

Zusammengefasste Gestaltungssatzung Nr. 17
für den Bereich des Bebauungsplanes R 25 „An der Empeler Straße“
der Stadt Rees

§ 1
Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes R 25 „An der Empeler Straße“.

Der Bereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch den Melatenweg,

im Norden durch die Sackendrägerstraße,

im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 575, 617, 618, 867 und 866,

im Westen von der Empeler Straße.

§ 2
Dachform

- (1) Bei Wohnhäusern sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- (2) Die Dachneigung beträgt für eingeschossige Wohngebäude 30 ° - 40 °, für zweigeschossige Wohngebäude 30 °.

§ 3
Drempelhöhe

Die Ausführung des Drempels bis zu höchstens 60 cm, gemessen von Oberkante Decke (OKFFB) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerkes mit der Oberkante des Dachsparrens ist zulässig.

§ 4
Gestaltung der Außenwände und Dachflächen

- (1) Die Außenwände der Wohngebäude und Garagen sind mit nichtglänzenden roten, braunen oder dunkel-gelbbraunen 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) Mindestens 15 % der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, fensterlosen Außenwandflächen sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Hopfen, Kletterrose, Knöterich, Pfeifenwinde, Kletterbrombeeren, Blauregen, Trompetenblume, gemeine Waldrebe) zu begrünen. Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Wand- und/oder Mauerflächenbegrünung soll so angeordnet werden, dass in spätestens 4 Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen abgeschlossen ist.
- (3) Geneigte Dachflächen sind mit dunkelroten, dunkelbraunen, schwarzen oder schieferfarbenen, nichtflambierten, nichtglänzende Dachziegeln einzudecken. Als Dacheindeckung kann ebenfalls Beton oder Schiefer bzw. schieferartiges Material verwendet werden. Die Doppelhäuser sind mit gleichfarbigen Dacheindeckungen zu versehen. Der Aufbau von Sonnenkollektoren ist zulässig.

- (4) Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Außenwände sowie die Dachflächen in ein und demselben Material auszuführen. Die Farbgestaltung ist für beide Haushälften einheitlich zu wählen. Des Weiteren ist die Trauffenhöhe, Firsthöhe und Dachneigung entsprechend anzupassen.

§ 5

Höhenlage der Wohngebäude

- (1) 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.
- (2) Die Oberkante des fertigen Dachfirstes darf bei eingeschossigen Gebäuden nicht höher als 10,00 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone liegen, bezogen auf die Planstraße des jeweiligen Baugrundstückes.

§ 6

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten und unbebauten Grundstücke und Einfriedungen

- (1) Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein bodenständiger Hochstammbaum zu pflanzen (Hainbuche, Eberesche, Lindenbaum, Sandbirke oder Stieleiche), die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind mit lebenden, bodenständigen Hecken einzugrünen. Die Aufzählung der Bäume ist nicht abschließend. Alternativ dazu können auch bodenständige andere gleichwertige Bäume angepflanzt werden.
- (2) Die Garagenzufahrten sowie Stellplatzflächen, Abstellflächen sind mit Rasengittersteinen, Rasenkammerverbundsteinen, 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 eingefriedigt werden.
- (4) Die Abgrenzung zwischen der Vorgartenfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche ist mittels Rasenkantensteinen herzustellen und soll nicht mehr als max. 15 - 20 cm über die Verkehrsfläche ragen.
- ~~(5) Im Vorgartenbereich sind keine künstlichen Einfriedungen außer Holzzäune mit senkrechten Lattungen 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 Vorgärten 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 § 81 Abs. 5 in Verbindung mit § 68 Landesbauordnung (BauO NW).

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 Landesbauordnung (BauO NW).

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(Ursprungssatzung in Kraft getreten am 10.03.1994

Änderungssatzungen in Kraft getreten am 22.11.1994, 14.11.1996, 14.11.1997, 25.02.1999, 11.05.2009 und 22.01.2020)