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

#### § 6

##### Ordnungswidrigkeiten

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

#### § 7

##### Rechtskraft

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(Ursprungssatzung in Kraft getreten am 10.10.2002

Änderungssatzung in Kraft getreten am 11.05.2009)