

Zusammengefasste Gestaltungssatzung Nr. 4
für den Bereich des Bebauungsplanes R 27 „Friedburg/Melatenweg“
der Stadt Rees

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Gestaltungssatzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Friedburg/Melatenweg“, der wie folgt umgrenzt wird:
Im Süden und Osten von der Weseler Straße,
im Norden von der Nordgrenze der Flurstücke 749 (Flur 10), 242, 255 tlw. und 239 (Flur 14),
im Westen von der Westgrenze der Flurstücke 749 (Flur 10), 183, 227, 228, 231, 209, 210 tlw., 242, 243, 255 (Flur 14) sowie vom Melatenweg.

§ 2

Dachform

- (1) Bei den Wohnhäusern sind nur Satteldächer zugelassen.
(2) Die Dachneigung beträgt für eingeschossige Wohngebäude 30 ° - 45 °, für zweigeschossige Wohngebäude beträgt sie 30 ° - 35 °.

§ 3

Äußere Gestaltung

- (1) Die Außenwände der Wohngebäude und der Garagen sind mit nichtglänzenden roten, braunen oder gelbbraunen Mauersteinen 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) Geneigte Dachflächen sind mit dunklen, nichtglänzenden Dachziegeln einzudecken.
(3) 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.

§ 4

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 Baugrundstücks.
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.

§ 4 a

Drempelhöhe

- (1) Die Ausführung des Dremfels bis höchstens 60 cm, gemessen von Oberkante Decke (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerkes mit der Oberkante des Dachsparrens, ist zulässig.

§ 5

Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen

- (1) Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Die Garagenzufahrten im Vorgartenbereich sowie die Stellplätze sind zu pflastern oder zu plattieren.
- (3) Die Zufahrten zu Stellplätzen dürfen straßenseitig nicht eingefriedigt werden.
- ~~(4) Im Vorgartenbereich sind keine künstlichen Einfriedigungen außer Holzzäune zulässig. Für diese künstlichen Einfriedigungen gilt eine Höhe bis 0,90 m. Als natürliche Einfriedigung sind heimische standortgerechte Heckenpflanzen zu verwenden.~~
- ~~(5) Die übrigen Grundstücksgrenzen können Einfriedigungen bis zu 1,20 m (außer Mauerwerk) erhalten.~~
- (6) Für die Vorgartenflächen - straßenseitig - entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

§ 6

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach § 103 in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung (BauO NW).

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 101 Landesbauordnung (BauO NW).

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(Ursprungssatzung in Kraft getreten am 25.11.1981

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