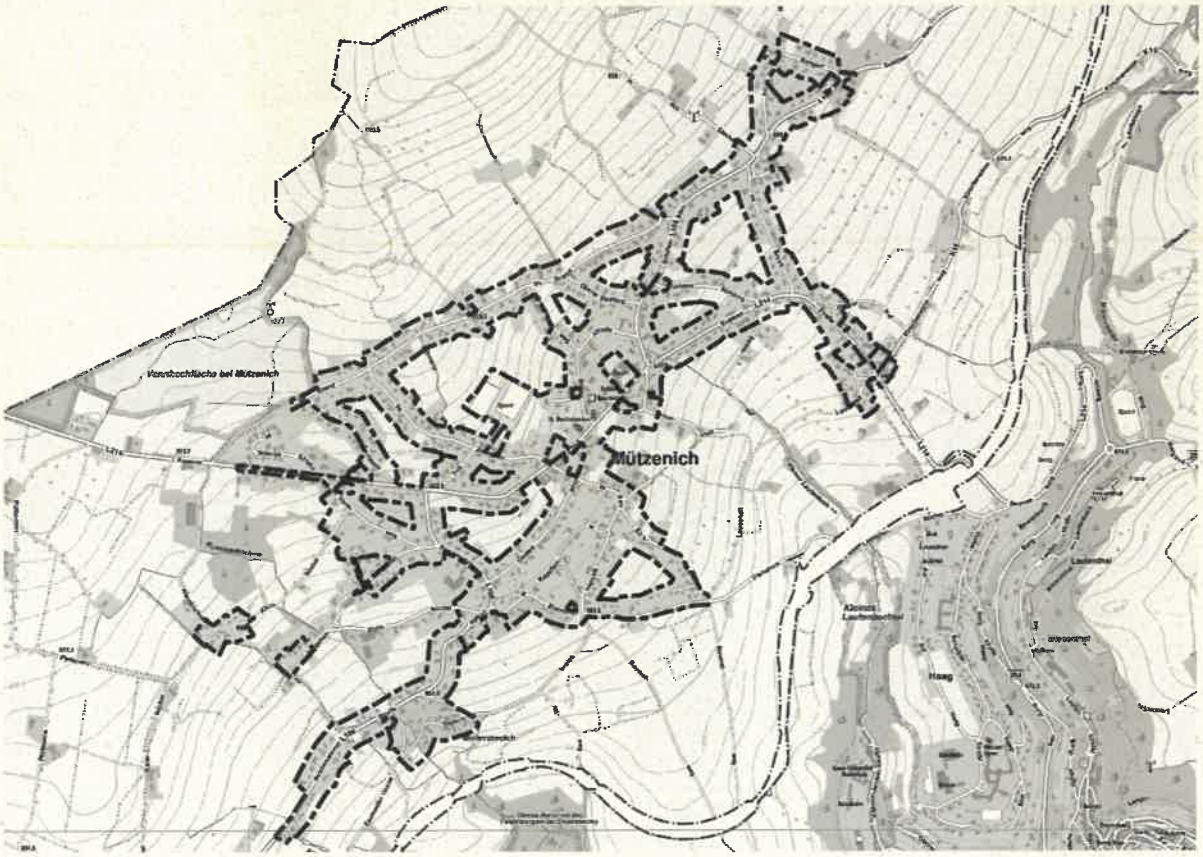
Stadt Monschau

Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 Teilflächen A bis E



1. Änderung

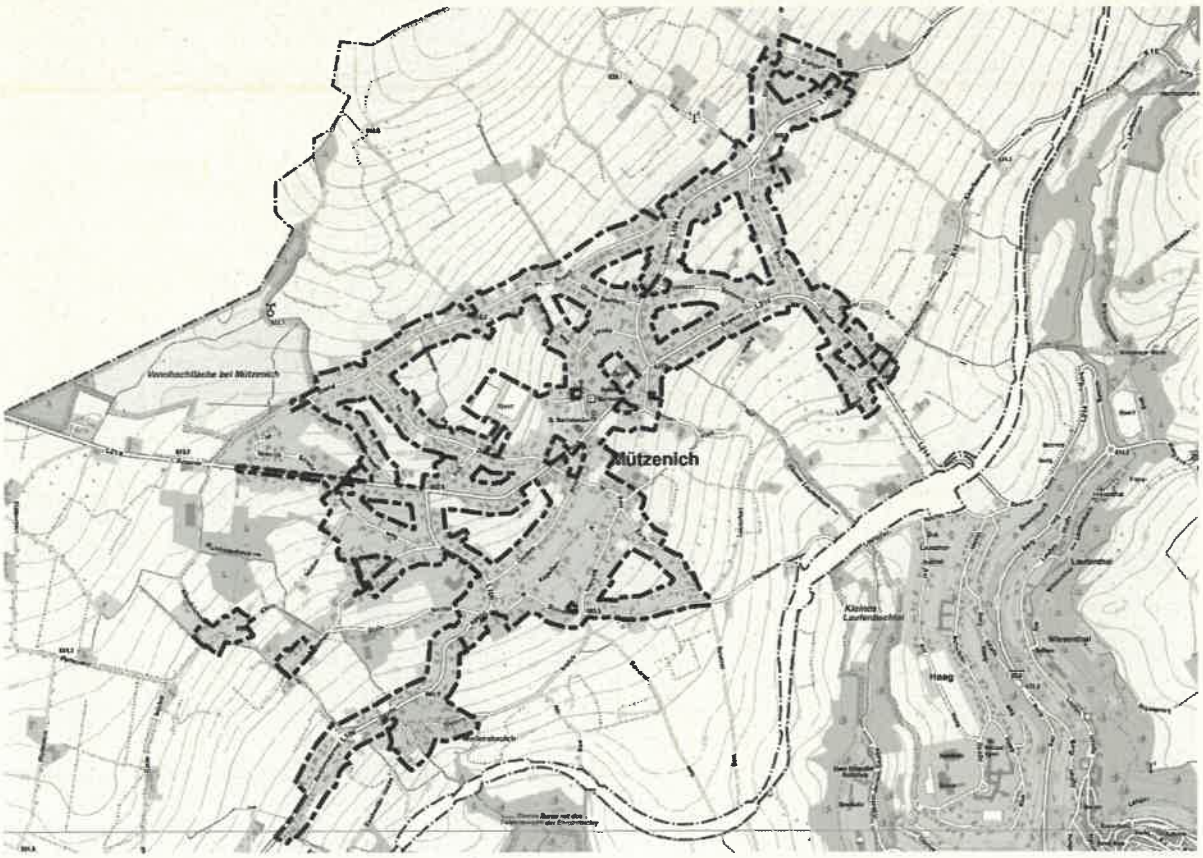
13. Mai 2025

Gestaltungssatzung

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. Mai 2025 diese Satzung beschlossen.

Geltungsbereich

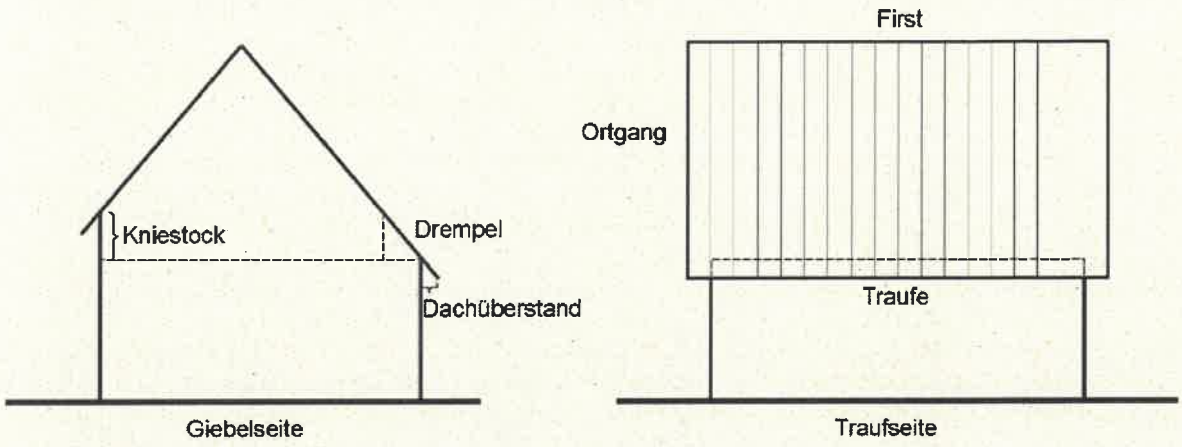
Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich der Bebauungspläne Mützenich Nr. 3 Teilflächen A – E.



Inhalt

0. Begrifflichkeiten 1
1. Drempel und Kniestock 1
2. Dachneigung und Dachformen 2
3. Dachgauben 3
4. Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen 5
5. Anschüttungen 5
6. Einfriedung und Vorgartengestaltung 5
7. Ordnungswidrigkeiten 6
8. Inkrafttreten 6

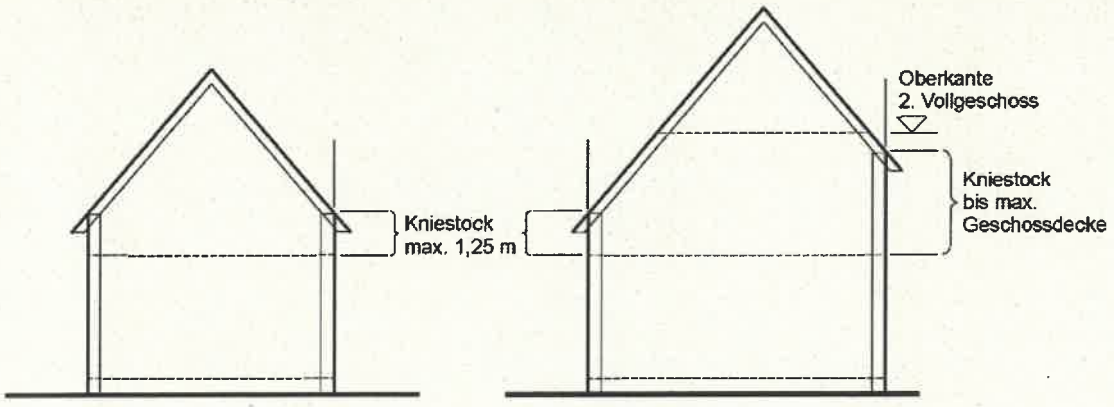
0 Begrifflichkeiten



1. Drempel und Kniestock

1.1 Kniestöcke sind bei eingeschossigen baulichen Anlagen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

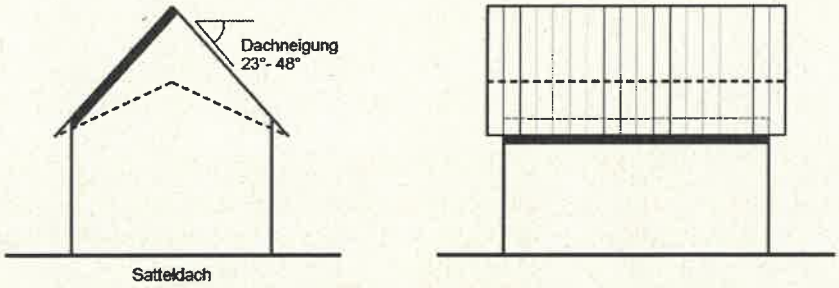
1.2 In Gebieten mit zweigeschossiger Bauweise (Höchstgrenze) sind Kniestöcke nur über der Decke des ersten Vollgeschosses zulässig. Dies schließt jedoch nicht aus, dass Gebäude mit unterschiedlich hohen Kniestöcken bzw. an einer Traufseite mit einem Kniestock bis zur zweiten Geschossdecke und an der anderen Traufseite mit einem Drempel oder Kniestock bis zu einer Höhe von 1,25 m über der ersten Geschossdecke errichtet werden können (Vennhausstil).



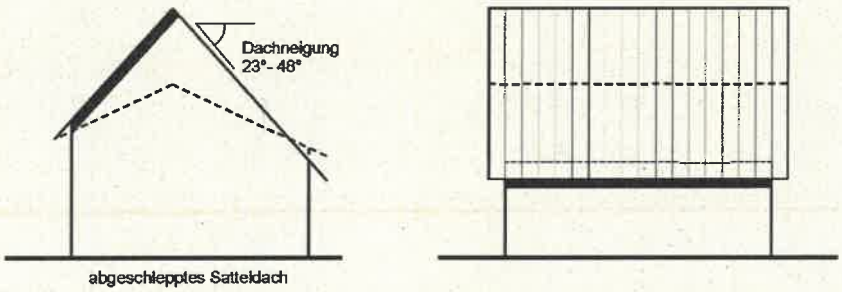
1.3 Gemessen wird die Kniestockhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

2. Dachneigung und Dachformen

2.1 Die zulässige Dachneigung beträgt bei Wohngebäuden 23 - 48°.



Satteldach

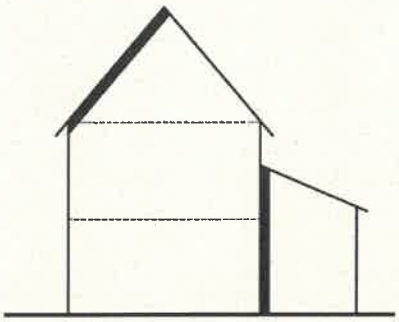


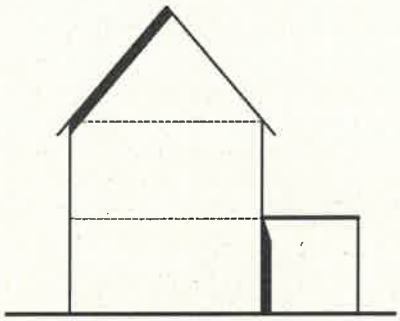
abgeschlepptes Satteldach

2.2 Als Ausnahme von den allgemein festgesetzten Dachneigungen können auch solche bis 20° als Mindestgrenze und bis 60° als Höchstgrenze zugelassen werden, wenn

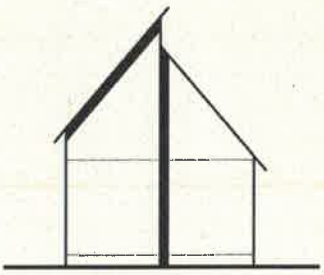
1. bei vorhandenen Gebäuden, deren Dachneigung innerhalb dieser Ausnahmebereiche liegt,
2. die Anpassung von baulichen Anlagen an vorhandene bauliche Anlagen erforderlich wird.

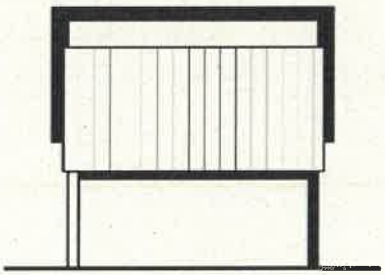
2.3 Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist bei nachträglichen Anbauten, Wintergärten und Terrassenüberdachungen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO auch eine geringere Dachneigung zulässig. Flachdächer sind nur eingeschossig zulässig.


Satteldach + Pultdach


Satteldach + Flachdach

2.4 Pultdächer sind mit der unter 2.1 genannten Dachneigung zulässig, wenn diese an ein Gebäude mit zulässiger Dachform und Dachneigung angegliedert werden oder wenn zwei Pultdächer in der Senkrechten versetzt zueinander ausgerichtet werden.

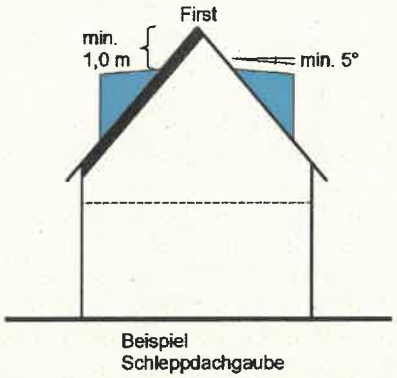

versetztes Pultdach



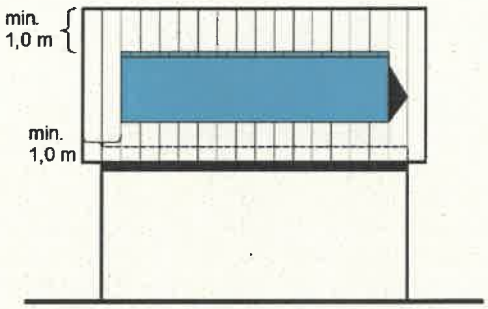
2.5 Schmetterlingsdächer und Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

3. Dachgauben

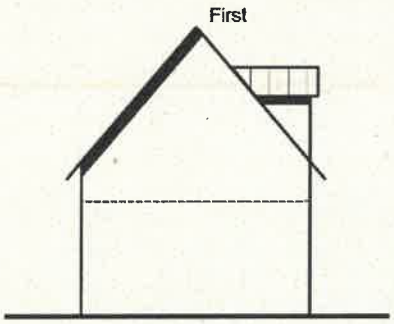
3.1 Dachgauben sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen zulässig. Bei Dachgauben ist ein Abstand zum Ortgang von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Dachneigung der Gaube muss mindestens 5 Grad betragen. Die Form der Gaube kann beliebig gewählt werden.



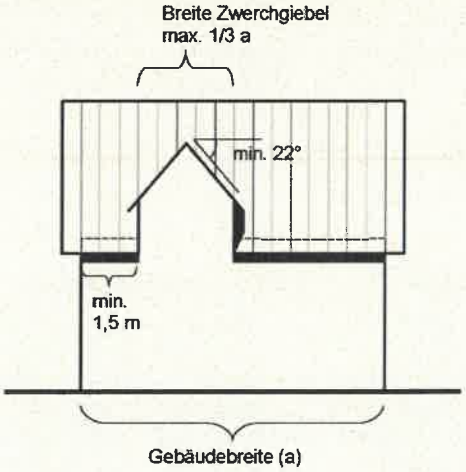
Beispiel
Schleppdachgaube



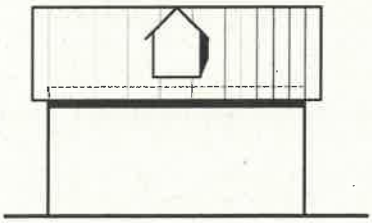
3.2 Zwerchgiebel dürfen eine Breite von maximal 1/3 der Hausbreite haben, wobei ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Giebelwand einzuhalten ist. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muss mindestens 22 Grad betragen.



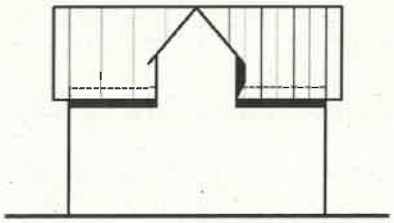
Giebelseite



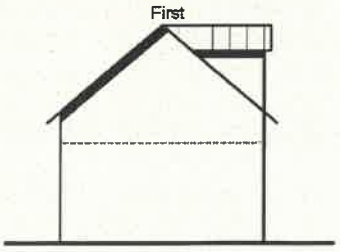
3.3 Satteldachgauben und Zwerchgiebel dürfen bis zur Firsthöhe des Hauptgebäudes errichtet werden. Alle anderen Gauben müssen einen Abstand von 1 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes einhalten.



Satteldachgaube



Zwerchgiebel



Giebelseite

3.4 Bei Winkelgebäuden ist ein Mindestabstand von der Kehle von 1 m von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gaube verlaufenden Außenwand sowie vom Grat ein Mindestabstand von 3 m von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gaube verlaufenden Außenwand zu bemessen.

4. Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

4.1 Die Farbe der Bedachung ist in den Farbtönen dunkelgrau bis schwarz oder dunkelbraun zu wählen.

4.2 Andere Materialien, wie z. B. Solardachziegel, können zugelassen werden, wenn diese der regenerativen Energiegewinnung dienen.

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

5. 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, darf eine Angleichung des gesamten Bereichs ohne Böschung bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände erfolgen.

6. Einfriedung und Vorgartengestaltung

6.1 An den Grenzen der Verkehrsflächen sind Einfriedungen gemäß Textliche Festsetzung 6.4 des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3 zulässig.

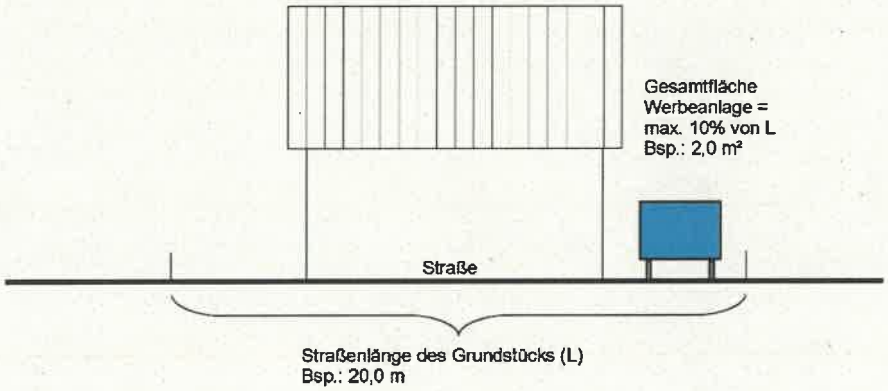
6.2 An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind Einfriedungen als Hecke, Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzaun, die eine Höhe von 2 m nicht überschreiten dürfen, zulässig. Maschendraht- und Stabgitterzäune müssen mit Rankpflanzen (siehe Vorschlagsliste Pflanzliste D) bepflanzt werden oder in Kombination mit einer Hecke gemäß Pflanzliste C angelegt werden.

6.3 In den zur öffentlichen Verkehrsfläche der erschließenden Straße liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für

bewegliche Abfallbehälter, Standplätze für Fahrradständer, Zufahrten, offene Stellplätze Wärmepumpen und vergleichbare Anlagen.

6.4 Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze bzw. zulässige Nebenanlagen. Schotterungen zur Ziergestaltung sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

6.5 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 vom 28.12.1988 wird damit aufgehoben.

Gestalterische Festsetzungen aus früheren Änderungsverfahren, die von der Ursprungsfassung von 1988 abweichen, haben weiterhin Bestand, wenn die gestalterischen Festsetzungen der 1. Änderung zu einer unbeabsichtigten Härte führen würden.

Monschau, den 19.05. 2025

Dr. Carmen Krämer
Bürgermeisterin

STADT MONSCHAU

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

STADT MONSCHAU 2

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