

Zusammengefasste Gestaltungssatzung Nr. 16  
für den Bereich des Bebauungsplanes H 10 „Am Steuffenhof“  
der Stadt Rees

§ 1  
Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt für den Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher als WA- und WR-Gebiet ausgewiesen ist. Für die im Bereich des Gebietes liegenden Grünflächen gilt die Gestaltungssatzung ebenfalls.

Der Bereich wird wie folgt begrenzt:

Im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 2413, 2411, 2412, Flur 11,  
im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 2401 sowie weitgehend durch eine gedachte Linie, die parallel auf südlicher Seite zur Alten Heerstraße in einem Abstand von 160 m verläuft,  
im Westen durch die Lindenstraße sowie durch eine gedachte Linie, die parallel zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 2341 in einem Abstand von ca. 4 m nordwärts verlaufend bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 2412 verläuft,  
im Osten durch die Straßen Drostendick und Streuffsweg.

§ 2  
Dachform

- (1) Bei Wohnhäusern sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- (2) Die Dachneigung beträgt für Wohngebäude 30 ° - 45 °.

§ 3  
Drempelhöhe

Die Ausführung eines 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 der 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 Verkehrsflächen 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 Traufhöhe, 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 Einfriedigungen

- (1) Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> 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 Stellplätze, 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 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. 10 cm über die Verkehrsfläche ragen.
- ~~(5) Im Vorgartenbereich sind keine künstlichen Einfriedigungen außer Holzzäune mit senkrechten Lattungen zulässig. Für diese künstlichen Einfriedigungen gilt eine Höhe bis zu 90 cm. Als natürliche Einfriedigung 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 Einfriedigungen 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 am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(Ursprungssatzung in Kraft getreten am 27.07.1993

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