

GESTALTUNGSSATZUNG

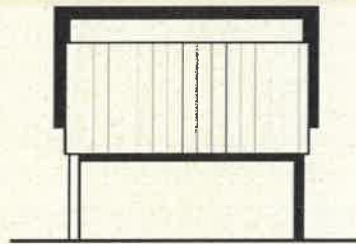
für den Geltungsbereich der Bebauungspläne Höfen Nr. 2, 3, 4, 5A und 6 sowie des Bebauungsplanentwurfes Höfen Nr. 5B

3. Änderung

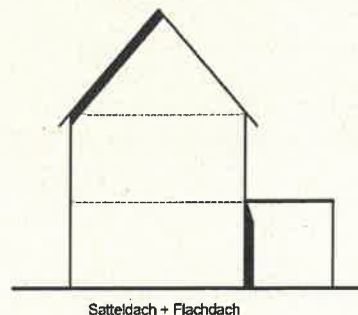
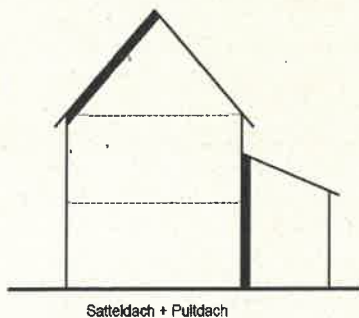
Aufgrund des § 89 Abs. 1 in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 22 und Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021, 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 13.05.2025 diese Satzung beschlossen.

1. Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 23° - 48°.
- 1.2 Flachdächer mit einer maximalen Höhe der zulässigen Traufhöhe sind zulässig.
- 1.3 Pultdächer sind mit der Dachneigung von 23°-48° zulässig, wenn zwei Pultdächer in der Senkrechten versetzt zueinander ausgerichtet werden



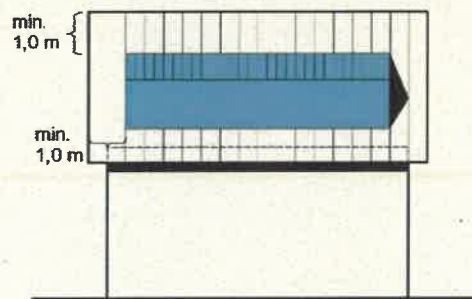
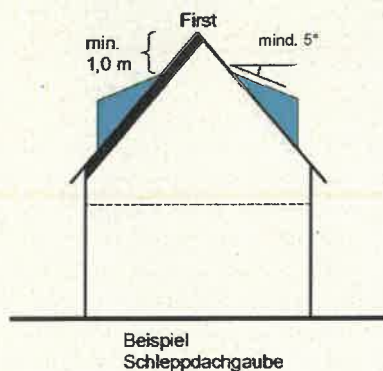
- 1.4 Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich auszubilden.
- 1.5 Abweichend von der festgesetzten Dachneigungen sind bei nachträglichen Anbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO auch eine geringere Dachneigung zulässig.



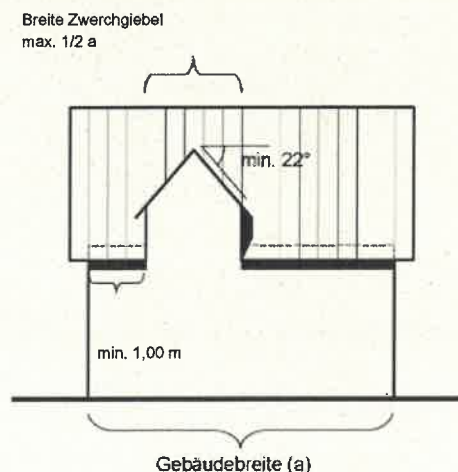
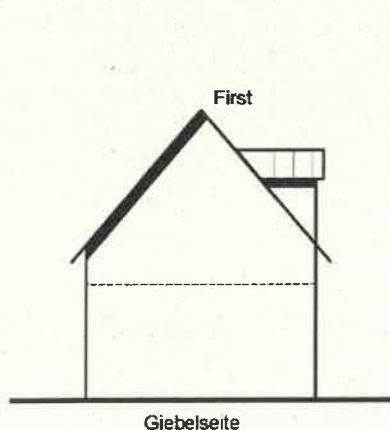
- 1.6 Bauten für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder Hallen, die gewerblichen oder landwirtschaftlichen Zwecken dienen, sind mit einer Dachneigung bis 48° zulässig.
- 1.7 Bei denkmalwerten baulichen Anlagen sind die historische Dachform und Dachneigung beizubehalten.
- 1.8 Staffelgeschosse, Nurdachhäuser und Schmetterlingsdächer sind nicht zulässig.
- 1.9 Der Dachüberstand beträgt, außer bei Flachdächern und Nebenanlagen mindestens 0,40 Meter.

2. Dachgauben und Dacheinschnitte

- 2.1 Dachgauben und Zwerggiebel sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen zulässig.
- 2.2 Bei Dachgauben ist ein Abstand zum Ortgang und zum First von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Dachneigung der Gaube muss mindestens 5 Grad betragen. Die Form der Gaube kann beliebig gewählt werden.



- 2.3 Zwerggiebel dürfen eine Breite von maximal 1/2 der Hausbreite haben, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Giebelwand einzuhalten ist. Die Dachneigung des Zwerggiebels muss mindestens 22 Grad betragen.



- 2.4 Für Dacheinschnitte gelten bis auf die Regelungen zulässiger Dachneigungen die gleichen Bestimmungen.

2.5 Bei Winkelgebäuden ist für Gauben ein Mindestabstand zur Kehle von 1 m einzuhalten. Dieser Abstand bemisst sich von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gauben verlaufenden Außenwand.
Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand vom Grat von 3 m einzuhalten, gemessen von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gaube verlaufenden Außenwand.

2.6 Bei denkmalwerten Bauten können zur Beibehaltung der historischen Form Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

3. Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

3.1 Die Farbe bei geneigten Bedachungen ist in den Farbtönen dunkelgrau bis schwarz oder dunkelbraun zu wählen.

3.2 Andere Materialien (z.B. Solardachziegel) können zugelassen werden, wenn diese der regenerativen Energiegewinnung dienen.

3.3 An allen baulichen Anlagen dürfen nur warme Farbtöne verwandt werden. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

4. Anschüttungen

Anschüttungen auf den Baugrundstücken sind zulässig.

- a) Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderfront der baulichen Anlage für die Herstellung des Hauseinganges und der Garagenzufahrt.
- b) In den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem vorhandenen Gelände zur Errichtung von Terrassen.
- c) An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände angeschüttet werden.
- d) Wenn auf dem angrenzenden Grundstück bereits eine Anschüttung vorgenommen wurde, soll eine Angleichung des gesamten Bereichs ohne Böschung bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände erfolgen.

5. Einfriedungen

5.1 An den der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Buchenhecken (*Fagus sylvatica*) zulässig. Der Bereich von Einfahrten zu Garagen/Stellplätzen sind auf einer Länge von 4,50 Meter bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge von 2,00 Meter freizuhalten.
Mauern, Zäune oder vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.

5.2 An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Buchenhecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 Meter zulässig.

5.3 Holz- Maschendraht- oder Stabgitterzäune sind bis zu einer Höhe von 2,00 Meter nur in Verbindung mit einer Buchenhecke zulässig. Die Zäune dürfen nur an den Grundstücksinnenseiten vor den Buchenhecken errichtet werden.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche von 10 % der Straßenlänge des Grundstücks in lfd. m als qm zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i. S. d. § 86 Abs. 1 Ziff. 22 BauO NRW.

8. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
Die bisher gültige Gestaltungssatzung wird damit aufgehoben.

Monschau, den 19.05.2025


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 eines Jahres 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 19.05.2025

Dr. Carmen Krämer
Bürgermeisterin



Aushang:	
vom 23.05.2025	Bestätigung Aushang:
bis 30.05.2025	Bestätigung Abhang: