

# **Satzung der Stadt Monheim am Rhein über die äußere Gestaltung der Gebäude zum Schutz und zur Aufwertung der historischen Gestalt der Monheimer Altstadt**

**vom 03.03.2022**

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat in seiner Sitzung am 16.02.2022 folgende Satzung beschlossen:

## **Rechtsgrundlagen:**

- § 7 und § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchst. f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023)
- §§ 86 Abs. 1 Nr. 22, Abs. 3, 89 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421/SGV NRW 232)

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung

## **Präambel**

Die Stadt Monheim am Rhein bestand bis weit ins 19. Jahrhundert im Wesentlichen aus dem Teil des Stadtgebietes, der heute als „Altstadt“ bezeichnet wird.

Dies ist der Bereich zwischen der Kapellenstraße im Westen und der heutigen Grabenstraße mit dem Schelmenturm als Rest der Befestigung im Osten.

Beginnend mit der Gründerzeit zu Ende des 19. Jahrhunderts und beschleunigt durch die rasante Entwicklung im 20. Jahrhundert fand die weitere Entwicklung Monheims außerhalb der Altstadt statt:

Den ersten gewerblichen Bauten folgten ausgedehnte Wohngebiete und schließlich, etwa 700 Meter von der Altstadt entfernt, das Zentrum des modernen Monheim. Die Altstadt hatte damit keine zentralen Funktionen mehr.

Die Bebauung der Altstadt war (abgesehen von den großen Höfen und den historischen öffentlichen Gebäuden am Markt) klein und einfach.

Dies hatte zur Folge, dass mit wachsendem Wohlstand und wachsenden Ansprüchen an die Wohnung viele der Kleinhäuser abgebrochen, vergrößert oder umgebaut wurden. Von den immer noch in großer Zahl erhaltenen kleinmaßstäblichen Gebäuden sind die meisten heute völlig überformt: entweder durch Fassadenverkleidungen, Dachaufbauten oder Anbauten. Hier hat eine Individualisierung der Baustile und -gestaltungen um sich gegriffen, die (wenn sie ungesteuert bleibt) zu einem Verlust der historischen Erscheinung der Altstadt führen wird. Außerdem sind noch viele Flächen unbebaut, deren zukünftige Bebauung sich in das Erscheinungsbild der historischen Altstadt einpassen soll.

Die bisherige Entwicklung einzudämmen und sie durch historisch fundierte, nachvollziehbare Regeln zu steuern, ist der Leitgedanke dieser Satzung. Die gestalterische Aufwertung ist die wichtigste Voraussetzung zur Revitalisierung der Altstadt und für eine bedeutendere Funktion für die Gesamtstadt.

## I. Allgemeines

### § 1

#### Ziel

- (1) Ziel der Satzung ist der Schutz und die Wiedergewinnung des Erscheinungsbildes der historischen Altstadt durch geeignete Gestaltungsregeln für Maßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz und für die zukünftige Bebauung.

Dies soll geschehen durch

- die Erhaltung der Gestalt von historischen Gebäuden und die Widersichtbarmachung der Architektur erhaltener, aber überformter Gebäude
- die Wiederherstellung der ursprünglichen (oder annähernd historischen) Erscheinung veränderter alter Bauten
- den abgestimmten Kanon von Gestaltungsregeln für Neubauten in der Altstadt und für Maßnahmen an den vorhandenen, nicht historischen Bauten.

- (2) Die Gestaltungsregeln sind, den Zielen entsprechend, gegliedert:

1. Die gemeinsamen Bestimmungen für alle o.g. Bauten regeln auf der Basis von Analysen der historischen Gestalt, aber auch unter Berücksichtigung heutiger Bedürfnisse und Produkte die das Erscheinungsbild prägenden Applikationen an den Bauten (Gauben, Fenster, Vordächer, Solar- und Photovoltaikanlagen, Einfriedungen sowie Werbeanlagen, Warenautomaten und Antennenanlagen).
2. Die besonderen Bestimmungen für die historischen Bauten enthalten Regeln für Anbauten, Aufstockungen und Fassadenmaterialien und dienen primär dem Schutz und der Wiederherstellung dieser Bauten.
3. Die besonderen Bestimmungen für Neubauten (und jüngere vorhandene Bauten) sollen durch die Regeln für Maßstäblichkeit, Dachform und Fassadenmaterial die Einpassung in ein homogenes Erscheinungsbild sichern.

### § 2

#### Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für den gesamten Bereich der Altstadt und einige historische Einzelensembles, die mit ihr in räumlichem Zusammenhang stehen. Der Geltungsbereich ist wie folgt umschrieben.

- *im Westen:*

Verlauf der Straßen An d'r Kapell (von der Kapelle und Haus Nr. 8), Kapellenstraße (Ostseite), Bleer Straße (bis Nr.25)

- *im Osten:*  
Meisburgstraße (nur Nr.30), Drewahnstraße, Gartenstraße (bis Nr.2a), Grabenstraße
  - *im Süden:*  
Frohnstraße (bis Nr.40), Hofstraße (Nordseite bis Nr.3, Südseite bis 18)
- (2) Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### § 3

#### Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der sachliche Geltungsbereich der Satzung umfasst

1. die Errichtung oder Änderung, Instandsetzung oder Renovierung von Gauen, Fenstern, Vordächern, Anbauten, Einfriedungen, Nebenanlagen, Photovoltaikanlagen, Hofräumen und Aufstockungen eingeschossiger Bauten sowie die Wahl der Farben und die Anbringung von Fassadenmaterialien, Werbeanlagen, Warenautomaten und Antennenanlagen *bei den vorhandenen historischen Gebäuden:*

- *im historischen Kern:*

Freiheit 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14

Turmstraße 9, 11, 13, 17, 17a, 21, 23, 16, 28, 28a

Zollstraße 1, 2, 2a,

Franz-Böhm-Straße 1, 2, 4, 6, 7, 9, 11, 21, 21ff

Frohnstraße 1

- *in der erweiterten historischen Zone (Wohnen und Arbeiten):*

Turmstraße 20

Poetengasse 1-3, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24, 26, 27

Schildgasse 4, 6, 13, 15

Grabenstraße 18, 20, 22, 24, 28a, 30 Schelmenturm, 32, 33, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 50, 52, 54, 56, 66, 70, 74

Grabenstraße / Turmstraße: Eckbau (Rückseite)

Drewahnstraße 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 16

Gartenstraße 2, 2a

Meisburgstraße 30

- *in der Zone mit historischen Einzelensembles:*

Kirchgäßchen 1

Frohnstraße 2, 3 (hinterer Gebäudeteil), 5, 6 (Vorder- und Hintergebäude), 7, 12, 13, 14, 16, 22, 26

Hofstraße 2, 3, 6, 12-18

Bleer Straße 7, 23

– *die außerhalb der Altstadt liegende historische Einzelgebäude: An d'r Kapell 2, 4, 8*

Kapellenstraße 28, 28a, 34, 40, 44

Düsselweg 18, 20

*(Für die vier genannten Zonen gelten keine besonderen Bestimmungen. Sie geben lediglich nachrichtlich die Häufung historischer Gebäude wieder.)*

2. die Ausführung von Gauben, Fensteröffnungen, Vordächern, Einfriedungen, Anbauten und Nebenanlagen sowie die Breite der Straßenfront, die Geschossigkeit, die Dachformen, die Wahl der Farben und des Fassadenmaterials und die Anbringung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Antennenanlagen bei *Neubauten und bei Maßnahmen an vorhandenen Bauten, die nicht in Nr. 1 aufgeführt sind*
- (2) Diese Satzung regelt die Zulässigkeit von Gauben, Fensteröffnungen, Vordächern, Farben, Werbeanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen, Einfriedungen, Anbauten und Nebenanlagen nach Anbringungsort, Größe und Ausführung, von Warenautomaten, Antennenanlagen, von Anbauten nach Lage, Größe und Ausführung, von Aufstockungen nach Ausführung, die Fassadenoberfläche nach Material und Ausführung, die Hausbreite nach Größe, die Geschossigkeit und die Dachformen nach Art.
- (3) Unberührt bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzrechtes und die Regelungen, nach denen Sondernutzungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einer Erlaubnis bedürfen.
- (4) Die Bestimmungen dieser Satzung sind bei allen Veränderungen der äußeren Gestalt baulicher Anlagen einzuhalten.

#### **§ 4 Begriffe**

- (1) Nachfolgende Begriffe aus der Architektur werden im Rahmen dieser Satzung verwandt:
  1. *Gaube*: Stehendes Dachfenster mit senkrechten Seitenwänden und eigenem Dach.
  2. *Zwerchhaus*: Über der Fassade aufsteigender, nicht zurückgesetzter Dachaufbau.

3. *Traufe*: Untere waagerechte Begrenzung eines Daches.
4. *Ortgang*: Abschluss der Dachdeckung am Giebel.
5. *Stehendes Format*: Hier: rechteckiges, hochformatiges Fenster.
6. *Drempel*: Senkrechter Teil des Dachstuhls oder -raumes an der Außenwand.
7. *Giebelständig / traufständig*: Mit der Giebel- bzw. der Traufseite der Straße zugewandt.
8. *Hellbezugswert*: Reflektionsgrad eines bestimmten Farbtons zwischen dem Schwarzpunkt = 0 und dem Weißpunkt = 100. Der Hellbezugswert gibt dabei an, wie weit der betreffende Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist.

Entscheidend für den Hellbezugswert sind weder der Glanzgrad noch das verwendete Bindemittel, sondern allein Art und Höhe der farbigen Pigmentierung

(2) Nachfolgende Begriffe aus der Werbetechnik werden im Rahmen dieser Satzung verwandt:

1. *Ausleger*: Senkrecht von der Fassade abstehende Werbeanlage. In historischer Form auch Schild oder Zeichen, das von einer verzierten Halterung getragen wird.
2. *Emblem*: Gegenständliches Sinnbild für einen bestimmten Beruf, ein Gewerbe oder eine Dienstleistung.
3. *Spiegel*: Vorderseite einer Werbeanlage.
4. *Zarge*: Seitenteil bzw. Rahmen einer Werbeanlage; in der Regel senkrecht zu Spiegel und Gebäudefassade verlaufend.

## **II. Gemeinsame Bestimmungen für Gauben, Fenster, Vordächer, Farben sowie Werbeanlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen, Vorgärten und Hofräume**

### **§ 5 Gauben**

- (1) Zur Wahrung der historischen Fassadenstruktur müssen die Fenster in den Gauben mindestens den gleichen Abstand vom Gebäudeende bzw. (bei geschlossener Bebauung) vom Nachbargebäude haben wie die Fenster der darunter liegenden Fassade.
- (2) Gauben müssen von der Traufe in die Dachfläche zurückgesetzt sein, so daß sie eine Brüstungshöhe von mindestens 0,90 m haben. Die Ausführung der Gauben als Zwerchhäuser ist nicht zulässig.
- (3) Gauben dürfen nicht unmittelbar an den First anschließen, sondern müssen, mindestens um zwei Dachziegelreihen abgerückt vom First, innerhalb der Dachfläche liegen.

- (4) Die Ausführung der Gaubendächer als Sattel- oder Walmdach ist nicht zulässig. Gauben müssen eine Dachneigung von 3 - 10 ° haben. Dachüberstände an Ortsgang und Traufe der Gaube sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn es historischen Bestand in abweichender Ausführung gibt.
- (5) In den Gauben dürfen ausschließlich stehende Fensterformate verwendet werden.
- (6) Die Breite der Gauben ist über folgende Formel zu ermitteln:
  1. Breite der darunter liegenden Fassade x 1/3 = Gesamtbreite aller Gauben
  2. Gesamtbreite der Gauben geteilt durch 2 oder 3 = Breite der Einzelgauben
  3. Die Breite der Einzelgauben gilt auch wenn nur eine Gaube geplant ist.
- (7) Hat eine Gaube die Funktion eines Rettungsweges gem. BauO NRW, so hat sie in den lichten Maßen und der Lage in der Dachfläche die geforderten Mindestabmessungen der BauO NRW einzuhalten. Die Mindestbreite von Gauben beträgt 0,80 m.

## **§ 6 Fenster**

- (1) Für Fensteröffnungen sind ausschließlich stehende Formate zu verwenden. Die Fensterformate sind deutlich stehend und über folgende Formel auszuführen:
  - Fensterbreite x 130 % bis 150 % = Fensterhöhe.
- (2) Für die Vergrößerung der Fensterflächen an vorhandenen Fassaden gilt:
  1. Vorhandene stehende Formate sind nicht zu verbreitern, sondern es müssen weitere Fenster im stehenden Format hinzugefügt werden.
  2. Für die neuen Fenster ist die vorhandene Flucht (Brüstungs- und Sturzlinien) zu übernehmen.
- (3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Diese müssen individuell an der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden (Maßstab, Gliederung und Material). Der Sockel des Gebäudes sowie andere Gliederungselemente dürfen nicht gestört werden.
- (4) Fenster müssen deutlich als Einzelöffnungen erkennbar sein.

## **§ 7 Vordächer**

- (1) Vordächer können nur zugelassen werden, wenn sie sich einwandfrei in die Fassadengestaltung und den Straßenraum einfügen und das flächige Erscheinungsbild des Gebäudes nicht auflösen.

- (2) Vordächer müssen transparent und einschalig ausgeführt sein. Sie dürfen nur aus folgenden Materialien bestehen:
  - die Dachflächen aus Glas oder Kunststoff (transparent oder sandgestrahlt)
  - die Tragkonstruktion aus Metall oder Holz.
- (3) Vordächer dürfen nur unmittelbar über dem Eingang angebracht werden. Der maximale seitliche Überstand über den Türen beträgt 30 cm.
- (4) Vordächer dürfen nur eine geneigte Fläche haben; die Ausführung als Sattel- oder Walmdach ist nicht gestattet. Die Neigung der Vordächer darf einen Winkel von 20° (von der Gebäudewand abfallend) nicht überschreiten.

## **§ 8 Farben**

- (1) Bei Fachwerkbauten sind die Fachwerke schwarz bis dunkelbraun, die Ausfachungen weiß oder in anderen hellen Farben (mit einem Hellbezugswert nicht unter 50) auszuführen.
- (2) Bei verputzten Bauten sind die Fassaden in hellen Farben (mit einem Hellbezugswert nicht unter 50) auszuführen. Dabei sind grüne, blaue und rote Farbtöne und glänzende Oberflächen nicht zulässig.
- (3) Mauerwerksbauten dürfen nicht überstrichen werden.
- (4) An allen Bauten sind die Fenster hell und die Fensterläden in einem dunklen Grünton zu streichen. Türen dürfen in Naturholz oder einer an den historischen Bestand angepassten Farbe ausgeführt sein.
- (5) Dacheindeckungen sind in den Farben naturrot, braun oder altfarben (anthrazit) auszuführen. Blaue, grüne oder weiße Dächer sind unzulässig. Ebenso ist die Ausführung der Oberflächen mit Glanz-Engoben oder glänzenden Glasuren unzulässig.
- (6) Sockel sind farblich ans Gebäude angepasst abzuheben. Zulässig sind braune und graue Farbtöne. Andere Farbtöne können, in Anlehnung an historischen Bestand, nach Abstimmung zugelassen werden.

## **§ 9 Werbeanlagen**

- (1) An einem Gebäude sind pro Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte nur eine fassadenparallele Werbeanlage und ein Ausleger zulässig.
- (2) Bei der Anbringung von Werbeanlagen ist auf die Fassadengestaltung des Gebäudes Rücksicht zu nehmen. Gliederungselemente der Fassade dürfen nicht verdeckt, überdeckt oder überschritten werden.
- (3) Werbung an anderen Anbringungsorten als den nachfolgend als zulässig beschriebenen (z.B. an Seiten- und Brandwänden) ist unzulässig.

- 
- (4) Fassadenparallele Werbeanlagen sind waagrecht anzubringen. Für sie gelten folgende Anbringungsorte und maximale Größen:
1. Fassadenparallele Werbeanlagen, die sich auf die Nutzung des Erdgeschosses beziehen, sind am Gesims bzw. an der Brüstung über dem Erdgeschoss anzubringen.  
  
Fassadenparallele Werbeanlagen, die sich auf die jeweilige Nutzung des Obergeschosses beziehen, dürfen nur an der Brüstung unterhalb der Fenster dieses Geschosses angebracht werden.
  2. Fassadenparallele Werbeanlagen dürfen eine maximale Länge von 3,00 m und eine maximale Höhe von 0,50 m haben soweit dies mit der Fassadengliederung verträglich ist.
- (5) Ausleger dürfen nur am Gesims oder an der Brüstung über dem Erdgeschoss angebracht werden und nicht über die Linie der Unterkante der Fenster im Obergeschoss hinausgehen. Ausleger an den Obergeschossen sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn es historischen Bestand in abweichender Ausführung gibt. Die Ausladung darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- (6) Werbeanlagen als Aufklebung auf Schaufensterflächen oder Fensterflächen sind nicht zulässig. Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen weder zugestrichen noch zugedeckt werden.
- (7) Für die Ausführung von Werbeanlagen gelten folgende Bestimmungen:
1. Es dürfen nur Einzelbuchstaben oder Schreibschriften verwendet werden. Embleme oder Logos sind jedoch erlaubt.
  2. Bei Buchstaben oder Schreibschriften aus transluzentem Material müssen die seitlichen Zargen geschlossen sein.
  3. Für fassadenparallele Werbeanlagen sind auch hinterleuchtete Buchstaben oder angestrahlte Schilder zulässig. Ihre Beleuchtung muss weiss sein.
  4. Anlagen mit beweglichen Bildern, Motivwechsel oder Wechsellicht sind unzulässig.
  5. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein.
- (8) Mobile Werbeträger wie beispielsweise Fahrradständer oder Anhänger sind im Einzelfall ausnahmsweise zulässig. Die Entscheidung obliegt der genehmigenden Behörde.

## **§ 10 Warenautomaten**

Warenautomaten sind nicht zulässig.



## **§ 11 Antennenanlagen**

Antennen in Form von Satellitenanlagen („Schüsseln“) dürfen nicht auf der Dachfläche oder an einer von der Straße her einsehbaren Stelle der Fassade angebracht werden.

## **§ 12 Einfriedungen und Vorgärten**

- (1) Einfriedungen der Vorgärten und im Bereich von Straßen und Wegen
  - Nicht höher als 1,20 m auszuführen
  - Als Materialien sind mit Holzschutzmitteln behandeltes und eventuell damit eingefärbtes Holz, Natursteine, verputztes Mauerwerk oder Ziegelmauern zu empfehlen. Mauern können mit immergrünen Rankgehölzen bepflanzt werden.
  - Natursteinmauern sind grundsätzlich zu erhalten. Traditionelle Zäune sind zu erhalten.
- (2) Vorgärten
  - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
  - Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Die Aufstellung genehmigt das Bauordnungsamt.

## **§ 13 Hofräume**

Die Gestaltung von Wohnhöfen ist zugunsten von Freiräumen mit natürlichen Mitteln anzustreben. Hofräume sind mit Bepflanzungen zu empfehlen, wenn die Größe der Fläche es zulässt mit Bäumen, sonst mit Rankgewächsen an den Mauern.

## **§ 14 Außengastronomie**

Die Gestaltungsrichtlinien für die Außengastronomie sind in der jeweils geltenden Fassung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung bindend. Die Gestaltungsrichtlinien sind Anlage dieser Satzung.

### **III. Besondere Bestimmungen für Anbauten, Aufstockung von eingeschossigen Gebäuden und Fassadenmaterial bei den vorhandenen historischen Bauten**

### **§ 15 Anbauten**

- (1) Anbauten dürfen nicht mit dem gleichen Fassadenmaterial oder der gleichen Farbe gestaltet sein wie das Hauptgebäude.
- (2) Die Dachfläche der Anbauten darf nicht mit der Dachfläche des Hauptgebäudes verbunden sein.
- (3) Der First von Anbauten muss einen ausreichend großen Höhenabstand zum First des Hauptgebäudes haben: er darf **drei Viertel** der Höhe von der Traufe bis zum First des Hauptgebäudes nicht übersteigen
- (4) Die Wände von Anbauten um mindestens 30 cm von den in der gleichen Front gelegenen Wänden des Hauptgebäudes zurückversetzt sein.

### **§ 16 Photovoltaikanlagen/ Solaranlagen**

Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nicht auf bzw. in der Dachfläche oder an einer von der Straße her einsehbaren Stelle der Fassade angebracht werden. Je nach Größe, Gestaltung, Lage und Anbringungsort können sie jedoch in Ausnahmefällen zugelassen werden. Hierzu muss eine detaillierte Abstimmung erfolgen.

### **§ 17 Aufstockungen von eingeschossigen Gebäuden**

- (1) Nur bei eingeschossigen Bauten ist die Aufstockung zulässig.
- (2) Folgende Merkmale sind für das neue Geschoss vom vorhandenen zu übernehmen:
  - die senkrechte Flucht der Fenster und die (stehenden) Formate
  - die Teilung und Gestaltung der Fenster
  - die Geschosshöhe
  - die Höhe des Drenpels (die Position der Traufe zu den Fenstern). Unterschreitet die Geschossigkeit die Anforderungen der BauO NRW an Aufenthaltsräumen, so sind deren Mindestabmessungen zu übernehmen.
- (3) Dachform und Dachneigung müssen vom vorhandenen Zustand übernommen werden. Die Veränderung von Dachform und -neigung ist nur zulässig, wenn sie vor der Aufstockung grob verändert war und nicht der historischen Gestalt entsprochen hat. In diesem Falle ist sie so zu gestalten, dass sie der ursprünglichen Form entspricht. Sollte diese nicht bekannt sein, gelten die Bestimmungen des § 17 dieser Satzung.

## § 18 Fassadenmaterialien

- (1) Das Verkleiden oder Verputzen von Fachwerk- oder Sichtmauerwerksbauten ist unzulässig.
- (2) Die Erneuerung von Altputz bei Putzbauten ist handwerklich auszuführen. Strukturierte Oberflächen sind unzulässig. Der Putz kann gestrichen werden.
- (3) Die Verkleidung von Putzbauten jeweils einer oder mehrerer ganzer Seiten mit Naturschiefer ist möglich; teilweise Verkleidungen von Wänden sind nicht zulässig. Bei Anbauten und untergeordneten Nebenanlagen ist ferner vollflächige horizontale oder vertikale Holzverschalung möglich.
- (4) Unzulässig sind teilweise oder vollflächige Verkleidungen mit folgenden Materialien:
  - Verkleidungsmaterial aus Weich- oder Hartfaser oder Dachpappe
  - Kunststoff in Platten oder Schindeln; Kunstschiefer
  - Riemchen (Verblender).
- (5) Ein vorhandener abgesetzter Sockel darf nicht durch andere Materialien verkleidet oder entfernt werden.

### **IV. Besondere Bestimmungen für Fassadenbreite, Geschossigkeit, Dachform und Fassadenmaterial bei Neubauten und bei Maßnahmen an vorhandenen, nicht historischen Bauten und den Neubau von Garagen und Nebenanlagen.**

## § 19 Fassadenbreite

- (1) Die Neubauten sollen sich in den Maßstab der historischen Bebauung einordnen. Dazu sind ihre Straßenfronten so in einzelnen Baukörper zu gliedern, dass
  - Giebelseiten von 6,50 m bis maximal 8,00 m oder
  - Traufseiten von 7,50 m bis maximal 11,00 mentstehen.
- (2) Die Gliederung größerer Bauten in einzelne Baukörper kann erfolgen
  - *bei giebelständigen Bauten.*  
durch Ausbildung separater Giebel, Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Materialien oder Farben
  - *bei traufständigen Bauten.*  
durch unterschiedliche Traufhöhen in Kombination mit Vor- und Rücksprüngen,

unter verschiedenen Materialien oder Farben.

- (3) Für Anbauten gilt § 15.

## **§ 20 Geschossigkeit**

Die maximale Geschosszahl beträgt zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.

## **§ 21 Dachformen**

- (1) Zulässig sind Satteldächer. Für Anbauten sind außerdem Pultdächer möglich.
- (2) Satteldächer müssen eine Neigung von 40 - 50° haben. Pultdächer können flacher geneigt sein.
- (3) Unzulässig sind asymmetrische Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen und Traufhöhen.

## **§ 22 Fassadenmaterialien von Neubauten**

- (1) Die Fassaden (Außenwände) von Neubauten können mit Putz, Sichtmauerwerk oder als Fachwerk ausgeführt werden.
- (2) Putz ist handwerklich auszuführen. Strukturierte Oberflächen sind unzulässig. Der Putz kann gestrichen werden.
- (3) Sichtmauerwerk ist mit Ziegeln auszuführen, die keine künstlich strukturierte oder gerauhte Oberfläche haben.
- (4) Für Fassadenverkleidungen gilt § 18 (3) und (4).

## **§ 23 Neubau von Garagen und Nebenanlagen**

- (1) Garagen sind farblich den Hauptgebäuden anzupassen und bei geneigten Dächern mit der gleichen Dacheindeckung wie das Hauptgebäude zu versehen. Sie können auch als Flachdach ausgeführt werden. Dachbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen.
- (2) Bei Nebenanlagen (z.B. Carports, Schuppen) und Anbauten sind grelle bzw. reflektierende Farben oder Materialien unzulässig.
- (3) Nebenanlagen (z. B. Carports, Schuppen) sowie im straßenabgewandten Bereich liegende Anbauten dürfen in Holz ausgeführt werden. Dachbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen.

## V. Verfahrensvorschriften

### **§ 24 Genehmigungspflicht**

Die Errichtung oder Änderung von Gauben, Fensteröffnungen, Vordächern, Werbeanlagen, Anbauten, Aufstockungen sowie die Farbgebung und die Wahl des Fassadenmaterials bedürfen einer Genehmigung. Über die allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung von baulichen Anlagen gem. §§ 12 und 14 bis 19 BauO NRW hinaus gelten die Anforderungen, die in der Satzung enthalten sind.

### **§ 25 Abweichungen**

Gem. § 69 BauO NRW kann die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Monheim am Rhein Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Anträge zu Abweichungen zu den Festsetzungen dieser Satzung sind bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen und durch die Untere Denkmalbehörde als Fachbehörde zu bewerten. Die Bescheiderteilung erfolgt durch die genehmigende Behörde.

### **§ 26 Ordnungswidrigkeiten und Bußgeld**

Ordnungswidrig handelt, wer selbst oder durch seine Beauftragten (Architekten, ausführende Firmen) vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen in

- § 5 (Gauben)
- § 6 (Fenster)
- § 7 (Vordächer)
- § 8 (Farben)
- § 9 (Werbeanlagen)
- § 10 (Warenautomaten)
- § 11 (Antennenanlagen)
- § 12 (Einfriedungen und Vorgärten)
- § 13 (Hofräume)
- § 14 (Anbauten)

- 
- § 15 (Photovoltaikanlagen/Solaranlagen)
  - § 16 (Aufstockungen von eingeschossigen Gebäuden)
  - § 17 (Fassadenmaterialien)
  - § 18 (Fassadenbreiten)
  - § 19 (Geschossigkeit)
  - § 20 (Dachformen)
  - § 21 (Fassadenmaterialien von Neubauten)

verstößt (§ 7 Abs. 2 GO NRW, § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW). Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### **§ 27 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die *"Satzung der Stadt Monheim am Rhein über die äußere Gestaltung der Gebäude zum Schutz und zur Aufwertung der historischen Gestalt der Monheimer Altstadt vom 22.09.2005"* in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 24.09.2015 außer Kraft.

#### Anlagen:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Gestaltungsrichtlinie für Sondernutzungen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich

