

## **Begründung zur Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19, Ortsteil Kuchenheim**

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden in der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 19, Ortsteil Kuchenheim, Festsetzungen für die Neubebauung, für Umbauten und Erweiterungen von Gebäuden sowie für Werbeanlagen, Einfriedungen und Abgrabungen getroffen.

### **§§ 3 bis 5**

#### **Dachformen, Farbe der Dacheindeckung, Dachgauben und Dacheinschnitte**

Im baulichen Bestand der engeren Umgebung des Bebauungsplans lassen sich fast ausschließlich Sattel- und Walmdächer finden. Um den Charakter der Gebietsgestaltung beizubehalten, wird die Dachform im Bebauungsplangebiet daher auf Satteldächer und Walmdächer beschränkt.

In der engeren Umgebung des Plangebietes herrschen graue und rötliche Dacheindeckungen mit matter Oberfläche vor, deshalb soll die Dacheindeckung in Farbe und Material eingeschränkt werden. Eine Vielzahl von Farben würde zu einer städtebaulich unerwünschten Unruhe führen.

Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und Anordnung der Dachgauben und Dacheinschnitte erfolgt, um das Hauptdach eines Gebäudes als solches noch erkennen zu können und um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

### **§ 6 und 7**

#### **Sockelhöhe, Drempe**

Mit der Festsetzung der maximalen Sockelhöhe soll ein Einfügen der Neubebauung in den vorhandenen Bestand ohne gestalterische Brüche erzielt und optisch ungünstige Fassadenproportionen vermieden werden.

Gleiches gilt für Drempe, die bei Gebäuden mit max. einem Vollgeschoss auf max. 1,5 m begrenzt sind. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drempe unzulässig.

### **§ 8**

#### **Einfriedungen**

Die Begrenzung der privaten Grundstücke zum öffentlichen Raum hin ist prägend für das gesamte Baugebiet. Um einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Raum zu erreichen, werden daher Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen.

### **§ 9**

#### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden aufgrund der geplanten allgemeinen Wohnnutzung nur eingeschränkt zugelassen. Durch die Einschränkungen sollen gestalterische Störungen des Ortsbildes vermieden werden.

### **§ 10**

#### **Abgrabungen**

Zur Wahrung eines harmonisch aufeinander abgestimmten Siedlungsbildes am Ortsrand von Kuchenheim werden Festsetzungen zur Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Kellerräumen getroffen. Das Verhältnis einer Abgrabung zur jeweiligen Fassadenlänge hat

Einfluss auf die wahrgenommene Höhenentwicklung und Masse eines Gebäudes. Um dieses Verhältnis ausgewogen zu halten sind Abgrabungen zur Belichtung von Räumen unterhalb des ersten Vollgeschosses auf höchstens 50% der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

### **§ 11**

#### **Ordnungswidrigkeit**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauONRW. Auf diese Vorschrift wird verwiesen. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Euskirchen, den 19.12.2016

Dr. Friedl  
Bürgermeister