

# GESTALTUNGSSATZUNG

## für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 „Baugebiet Am Feuerbach“



Aufgrund des § 89 Abs. 1 in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024, in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994, jeweils in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Monschau in seiner Sitzung am 30.04.2024 diese Satzung beschlossen:

## Inhalt

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1. Geltungsbereich.....         | 3 |
| 2. Fassaden .....               | 3 |
| 3. Dachgestaltung.....          | 3 |
| 4. Gauben und Zwerchgiebel..... | 4 |
| 5. Anschüttungen .....          | 4 |
| 6. Einfriedungen .....          | 4 |
| 7. Müllbehälter .....           | 5 |
| 8. Werbeanlagen .....           | 5 |
| 9. Ordnungswidrigkeiten.....    | 5 |
| 10. Inkrafttreten .....         | 5 |

## 1. Geltungsbereich

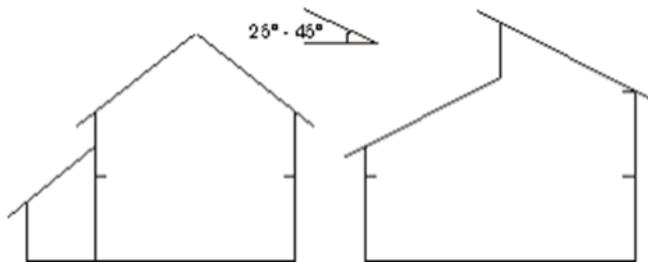
Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 „Baugebiet Am Feuerbach“

## 2. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind Natursteinmauerwerk, Ziegel, Putz, Holz, Schieferverkleidungen oder Fassadenelemente, die nicht aus Kunststoff hergestellt sind, zu verwenden. In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von den vorgeschriebenen Materialien abgewichen werden.

## 3. Dachgestaltung

- 3.1 Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer.  
Die Dachneigung der Hauptgebäude bei geneigten Dachformen beträgt 25-45°.
- 3.2 Pultdächer nur, wenn diese an ein Gebäude mit zulässiger Dachform und Dachneigung angegliedert werden oder wenn zwei Pultdächer in der Senkrechten versetzt zueinander ausgerichtet werden (s. Abb.1).



- 3.3 Abweichende Dachneigungen sind zulässig für Garagen und Nebenanlagen, für An- und Umbauten innerhalb des Bestandes sowie für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
- 3.4 Die Farbe der Bedachung bei geneigten Dachformen ist ausschließlich in den Farbtönen grau, schwarz, anthrazit oder dunkelbraun zu wählen. Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.
- 3.5 Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind gestattet.

#### **4. Gauben und Zwerchgiebel**

- 4.1 Gauben und Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von der Hälfte der Hausbreite zulässig, wobei ein Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,5 m einzuhalten ist.
- 4.2 Die Firsthöhen der Gauben und Zwerchgiebel dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

#### **5. Anschüttungen**

- 5.1. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderfront der baulichen Anlagen sind Anschüttungen zur Herstellung des Hauszugangs und der Garagenzufahrt bis Oberkante Erdgeschossfußboden zulässig.  
Liegt die mittlere Höhe der Schnittlinie zwischen Vorderfront der baulichen Anlage und natürlichem Gelände unterhalb der Höhe Straßenbegrenzungslinie, kann der gesamte Vorgartenbereich des Grundstücks auf das Niveau der Straßenbegrenzungslinie angehoben werden.
- 5.2 Im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich sind Anschüttungen bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig, wenn die Anschüttungen in einem Böschungsverhältnis von mindestens 1:3 bis zur Grundstücksgrenze in das vorhandene Gelände übergehen. Anschüttungen für Zufahrten, Garagen oder Stellplätze können ohne Böschung ausgebildet werden.
- 5.3. Wenn auf dem angrenzenden Grundstück bereits eine Anschüttung vorgenommen wurde, ist eine Angleichung des gesamten Bereichs ohne Böschung bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 5.4 Das Niederschlagswasser darf durch die Geländeänderung nicht auf die Nachbargrundstücke geleitet werden.
- 5.5 Geländeänderungen im Traufbereich der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sind unzulässig sofern sich keine Zulässigkeit aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt (z. B. Zufahrten).

#### **6. Einfriedungen**

- 6.1 Mauern sind grundstückseitig bis zu einer Höhe von maximal 0.90 m nur in Verbindung mit Hecken gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes gestattet. Ausgenommen von dieser Gestattung sind die Traufbereiche der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände
- 6.2 Transparente Draht- und Holzzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m ebenfalls nur in Verbindung mit einer Hecke gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

## 7. Müllbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter einzuhausen oder allseitig mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von der Straße nicht sichtbar sind.

## 8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche bis zu 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

## 9. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i. S. d. § 86 Abs. 1 Ziff. 21 BauO NRW.

## 10. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Monschau, den 08.07.2025



---

Dr. Carmen Krämer  
Bürgermeisterin



**Bekanntmachungsanordnung:**

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von 6 Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel wurde gegenüber der Stadt Monschau vorher gerügt und dabei wurde die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet, die den Mangel ergibt.

Monschau, den 08.07.2025



Dr. Carmen Krämer  
Bürgermeisterin



|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| <b>Aushang:</b>   |                         |
| vom<br>16.07.2025 | Bestätigung<br>Aushang: |
| bis<br>23.07.2025 | Bestätigung<br>Abhang:  |