

GESTALTUNGSLFITFADEN

ORTSKERN KUCHENHEIM



Impressum

Herausgeber:
Kreisstadt Euskirchen
Fachbereich 9 - Abteilung Planung
Rathaus
Kölner Strasse 75
53879 Euskirchen

Gestaltung, Redaktion:
Planungsgruppe MWM Aachen

Abbildungsnachweise,
Bild- und Literaturnachweise,
Hinweise & Ansprechpartner
(siehe Kapitel III)

April 2019

Inhaltsverzeichnis

Anlass / Betrachtungsraum	6
Kapitel I: Ortsbild – Was ist identitätsbildend?	8
Kapitel II: Gestaltung von Gebäuden	24
Kapitel III: Rechtliche Grundlagen	56



Kapitel II - Gestaltung von Gebäuden beinhaltet als Schwerpunkt des Gestaltungsleitfadens praktische Gestaltungsbeispiele und ist zur besseren Erkennbarkeit in der Kopfzeile durch einen blauen Farbbalken hervorgehoben.



Abb. 5 Obere Burg / LVR-Museum

Zielsetzung der Stadt Euskirchen ist es, den Ortskern Kuchenheims nachhaltig aufzuwerten, die Besonderheiten besser zur Geltung zu bringen und die Wohn- und Aufenthaltsqualität insgesamt zu steigern.

Der Kuchenheimer Ortskern ist durch ein über die Jahrhunderte entstandenes kleinteiliges Geflecht aus Straßen, Wegen und Plätzen mit zahlreichen historischen Bauwerken und Gebäuden in unverwechselbarer Weise geprägt. Vor allem in den Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg hat das historisch gewachsene Ortsbild aber auch erhebliche Störungen erfahren. So gehören auch zahlreiche unmaßstäbliche Gebäude, unansehnliche Fassaden, Bausubstanz in allgemein schlechtem Zustand und Leerstände, sowie zahlreiche großformatige Werbetafeln an Fassaden zum heutigen Erscheinungsbild. Diese stören die positive Ausstrahlung hochwertiger Bebauung im direkten Umfeld und mindern insgesamt die Qualität des Gesamterscheinungsbildes des Kuchenheimer Ortskerns deutlich.

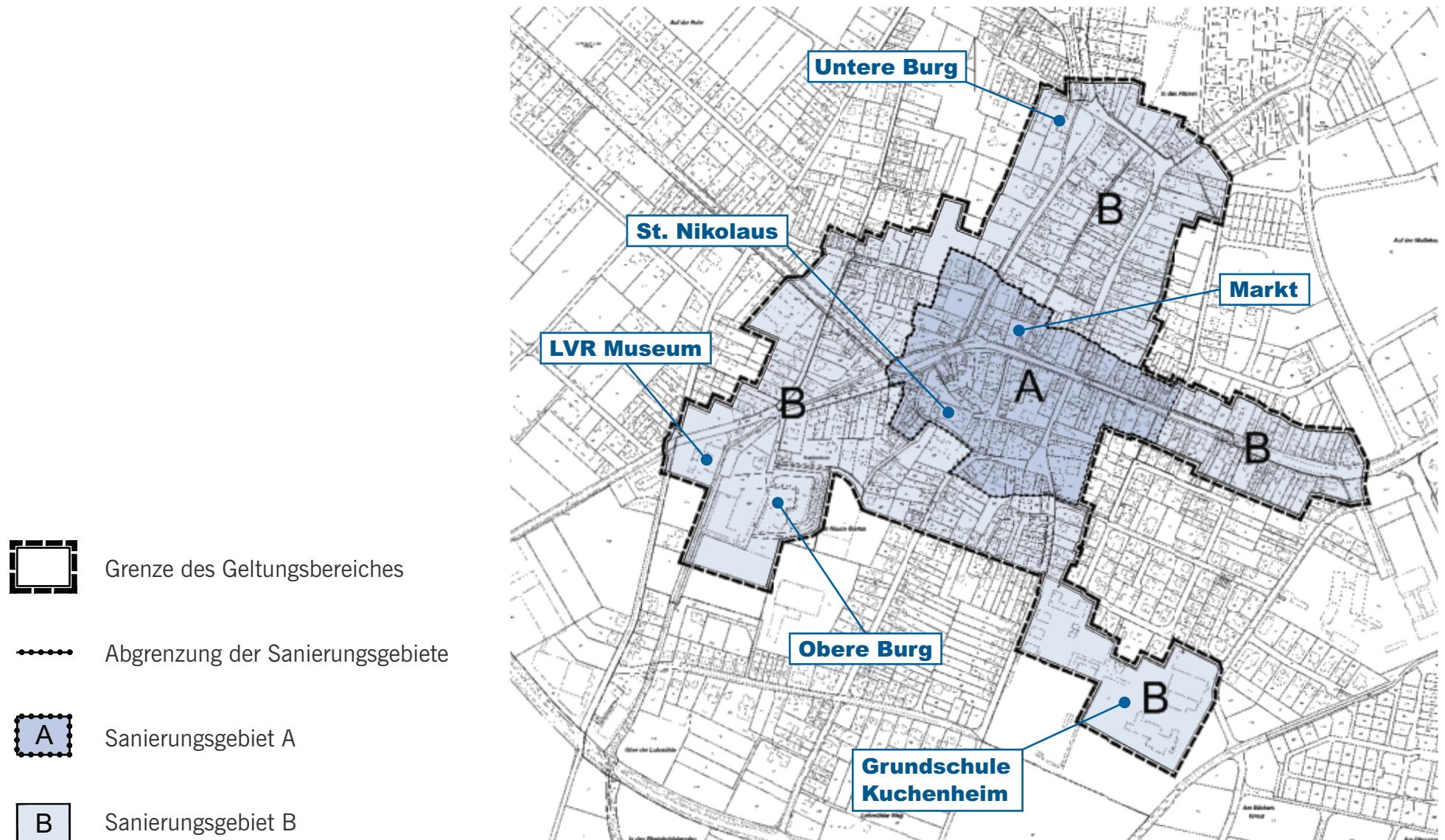
So präsentiert sich uns heute ein sehr heterogenes Ortsbild - sowohl bauhistorisch/ -typologisch als auch hinsichtlich seiner qualitativen Eigenschaften. Diese Tatsache berücksichtigend und aufbauend auf die wertigen und charakteristischen Elemente des Kuchenheimer Ortskerns spricht der Gestaltungsleitfaden Empfehlungen für die künftige bauliche Gestaltung aus. Als Leitgedanken dienen unter anderem folgende Fragestellungen:

- Welche Bauformen gibt es in Kuchenheim?
- Wie können historische bzw. ursprüngliche Qualitäten stärker zur Geltung kommen?

- Welche gestalterischen Anforderungen sind an eine Gebäudesanierung zu stellen?
- Was betrifft den Denkmalschutz?
- Welche Anforderungen sind bei einem Neubau wichtig?
- Wie gestalte ich die Außenflächen wie z.B. Sondernutzungsflächen, private Freiflächen?
- Was ist bei Werbeanlagen zu berücksichtigen?

Der Gestaltungsleitfaden soll also in leicht verständlicher Weise privaten Bauherren Orientierung bieten und möglichst vielen Akteuren eine einheitliche Gestaltung vermitteln.





Historische Entwicklung

Eine Besonderheit Kuchenheims ist die Entstehung aus zwei Ortskernen, dem „Unteren“ und dem „Oberen Kuchenheim“, die sich jeweils um eine Kirche und eine Burg bildeten, wobei die beiden Ortsteile unterschiedlichen Grundherren, zum einen Jülicher Lehnsherren zum anderen Kurköln, unterstellt waren. Diese Trennung hat sich zumindest optisch bis heute erhalten.

Auch wenn man auf den ersten Blick meinen könnte, Kuchenheim sei ein typisches Straßendorf, so zeigt sich in der Entwicklung der beiden Ortsteile ein ganz anderes Bild. Das „Untere Kuchenheim“ mit 13 Gehöften zwischen Lambertuskirche (Abbruch 1824), Unterer Burg und Domhof (schräg gegenüber der Unteren Burg/Bachstraße), Klosteranlage und Gerichtsplatz (Marktplatz) entfaltete sich bis zum 14. Jahrhundert recht großräumig mit einem dichtem Wegenetz. Durch die Interessenkonzentration der Jülicher Lehnsherren auf das nahegelegene Euskirchen verödet der größte Teil der Siedlung bis ins 18. Jahrhundert. Wie das Urkataster von 1828 zeigt, traf dies jedoch auf die „Untere Burg“ und den „Domhof“, beide in kurkölnischer Hand, nicht zu. 1761 ging die Burganlage, die wie die „Obere Burg“ als landtagsfähiger Rittersitz als zweiteilige Wasserburg mit Vorburg und getrenntem Herrnsitz angelegt war, in bürgerlichen Besitz über. 1835-45 wurde das Gelände parzelliert und für eine Neubebauung verfügbar.

Im Bereich der „Unteren Burg“ wurde nach 1850 die Arbeitersiedlung „Klein-Frankreich“ erbaut. Ein- bis eineinhalbstöckige Fachwerkbauwerke auf kleinstem Raum, oftmals auf nur 20m² großer Grundfläche prägten diese. Aber erst die neuere Bebauung trennte die beiden erhaltenen Teile, Südflügel der Vorburg und Herrenhaus, auch optisch.

Nach der Zerstörung der ersten Oberen Burg vor 1200 wurde vom ehemaligen Wirtschaftsgebäude, dem späteren Pfarrhof, am ehemaligen

Standort der Burg mit dem Bau des ältesten Vorläufers der heutigen Nikolauskirche begonnen.

Die Freifläche um die Burg herum stand nun der privaten Besiedelung offen, die Häuser „En de Hött“ (Schallenbergstraße) entstanden am ehemaligen Burggraben.

Dabei kam es rückwärtig zu ausgesprochen verschachtelter Bebauung, was auch heute noch erkennbar ist und eventuell, so wie die teilweise unlogisch erscheinende Wegeführung, auf die damals noch vorhandene Ortsumwehrung zurückzuführen ist.

Darunter muss man sich ein relativ undurchdringliches, heckenartiges Gestrüpp mit drei Faldern (Tore) vorstellen, das weniger einen Angriff abwehren, als vielmehr das Eindringen von Gesindel oder wilden Tieren verhindern sollte. Man nimmt an, die älteste Bebauung der heutigen Straße „Zur Tomberger Mühle“ (Stotzheimer Gass) sei ebenfalls in dieser Zeit anzusiedeln. Im 16. Jahrhundert wurde eine Art Bebauungsplan für die Neubebauung des „Örtchens“ (Zur Tomberger Mühle 1-9) erstellt, so dass sich dort ein fast symmetrisches Straßenbild ergab.

Eine neue Burganlage (Wasserburg) wird erst im 15. Jahrhundert wieder schriftlich erwähnt und ist etwas südöstlicher angesiedelt, im heutigen Außenbereich des Industriemuseums „Tuchfabrik Müller“.

Nachdem die alten Pfade und Gässchen des „Unteren Kuchenheim“ buchstäblich zu eng wurden, leitete man zwischen 1400 und 1600 das Verkehrsnetz auf das „Obere Kuchenheim“ um, so dass das heute noch vorhandene Straßensystem des Ortskerns dem vor 500 Jahren entspricht. In der gleichen Zeit wurden auf der Südseite der neuen Hochstraße (Kuchenheimer Straße) große Höfe gegründet.

Höfe der zweiten und dritten Generation lassen noch einige der ursprünglichen Bebauungscharakteristika des geschlossenen vierseitigen Fachwerkbaus erkennen. Die heute noch erhaltenen Gebäude stammen überwiegend aus dem 17. und 18. Jahrhundert (u.a. Haus Wershoven, Treppchen), andere sind zum Teil stark verändert und/oder verputzt bzw. verkleidet.

So wie die Lage am Erftmühlenbach bis ins 17. Jahrhundert die Errichtung unterschiedlicher Wassermühlen, wie Korn-, Öl- oder Walkmühlen ermöglichte, so begünstigte sie zu Beginn des 19. Jahrhunderts mit der Ansiedelung von zunächst Papier-, Gerberei-, später dann in erster Linie Textilindustrie für Kuchenheim eine neue Blütezeit.

Wurden bis dahin hauptsächlich landwirtschaftliche Gehöfte errichtet, entstanden nun Industrie-, Gastronomie- und Amtsgebäude, Geschäfte, repräsentative Villen, sowohl am damaligen Ortsrandbereich als auch im Bereich der Hochstraße (Kuchenheimer Straße), von denen etliche bis heute das Ortsbild prägen.

In diese Zeit fällt auch die Anbindung an das Bahnnetz. Das alte Bahnhofsgebäude ist heute nicht mehr erhalten. Arbeiterhäuser entstanden an der „Unteren Burg“ (s.o.), entlang der Ehrenstraße oder auch der Neustraße (1822/23 Bezirksstraße; heute Kuchenheimer Straße B 56 aus Richtung Euskirchen kommend). Nutzbauwerke, wie Schuppen und Scheunen, wurden bis in die 1950er Jahre als Fachwerkgebäude errichtet. Ebenfalls eingangs des 19. Jahrhunderts wurde, als Teilstück der Bezirksstraße Bonn - Schleiden, der Streckenabschnitt Bonn - Euskirchen gebaut, der zwischen Euskirchen und Kuchenheim dem Verlauf der heutigen B 56 entspricht.

Der Ortskern Kuchenheims erstreckte sich seit dem 15. Jahrhundert in etwa von der Einmündung der heutigen Carl-Koenen-Straße/ Kuchenheimer Straße bis zur Kreuzung mit Willi-Graf-Straße und Buschstraße und stellt seitdem den Kommunikations- und Dorfmittelpunkt dar.

Im Laufe der Zeit dehnte sich die Ortsbebauung entlang dieser neuen Fernverbindung aus und schon bis zum Jahr 1950 war sie in Richtung Euskirchen fast vollständig geschlossen bebaut, was für diesen Zeitraum keine untypische städtebauliche Entwicklung darstellte.

Während die Kuchenheimer Straße in den ersten Jahrzehnten zwar eine wirtschaftliche Expansion und die Stellung Kuchenheims als zentralen Ort begünstigte, verlor der Ortskern mit zunehmender Motorisierung als Kommunikationsraum stetig an Bedeutung.



Abb. 10 Kuchenheimer Straße - Blickrichtung Ortskern mit St. Nikolaus, Aufnahme um 1900 Quelle: Stadtarchiv Euskirchen



Abb. 11 Kuchenheimer Straße an gleicher Stelle im Jahr 2018



Abb. 12 Ortskern Kuchenheim, Hochstraße - heute Kuchenheimer Straße, Aufnahme ca. 1905 Quelle: Stadtarchiv Euskirchen



Abb. 13 Ortskern Kuchenheim an gleicher Stelle im Jahr 2018



Abb. 14 Ortskern Kuchenheim, Hochstraße - heute Kuchenheimer Straße, auf Höhe Markt mit Dönkes
Aufnahme um 1900 Quelle: Stadtarchiv Euskirchen



Abb. 15 Ortskern Kuchenheim an gleicher Stelle im Jahr 2018

Merkmale des Ortsbildes

Der Kuchenheimer Ortskern ist von einer Besiedlung seit dem Mittelalter geprägt. Zahlreiche Bauwerke und Gebäude u. a. mittelalterlicher, frühneuzeitlicher und gründerzeitlicher Prägung spiegeln die historische Siedlungsentwicklung wider. Ein über die Jahrhunderte entstandenes kleinteiliges Geflecht aus Straßen, Wegen und Plätzen mit kleinteiliger Bebauungsstruktur ist im Ortsgrundriss bis heute ablesbar.

Als weithin sichtbare Landmarke erhebt sich der Kirchturm von St. Nikolaus über die Dächer des Ortskerns. Erhaltene bzw. teilerhaltene Bauwerke wie die Obere und Untere Burg, das Dinghaus („Dönkes“) am Markt, zahlreiche Fachwerkbauten sowie die Gebäude der ehemaligen Tuchfabrik Müller (LVR-Industriemuseum) zeugen von einer lebhaften Siedlungs- und Industriegeschichte.

Auf den folgenden Seiten werden Gebäudetypen nach Bauform und Bauweise vorgestellt, die den Kuchenheimer Ortskern bis heute prägen. Gebäude in Fachwerkbauweise und aus der Zeit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts sind bauliche Zeugen der beiden Blütezeiten in Kuchenheim.



Fachwerkhäuser ab dem 16. Jahrhundert und Gebäude mit Backstein- und Putzfassaden aus der Zeit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert zeugen von den beiden Blütezeiten in Kuchenheim



Abb. 16 Ortskern mit Kirchengrund St. Nikolaus, Kuchenheimer Straße und Markt mit „Dönkes“

Bruch- / Feldsteinbauten

Reine Bruch- / Feldsteinbauten sind nur wenige im Kuchenheimer Ortsbild vorzufinden, da nur wenige Bauherren der damaligen Zeit über die finanziellen Mittel verfügten ganz in Stein zu bauen.

Bei bürgerlichen Bauten wurde meist nur der Kriechkeller in Stein ausgeführt, sodass viele Fachwerkhäuser noch heute sichtbar auf einem Sockel aus Bruch- und Feldsteinen stehen (siehe auch Kapitel II, Sockel, Seite 36).

Die in Kuchenheim noch vorhandenen Gebäude in Bruch- / Feldsteinbauweise sind daher mitunter recht prominente und ortsbildprägende Vertreter für diese Bauweise, wie z.B. die „Untere Burg“ mit Herrenhaus, die direkt am Erftmühlenbach als Wasserburg erbaut wurde. Des Weiteren sind die „Obere Burg“ und der Domhof in der Bachstraße zu nennen.



Abb. 17.1 Untere Burg



Abb. 17.2 Herrenhaus



Abb. 17.3 Obere Burg



Abb. 17.4 Domhof Bachstraße

Fachwerkbauten

Fachwerkhäuser bilden einen wesentlichen Faktor der Identitätsbildung des Ortes. Die heute noch erhaltenen Fachwerkhäuser, die man im gesamten Sanierungsbereich antrifft, entstanden in einem Zeitraum von ca. 400 Jahren.

Der Bau des ältesten erhaltenen Fachwerkhauses wird auf 1557 datiert; die Tuchwebersiedlung „Klein-Frankreich“ im Bereich der Unteren Burg wurde um 1850 erbaut. Die ersten Höfe entlang der Südseite der damaligen Hochstraße (Kuchenheimer Straße) wurden um 1600 erbaut, erhalten sind heute einige der zweiten oder dritten Generation (17./18. Jahrhundert).

Nicht alle Fachwerkgebäude im Ortskern sind heute noch als solche zu erkennen. Wie u.a. Thermographieaufnahmen zeigen, wurden einige

Fachwerkfassaden verputzt oder anderweitig verkleidet - Gründe hierfür waren u.a. Fassadenschutz, Minimierung der Instandhaltungskosten oder persönliches Geschmackempfinden.

Vor allem in den 1960er bis 1980er Jahren kamen nicht selten (unpassende) Fassaden- und Schutzverkleidungen mit asbesthaltigen Faserzementplatten oder Bitumenpappe in Mode. Immer wieder werden im Zuge von Sanierungsarbeiten die ursprünglichen unverkleideten und wertigen Fachwerkfassaden wieder freigelegt - wie in Abb. 19.3 anschaulich zu sehen.

Bei alten Putzaufträgen auf Fachwerk hingegen sollte immer eine Prüfung erfolgen, ob eine Fachwerksichtigkeit überhaupt historisch intendiert war (bevor z. B. die Putze entfernt werden).



Abb. 18.1 - 18.3 Wohnhäuser und ehemalige Hofanlagen



WISSENSWERT

Bei Fassadensanierungen von überputzten Fachwerkhäusern lohnt immer eine Prüfung, ob der Putzauftrag nachträglich erfolgte oder eine Fachwerksichtigkeit von vornherein nicht beabsichtigt war.

(siehe hierzu auch Kapitel III, Denkmalschutz, Seite 58)



Abb. 19.1 überputzte Fachwerkfassaden



Abb. 19.2 überhüllte Fachwerkfassade



Abb. 19.3 Fachwerkfassade wird freigelegt

Backsteinbauten

Mit der Industrialisierung Anfang des 19. Jahrhunderts erfährt Kuchenheim erneut einen wirtschaftlichen Aufschwung, der sich auch in der Ortsentwicklung niederschlägt. Zahlreiche Backsteinbauten, von einfachem Wohnungsbau, über Verwaltungsgebäude, hochwertige Wohn- und Villenbebauung bis hin zur Industriearchitektur kennzeichnen in variierenden Ausprägungen diese zweite visuell signifikante Bauphase Kuchenheims.

Dabei reicht das Spektrum der Backsteinarchitektur von Sichtmauerwerk in eher einfacher Ausführung mit zurückhaltend plastisch gegliederten Oberflächen, über aufwendiger gestaltete Backsteinfassaden mit Ziervorbänden und Ornamentierung sowie farbigen Akzentuierungen bis hin zu Blendziegelfassaden mit üppigen Putz-/ Stuckverzierungen.



Abb. 20.1 ehemaliges Amtsgebäude



Abb. 20.2 „Rote Villa“



Abb. 20.3 „Villa Backstein“



Abb. 21.1 Wohngebäude



WISSENSWERT

Typische Stilelemente und Verzierungen von Klinkerfassaden, die bei repräsentativen Bauten oftmals besonders ausgeprägt ins Auge stechen, sind auch bei Gebäuden in einfacherer Ausführung vorhanden, wie z.B. Wechsel im Verbund zwischen den Geschossen, hervorgehobene Stürze und Umrahmungen, detaillierte Traufbänder und ausgeprägte Sockel.



Abb. 21.2 Wohngebäude



Abb. 21.3 - 21.4 Klinkerverzierungen



Gebäude mit Putzfassaden

Ebenfalls zahlreiche Gebäude mit Putzfassaden aus dem 19. Jahrhundert und vor allem seit den 1870er Jahren („Gründerzeit“) prägen bis heute das Ortsbild in Kuchenheim mit. Architekturstile wie Historismus und Jugendstil oder auch die „sachlichere Architektur“ aus der Zwischenkriegszeit finden sich im Ortskern wieder.

Freistehende Villen- oder Repräsentationsgebäude wurden in dieser Zeit zu allen Seiten ansprechend gestaltet waren. Bei geschlossener Bauweise im gemeinen Wohn- und Verwaltungsbau sind häufig lediglich die den Straßen- oder Platzräumen zugewandten repräsentativen Gebäudeseiten höherwertig hergestellt worden. Die Rück- und Hofseiten dagegen wurden meist als einfaches und zierloses Backsteinmauerwerk ausgebildet.



WISSENSWERT

Nicht jede Putzfassade lässt auf das ursprüngliche Bauzeitalter schließen. Tatsächlich ist ein nicht unwesentlicher Anteil der verputzten Gebäude zum Beispiel aus Fachwerk. Gerne wurde auch Bruchstein verputzt.



Abb. 22.1 Jugendstilarchitektur zu Beginn des 20. Jahrhunderts



Abb. 22.2 Villenarchitektur um 1910



Abb. 22.3 Fassadengestaltung aus den 1920/ 30er Jahren

Bebauung ab Mitte des 20. Jahrhunderts bis heute - „gekennzeichnet durch Vielfalt“

Neben dem alten Gebäudebestand ist im Ortsbild ebenfalls die Bebauung aus der Nachkriegszeit bis Ende der 1970er Jahren sehr dominant vertreten. Durch Kriegszerstörung oder nachträglichen Abriss sind hauptsächlich im Ortskern entlang der Kuchenheimer Straße zahlreiche neue Wohn-/ Geschäftshäuser mit Einzelhandel, Banken und Versicherungen entstanden.

Charakteristisch für Gebäude dieser Jahre ist eine sehr individuelle Fassadengestaltung mit oftmals horizontaler Ausrichtung der Fassadengliederung und neben Putzverkleidungen auch zahlreichen neuen (Verblend-)Materialien. Letztere sind häufig auch bei Geschäftsumbauten alter Gebäude zum Einsatz gekommen und haben in Verbindung mit größeren Schaufenstern und Reklamemitteln dem damaligen Zeitgeist entsprechend das ursprüngliche Fassadenbild vor allem im Erdgeschoss teils erheblich verändert.

Seit den 1990er Jahren sind, wie vielerorts, zunehmend inhabergeführte Geschäfte mit ansprechenden (Schaufenster-)Auslagen durch Billigmärkte und Internethandel verdrängt worden.



WISSENSWERT

Zunehmend werden leerstehende Geschäfte zu dringend benötigtem Wohnraum umgebaut. Dabei können großflächige Schaufenster oftmals den Fensteröffnungen der Obergeschosse angepasst werden (siehe auch Kapitel II, Fassaden und Fassadengliederung, Seiten 34 / 35).



Abb. 23.1 - 23.3 zeittypische Wohn-/ Geschäftshäuser

Herleitung der Gestaltungsprinzipien

Eine bauliche Vielfalt aus zahlreichen Bauweisen und Baustilen mit daraus resultierenden stark kontrastierenden baulichen Qualitäten sowie sehr unterschiedlichen Instandhaltungs- und Pflegezuständen verleihen dem Erscheinungsbild des Kuchenheimer Ortskernes heutzutage einen eher heterogenen Charakter.

Zwar finden sich im Ortskern punktuell auch noch relativ homogene Bebauungsstrukturen wie z.B. im erweiterten Mündungsbereich Zur Tomberger Mühle/ Buschstraße, die ein durchaus sehenswertes Ensemble aus zahlreichen teils sehr schön instandgesetzten Fachwerkbauten aufweist - im Gegensatz dazu stehen aber überwiegend heterogene Ortsbereiche wie der Markt oder die Kuchenheimer Straße. Aus diesem Grund kann ein für den gesamten Ortskern einheitliches oder auch ein nur rein straßenbezogenes Gestaltungsleitbild nicht Ziel zukünftiger Anstrengungen sein. Vielmehr soll vor allem durch eine baustil- bzw. bauzeitgerechte Fassadenaufwertung unter Berücksichtigung wichtiger baulicher Parameter nach und nach wieder ein ansprechenderes Ganzes entstehen.

Darauf aufbauend gilt es also im Rahmen des Gestaltungshandbuchs Leitlinien zu formulieren, die „Einheit in der Vielfalt“ ermöglichen und dafür sorgen, dass die „Kuchenheimer Mischung“ gerade in historischen Bereichen bzw. im Umfeld historischer Bauwerke nicht mehr nur als Störfaktor wahrgenommen wird.

Damit dies gelingen kann, sind bei Um- oder Neubauten verschiedene wichtige bauliche Parameter zu berücksichtigen. Nach der folgenden Betrachtung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Kontext ihrer baulichen und räumlichen Umgebung werden im Weiteren einige grundlegende bau- und architekturgestalterische Themen gebäude-

spezifisch vorgestellt, die Orientierung für Neu- oder Umbauvorhaben geben sollen. Zur Veranschaulichung werden zu verschiedenen Aspekten Bewertungen in Form von beispielhaften Grafiken und Fotos im direkten Vergleich gegenübergestellt, die jeweils einen grünen oder roten Bewertungsstempel erhalten:



**richtig gemacht, sehr gelungenes Detail,
das Ortsbild positiv prägend**



**nicht so gut, kein passendes Detail,
das Ortsbild eher negativ prägend**

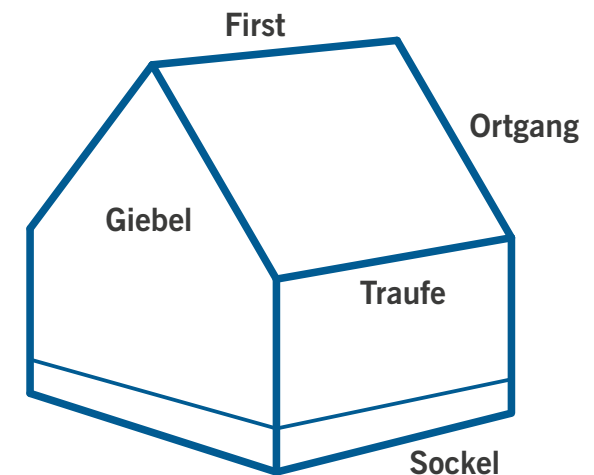


Abb. 24 Begrifflichkeiten Gebäude



Abb. 25 Kuchenheimer Straße

Das Gebäude im baulichen Zusammenhang

Ein charakteristisches und attraktives Stadt- oder Ortsbild hängt erheblich von der individuellen Ausprägung seiner Bebauung ab. Um ein Geflecht von Straßen- und Platzanlagen bilden Gebäude und bauliche Anlagen eine für die Stadt oder den Ort unverkennbare Raumstruktur. Dieser zusammenhängenden Abfolge von umbauten Räumen, die wir als öffentlichen Raum erleben, wird durch die Lage und Stellung von Gebäuden und baulichen Anlagen zueinander, die Art und Nutzung dieser sowie durch das bauliche Erscheinungsbild ortsspezifischer Ausdruck verliehen. Grundparameter wie Gebäudestellung, Maßstäblichkeit, Proportion und bauliches Erscheinungsbild regeln dabei ein verträgliches und harmonisches Mit- bzw. Nebeneinander der Gebäude und tragen maßgeblich zur baulichen Qualität im jeweiligen räumlichen Umfeld bei.

Ein Gebäude wird vor allem durch die dem öffentlichen Raum zugewandte Fassadenarchitektur sowie durch Form, Ausrichtung und Neigung des Daches bestimmt und wahrgenommen. In früheren Zeiten unterlag die äußere Gestalt eines Gebäudes vorzugsweise anerkannten Grundregeln und Formensprachen der Bau- und Architekturlehre, die im weiteren auf die jeweiligen örtlichen bzw. regionalen traditionellen Bauweisen angewendet wurden. In den Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg ist die Gebäudeoptik, losgelöst von vorgegebener Architektursprache, zunehmend durch den individuellen Geschmack und Funktionsanspruch des Bauherren bzw. Eigentümers mit zu jenen Zeiten als modern bis futuristisch empfundener Fassadenarchitektur, die sehr eigene und kontrastierende Akzente setzte, geprägt worden.

Vielerorts ist auch das Fassadenbild alter bzw. historischer Gebäude „im Geiste der Moderne“ ohne Berücksichtigung des jeweiligen Architekturstils teilweise bis vollständig verändert worden. Nicht selten hat

eine solche Überformung zum völligen Verlust des ursprünglich wertigen Fassadenbildes geführt und damit auch negative Auswirkungen für das Umfeld bewirkt.

All diese Faktoren haben zur Folge, dass eine ehemals relativ homogen gewachsene und in sich stimmige Bebauungsstruktur teils deutlich an baulicher und gestalterischer Qualität verloren hat. Denn viele Ortsbilder sind nicht allein durch teils erhebliche Kriegszerstörungen, sondern zusätzlich durch oftmals fehlende Wertschätzung für die erhaltene Bebauung und durch die damit verbundenen, unsensiblen Eingriffe in intakte Bausubstanz bzw. Bebauungsstrukturen in der Nachkriegszeit sehr stark in Mitleidenschaft gezogen worden.

Auch im Kuchenheimer Ortsbild, insbesondere entlang der Kuchenheimer Straße, finden sich typische Beispiele für eine sich wenig integrierende Nachkriegsarchitektur, die teils sehr harte Kontraste setzt. Ebenso haben auch zahlreiche alte Gebäude teils erhebliche und in der Regel nicht stilgerechte Veränderungen an ihrem ursprünglichen Fassadenbild erfahren. Die Störwirkungen solcher Gebäude mindern auch hier bis heute die qualitative Wahrnehmung des öffentlichen Raumes.

Bei zukünftigen Umbaumaßnahmen sollen daher solche Störungen beseitigt, zumindest aber abgeschwächt werden und ggf. teilweise verborgene Qualitäten wieder herausgearbeitet bzw. sichtbar gemacht werden. Davon profitiert nicht nur das Umfeld, denn die gestalterische Aufwertung eines Gebäudes bringt oftmals auch eine immobilienwirtschaftliche Wertsteigerung mit sich. Neubauten wiederum sollen sich ohne neue Störwirkungen ortsverträglich einfügen und positiv zum örtlichen Gesamterscheinungsbild beitragen.

Damit dies erreicht werden kann, ist es wichtig einige grundsätzliche Gestaltungsmerkmale zu beachten. First-, Trauf- und in begrenztem Umfang Sockelhöhen der Gebäude sollten sich an die den jeweiligen Straßenzug prägenden Höhen anpassen, kleinere Versprünge z.B. bei den Traufen sind durchaus ortstypisch.

Zueinander maßstäbliche Baukubaturen (optisch vor allem zwei- bis maximal dreigeschossige Fassaden) mit einem stimmigen Verhältnis von Fassaden- und Dachflächen tragen zu einem gleichmäßigen und

wohltuenden Straßeneindruck bei. Neubauten sind an der für den Kuchenheimer Ortskern typischen kleinteilig parzellierten Gebäudestruktur zu orientieren. Langgezogene untypische Bauriegel sollen zukünftig vermieden werden.

Auf die eher kleinteilige Struktur eingehend soll die Fassadenarchitektur vertikal ausgerichtet werden. Horizontale Fensterbänder oder andere Horizontalbetonungen sollen keinen Einsatz mehr finden.



Abb. 27 gleichmäßige, traufständige geschlossene Gebäudestellung mit maßstäblichen Baukubaturen

Vor- und Rücksprünge von Gebäuden sind bei überwiegend geschlossener blockrandiger Bebauung, falls baurechtlich durch verbindliche Vorgabe von Baufluchten nicht schon geregelt, unbedingt zu vermeiden.

Ebenfalls wichtig für ein harmonisches Zusammenspiel ist die Verwendung von aufeinander abgestimmten Materialien und Farben.



Abb. 28.1 Fachwerk-Ensemble
Zur Tomberger Mühle und Buschstraße



Abb. 28.2 Straßenraum mit ausgewogenen
Gebäudemaststäben



Abb. 28.3 kleinteilig parzellierte
Gebäudestrukturen



Abb. 29.1 extreme Höhenunterschiede bewirken ein unruhiges Erscheinungsbild



Abb. 29.2 Rücksprünge



WICHTIGE GESTALTUNGSASPEKTE

Ein ausgewogenes Zusammenspiel von historischen Gebäuden und neuzeitlichen Baukörpern soll zukünftig ein vielfältiges aber zugleich auch harmonischeres Ortsbild gestalten und langfristig einen qualitätsvollen Ortskern sichern. Bei Neu- oder Umbauten sind daher folgende Punkte besonders zu berücksichtigen:

- *Kubatur, Baumasse, Proportion, Material und Farbgebung so wählen, dass die Bebauung sich in die Umgebung einfügt*
- *Bei Neubauten: kleinteiligere Gliederung der Fassade*
- *Angleichung der Traufhöhe und Dachneigung an die Nachbarbebauung, keine großen Dachüberstände*
- *Verzicht auf nicht ortstypische Dachformen*

Dachlandschaft - Dächer und Dachaufbauten



Abb. 30 Luftbild mit Ausschnitt der Dachlandschaft des Kuchenheimer Ortskerns

Das Erscheinungsbild historisch gewachsener Siedlungen ist nicht selten auch durch orts- bzw. regionaltypische Dachlandschaften in maßgeblicher Weise mitgeprägt worden. Zahlreiche Dachformen sind aus verschiedenen Baustilen bzw. Bauweisen der letzten Jahrhunderte hervorgegangen und stellen oftmals ein wesentliches Gestaltungselement für das jeweilige Gebäude dar.

Dachaufbauten können ein Dach gliedern und diesem zusätzlich Ausdruck verleihen. Nutzungs- oder gestaltungs- bzw. baustilbedingt verfügen Dächer über mehr oder weniger markante Dachaufbauten, wie z.B. Zwerchhäuser, Dachreiter, Laternen, Gauben oder Dachfenster.

Eine typische Dachform für die Kuchenheimer Dachlandschaft ist das Satteldach in überwiegend traufständiger Ausrichtung zum Straßenraum. Ausnahmen hierzu bilden vor allem die alten Fachwerkbauten, die häufiger auch giebelständig ausgerichtet sind. Abweichende und teils seltenere Dachformen weisen einige historische Bauwerke wie z.B. das Dinghaus („Dönkes“) mit seinem Glockendach auf. Es finden sich einige wenige markantere Dachaufbauten - am häufigsten sind Gauben und Dachfenster zu entdecken. Zahlreiche Dächer haben gar keine Dachaufbauten. Daraus resultiert eine relativ ruhige und homogene Dachlandschaft im Ortskern von Kuchenheim, die vom öffentlichen Raum aus eher unauffällig erscheint und nur wenige erhebliche Störungen aufweist.

Dachaufbauten bei Neubauten oder nachträgliche Eingriffe in bestehende Dächer sind daher mit besonderer Rücksicht auf die Umgebungsbebauung zu planen. Die Dachaufbauten sollen unter Beachtung der Achsen und Zwischenachsen in Form, Größe, Anzahl, Abständen in Bezug zur Fassadengliederung gesetzt werden und auf eine



Abb. 31.1 + 31.2 ruhige Dachlandschaft - Satteldächer mit unauffälligen Dachaufbauten - traufständig zur Kuchenheimer Straße ausgerichtet



Abb. 31.3 Dinghaus (Dönkes) mit Glockendach



Abb. 31.4 Fachwerkbau mit trauf- und giebelständigem Gebäudekörper



Abb. 31.5 giebelständiges Krüppelwalmdach

gemeinsame horizontale Linie ausgerichtet werden. Grundsätzlich sollen sich kleinteiligere Dachgauben der gesamten Dachfläche unterordnen.

Die beispielhafte Abbildung 32.1 veranschaulicht eine mögliche Anordnung von Zwerchhäusern (vergleichbar auch z.B. für die Errichtung von Gauben). Es sollte sowohl ein Mindestabstand zum Ortgang (Maß A) als auch zum First (Maß B) eingehalten werden. Zusätzlich ist auf eine Anordnung der Dachgauben auf gleicher Höhe zu achten (Maß C). Allgemein sollte die Summe aller Gaubenbreiten die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes keinesfalls übersteigen (Summe D: $1/2$ Trauflänge).

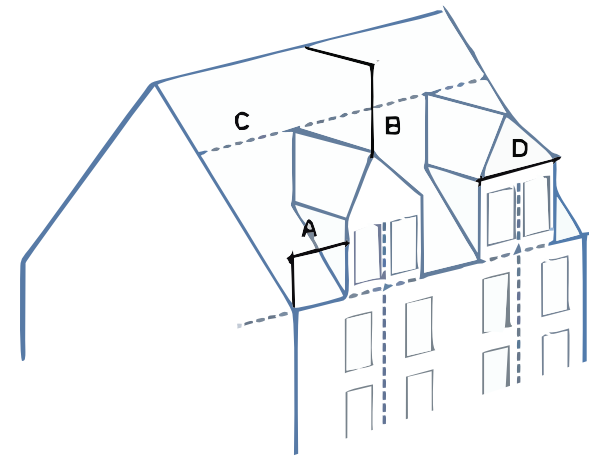


Abb. 32.1 geeignete Anordnung von Dachaufbauten unter Berücksichtigung der Fassadengliederung und Einhaltung der Mindestabstände und Größenvorgaben



Abb. 32.2 ehemaliges Amtsgebäude mit geschweiftem Zwerchhaus



Abb. 32.3 Mansarddach mit markanten Dachgauben - gut auf die Fassadengliederung abgestimmt



Abb. 32.4 Satteldach mit auf die Fassadengliederung abgestimmten Dachgauben



WISSENSWERT

An dieser Stelle ist besondere Aufmerksamkeit auf einen Bewohner der Balkenköpfe und Sparren unter den Dachtraufen vor allem bei Fachwerkbauten zu richten: dort finden sich häufig Schwalbennester. Die Anwesenheit von nistenden Vögeln in Ortschaften ist ein Merkmal für ein noch ausgewogenes Ökosystem, denn die Tiere sind ortstreu, d.h. sie kehren jedes Jahr wieder. Wer Nachbar zu einem solchen Brutraum ist, muss bei Renovierungen darauf achten, dass offenliegende Sparren, auskragende Balkenköpfe und ähnliche wichtige Bestandteile des Nestbaus sind und dass bei Bauarbeiten Brutschutzzeiten zu beachten sind.



Abb. 33.1 unmaßstäbliche Dachgaube ohne Fassadenbezug



Abb. 33.2 Dachgaubenband passt nicht zur Gebäudearchitektur



Abb. 33.3 reizvolle Giebelverzierungen

Fassaden und Fassadengliederung

Die dem öffentlichen Raum zugewandten Fassaden- und Dachflächen eines Gebäudes prägen als Schauseite das Erscheinungsbild eines Ortes maßgeblich mit. Dabei fallen aus der üblichen Betrachterperspektive vor allem die Fassadenflächen ins Auge und sind somit von besonderer Relevanz für den öffentlichen Raum. Daher ist die Gestaltungsqualität einer Fassade von besonderer Bedeutung auch für die Qualität des jeweiligen Umfeldes.

Die gestalterische oder architektonische Qualität einer Fassade ist von einer durchgängigen Komposition sowie von ausgewogenen Proportionen und Dimensionen aller Fassadenelemente und ihren Beziehungen untereinander abhängig. Zahlreiche Fassadenelemente (z.B. Türen, Fenster, Pfeiler, Erker) gliedern die Fassade und geben dieser ihr individuelles Gesicht. Eine gut gegliederte Fassade stellt eine Gestaltungs-

einheit dar, die auch auf mehrere Nutzungen in einem Gebäude (z.B. Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen) reagieren kann.

In der Vergangenheit sind häufig Ladenausbauten ohne Berücksichtigung der Fassadenarchitektur vorgenommen worden - oftmals dann mit dem Ergebnis, dass Gebäude ihren originären Erdgeschosssockel verloren haben und optisch „in der Luft hängen“. Diese häufig vorzufindenden Gestaltungsbrüche im Fassadenbild zwischen Erd- und Obergeschoss (Horizontalzäsur) sind bei zukünftigen Umbauten unbedingt zu vermeiden, da dies einen Verlust an Identität, Authentizität und Wertstellung der Architektur bedeutet und sich somit auch qualitätsmindernd für das Umfeld auswirkt. Eine (Neu-)Gliederung der Erdgeschosszone muss auf die Gestaltung der darüber liegenden Ge-



Abb. 34.1 durchgehende und abgestimmte Vertikalgliederung durch alle Geschosse



Abb. 34.2 axialsymmetrische Fassadengliederung mit fünf Fensterachsen



Abb. 34.3 das Fachwerk gibt konstruktiv die Fensteranordnung vor

schosse eingehen. Fassadenelemente und -teilungen der oberen Geschosse können z. B. bei der Gestaltung der Schaufenster einbezogen werden. Fassadenpfeiler können zur Gliederung genutzt werden.

Gleichermaßen sind in der Vergangenheit nicht selten Fensterformate verändert worden (z.B. ehemals vertikal bzw. - stehende Formate wurden zu einem horizontal ausgerichteten Fenster umgebaut), was ebenfalls die ursprüngliche Fassadenarchitektur oft stark beeinträchtigt. Bei zukünftigen Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen sollten diese Fassadenfehler wieder korrigiert werden.

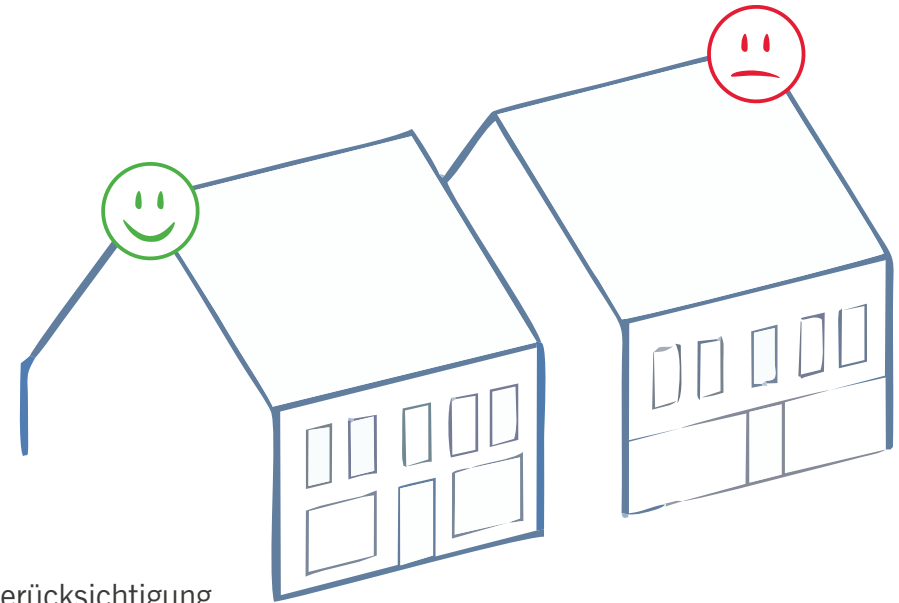


Abb. 35.1 gelungene Gestaltung der Erdgeschosszone unter Berücksichtigung der Obergeschosse links im Vergleich zur isolierten Erdgeschossgestaltung rechts



Abb. 35.2 Horizontalzäsur zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss



Abb. 35.3 veränderte Fensterformate im Erdgeschoss



Abb. 35.4 nicht gelungener Umbau eines ehemaligen Ladengeschäftes zu Wohnraum



Abb. 37.1 beidseitig begehbare Außen-
treppe



Abb. 37.2 Gewände und Außentreppe



WICHTIGE GESTALTUNGSASPEKTE

Hochwertig und einheitlich gestaltete Fassaden- und Dachflächen sind die repräsentative Schauseite eines Gebäudes zum öffentlichen Raum und können diesen in positiver Weise mitprägen. Bei der Planung von Um- oder Neubauten sind daher folgende Punkte besonders beachtenswert:

- *Dachaufbauten und Fassadengliederung einheitlich abstimmen*
- *historische, ortsbildprägende und baustiltypische Fassaden erhalten*
- *individuelle baustiltypische Fassadendetails berücksichtigen*
- *ursprüngliches architektonisches Erscheinungsbild von Fassaden wieder freilegen bzw. (in annähernder Weise) wieder herstellen*
- *optische Einheit zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss*
- *vertikale Betonung der Fassade*
- *zurückhaltender und proportionaler Einsatz von Vorbauten*
- *behutsamer Umgang mit Wärmedämmsystemen für Außenfassaden*

Seit geraumer Zeit werden zunehmend leerstehende Geschäfte zu Wohnraum umgebaut. Hierbei besteht dann die Chance, anstelle der großflächigen Schaufenster wohnungsgerechte Fensteröffnungen passend zur Fassadengliederung der Obergeschosse herzustellen (siehe auch Kapitel II, Fenster und Haustüren ab Seite 42).

Entsprechend der im Kuchenheimer Ortskern aus der Historie bis in die frühe Nachkriegszeit überwiegend kleinteiligen bzw. kleinerparzellierten Bebauungsstruktur ist eine eher vertikale Betonung bzw. Ausrichtung der Fassadenelemente (z.B. Fenster) zu bevorzugen.

Der verbliebene Gebäudealtbestand ist als baulicher Zeuge der historischen Siedlungsentwicklung identitätsstiftend für den Kuchenheimer Ortskern und insbesondere erhaltens- und schützenswert. Bei der Instandsetzung von historischen Gebäuden, gleich ob mit Fachwerk-

oder gründerzeitlichen Putz- und Stuckfassaden, ist ein sensibler Umgang mit allen Fassadenelementen bzw. -details (wie z. B. Gesimse, Fachsen, Gewände, Sockeln und Treppen sowie Schnitzwerk am Fachwerk oder Verbandswechsel im Ziegelbau) wichtig, damit das ursprüngliche Erscheinungsbild gewahrt wird und ablesbar bleibt. Insbesondere Wärmedämmverbundsysteme sind bei energetischen Sanierungen keine Option für historische Fassaden. Hier besteht die Möglichkeit im Inneren den Wärmeschutz zu ertüchtigen.

Sichtbare, technisch notwendige Einrichtungen wie z. B. Kühlaggregate, Lüftungsrohre und Klimaanlage sollten nur auf den vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten angebracht werden. Insbesondere die Häufung von Satellitenanlagen sollte vermieden werden.



Abb. 36.1 - 36.3 elementares Fassadengliederungselement: Gebäudesockel - Bruch-/ Feldsteinsockel (36.1+2), verputzter Sockel (36.3)

Materialien und Farbgebung

Das Erscheinungsbild der Fassaden ist im Kuchenheimer Ortskern sehr abwechslungsreich und durch eine Vielfalt an Materialien und Farbtönen geprägt. Hochwertige Klinkerfassaden wechseln mit billig wirkenden nachträglich verklebten Fassaden oder folgen auf farbige Putzfassaden. Fachwerkfassaden erscheinen stilgerecht instandgehalten oder sind unter einem vorgesetzten unattraktiven „Bitumenkleid“ verschwunden. Weitere Fassadenverkleidungen aus der Nachkriegszeit ergänzen den Material-Mix. Häufig findet man auch Kombinationen aus mehreren Materialien an einem Gebäude. Eine allgemein gültige Gestaltungsregel aus dem Bestand ist daher nur schwer ableitbar. Aufgrund zahlreicher ungeeigneter Materialverwendungen und Farbgebungen in den letzten Jahrzehnten besteht aber ein dringlicher Be-

darf zur Fixierung eines Gestaltungsrahmens:

- Eine disziplinierte, auf ursprüngliche Farb- und Materialverwendungen zurückgreifende Fassadengestaltung mit zurückhaltenden Farbkontrasten soll eine positive Wirkung für das gesamtbauliche Ensemble des Kuchenheimer Ortskernes erreichen, ohne dabei monoton zu wirken.
- Ein sensibler Umgang mit Material und Farbe bei baustiltypischer Fassadenarchitektur historischer Gebäude soll sicherstellen, dass das ursprüngliche Erscheinungsbild gewahrt bzw. wiederhergestellt wird.
- Über die gesamte Fassadenfläche soll ein gut abgestimmtes Mate-



Abb. 38.1 detailliert verziertes Fachwerk



Abb. 38.2 einfache „Kuchenheimer“ Farbgebung



Abb. 38.3 „Kuchenheimer Farbtöne“

rial- und Farbkonzept Fassadenbrüche oder -zäsuren ausschließen und die Fassade als Gestaltungseinheit über alle Geschosse darstellen.

- Grelle und unnatürliche Farbgebungen sowie glänzende Oberflächen sind grundsätzlich auszuschließen.
- Farb- und Materialkompositionen sind auch auf das bauliche Umfeld abzustimmen. Eine gute Fachberatung und ausreichende Probestriche können ein gutes und sich einfügendes Ergebnis sicherstellen.

Während die (historischen) Bauweisen in Bruchstein und Klinker prinzipiell dauerhafte Festlegungen für die Gebäudeoptik gewählt haben,

laden Fachwerk -und Putzfassaden zu farblichen Veränderungen ein. Aus diesem Grund wird im Folgenden näher auf geeignete Farbgestaltungen für beide Fassadentypen eingegangen.

Fachwerk

Beim Fachwerk bilden Weißtöne in den Gefachen die Basis und mittel- bis dunkelbraune Balken die ortstypischen Rahmen. Ein Fachwerk kann in vielfältiger Weise noch ausgearbeitet und geschmückt werden und die Grundstruktur dadurch noch mehr hervorgehoben werden. Der Sockel ist meist aus Feld-/ Bruchsteinen errichtet und entweder offen sichtbar oder verputzt.



Abb. 39.1 mit Bitumpappe verblendete Giebelseite



Abb. 39.2 Verklinkerung einer ehemals alten Fassade



Abb. 39.3 unpassende Materialverwendung (u.a. Riffelblech im EG)

Auch stimmig ist die Ausführung des Fachwerkgebäudes in Erdtönen, der Gefache in leichtem Beige und der Balkenlagen in helleren Brauntönen. Hier basiert das Farbenspektrum auf den natürlichen Vorkommen des Gefachungsmaterials Lehm - dies stellt eine Alternative zu der gekalteten Gefachungsfläche dar. Auf der kontrastreichen Fläche des Kalkes wiederum bietet es sich baulich bedingt an, abgesetzte Flächen malerisch durch Farbakzente hervorzuheben. Ansonsten können Farbakzente auch an den begleitenden Konstruktionen, wie Fensterläden und Faschen, gesetzt werden. Auch Schnitzungen im Holz sind beispielhaft. Welches Farbspektrum in Frage kommt, sollte insbesondere bei Denkmälern im Vorfeld abgeklärt werden (siehe Kapitel II, Dachlandschaften, Seite 33, Abb. 33.3).

Putzfassaden

An den Hauptputzflächen überwogen in der Vergangenheit die Weißtöne, denn die Kalkweiße aus regionalen Werken an den Ausläufern der Eifel bot über die Jahrhunderte Witterungsschutz. Pastelltöne aus dem erdfarbenen Spektrum waren ebenfalls ortstypisch. Nachdem die Backsteinbauweise sich im Zuge der rheinischen Industrialisierung stark ausgebreitet und das Fachwerk abgelöst hat, erweiterte sich das Farbspektrum von Ocker bis Alt-Ziegelrot, so dass satte Erdtöne, angelehnt an die Backsteinoptik, auch häufiger vertreten waren.

Die Gestaltung historischer Putzfassaden erfolgte häufig durch das farbige Absetzen von Gesimsen, Tür- und Fenstergewänden, Lisenen und sonstigen Vorsprüngen, welche die farbigen Hauptfassadenflächen gliederten.

Blendfassaden

Schalungen sind in Kuchenheim selten zu finden. In Hinblick auf das wachsende Energiebewusstsein der Hausbesitzer und wenig differenzierender Verordnungen für Energieeinsparungen stehen Städte und Kommunen vor der Herausforderung das ortstypische Bild vor „Einheits-Wärmedämmpaketen“ zu bewahren. Eine historische Brettverschalung ist eine gute Möglichkeit dem Bedarf an Wärmedämmung und Energiebewusstsein nachzukommen und gleichzeitig den ländlichen bzw. dörflichen Charakter „verbretterter“ Scheunen aus Hof-Ensembles als ebenfalls ortsgerechte Fassadenoptik zu nutzen. Hierbei sind Boden-Deckel-Schalung (senkrechte Holzschalungen mit Deckleisten) ebenso denkbar wie waagerechte, überlappende Schalungen. Als dauerhafte Holzart im Freien bietet sich z. B. Lärche an.



Abb. 40 Beispiel Holzverschalung, Fachwerk, Backstein



Abb. 41.1 Beispiel Holzverschalung



Abb. 41.2 - 41.3 Beispiele Holzverschalung



WICHTIGE GESTALTUNGSASPEKTE

Trotz des sehr vielfältigen Erscheinungsbildes von Fassaden im Kuchenheimer Ortsbild lässt sich ein Gestaltungsrahmen definieren, der für Neu- oder Umbauten geeignete und bewährte Material- und Farbverwendungen, wie folgt, empfehlen kann:

- *lebendige (Natur-)Stein-, Putz- und Holzfassaden anstatt steriler und abweisender Kunststoff- und Metallverblendungen vorsehen*
- *einheitliche und abgestimmte Material- und Farbgebung für alle Geschosse verwenden*
- *zurückhaltende und auf die Architektur eingehende Farben verwenden (gerne mit dezenter farblicher Akzentuierung von Gliederungs- und Gestaltungselementen bei historischen Fassaden)*
- *bei historischen Fachwerkfassaden orts- bzw. regional- und bauweisetypische Farbgebung bewahren*
- *Verzicht auf grelle und glänzende Farben und Oberflächen*

Fenster und Haustüren

Fenster und Haustür sind wesentliche Gliederungselemente einer Fassade und bestimmen maßgeblich die Gestaltungsqualität und das Gesamterscheinungsbild eines Gebäudes.

Im Laufe der Jahrhunderte veränderte sich die Größe von Fenstern deutlich, was sich in Kuchenheim noch an zahlreichen Fachwerkbauten ablesen lässt. Waren bis ins 17./18. Jahrhundert die kleinen Fenster oftmals paarweise angeordnet oder auch zu dritt und viert gekoppelt, um möglichst viel Licht ins Haus zu lassen, so wurden in späteren Zeiten fast doppelt so große Fenster eingebaut, da Fensterflachglas besser und kostengünstiger hergestellt werden konnte. Dieser Umstand hatte auch eine Auswirkung auf das Aussehen von Fenstern an sich. Im Laufe der Zeit wurde die Anzahl der Sprossen geringer, die Glasflächen dazwischen wurden größer.

Während die Anordnung bzw. Verortung von Fenstern im Fachwerkbau in Abhängigkeit von der Rahmenkonstruktion nicht immer symmetrisch erfolgte (was oftmals den besonderen Charme alter Fachwerkhäuser ausmacht), sind im Kuchenheimer Ortskern seit dem 19. Jahrhundert fast ausschließlich konventionelle Lochfassaden mit überwiegend symmetrischer Fensteranordnung bautypisch.

Eine gut gestaltete und aufgeteilte Lochfassade zeichnet sich traditionell vor allem durch folgende Kriterien aus:

- harmonisches Verhältnis von Fenster- und Türöffnungen zur Größe und Gestalt des Gebäudes.
- aufeinander abgestimmte Fensterformate



Abb. 42.1 + 42.2 verschiedene Fenstergrößen

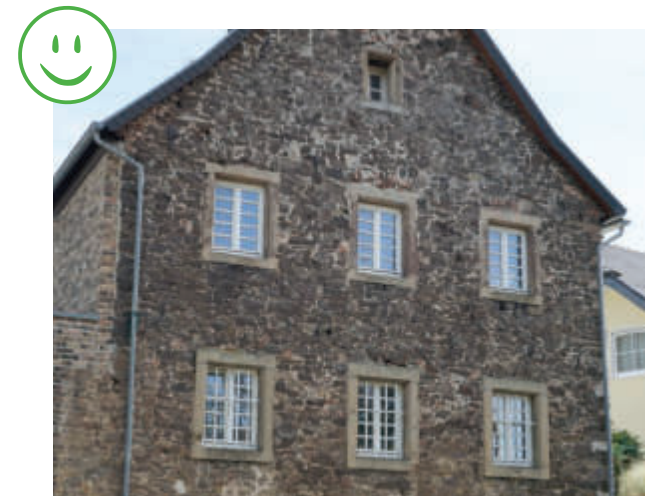


Abb. 42.3 Fensterumrahmungen Faschen aus Naturstein

- vertikale Betonung der Fensteröffnungen (stehende Fensterformate, bei Fachwerk typischerweise mit Sprossen)
- Wandflächenanteil überwiegt Fensterflächenanteil (Ausnahme im Erdgeschoss bei Geschäftsnutzungen)

Bei Wohn-/ Geschäftshäusern sollen Erdgeschossöffnungen (Ladeneingang und Schaufenster) auf die übrige Fassadengliederung abgestimmt werden.

Haustüröffnungen sind ebenfalls in die Fassadengliederung zu integrieren. Ortstypische und historisch wertvolle Türen sind zu erhalten oder denkmalgerecht zu ersetzen. Eine mögliche Verwendung moderner Türen in Kombination mit ortsbildprägendem Gebäudealtbestand ist ebenfalls denkbar.

Gerade bei Sanierungen oder Umbauarbeiten im Gebäudealtbestand ist mit bauweise- bzw. baustiltypischen Fassadenelementen behutsam umzugehen. Zu den sensiblen Fassadenelementen in Verbindung mit Fenster- und Türöffnungen gehören je nach Bautypus z.B. Fenster- und Türgewände, Faschen*, Fenstergesimse, Fensterläden und Holzfensterrahmen.

** Faschen sind konstruktiv und/ oder gestalterisch abgesetzte Umrahmungen von Fenster und Türenöffnungen und können aus der Wandfläche plastisch hervortreten, in dieser zurückversetzt oder auch nur farblich gestaltet sein (Farbfasche). Faschen bestehen traditionell aus Holz- oder Naturstein. Bauweise- bzw. baustiltypische Faschen sollten (auch ohne konstruktiven Hintergrund) unbedingt erhalten werden.*



Abb. 43.1 Fenster- und Türumrahmungen typische Fachwerk-Faschen aus Holz



Abb. 43.2 Scheunenausbau mit vertikal-em Fensterband: „Altes mit neuem Akzent“



WICHTIGER HINWEIS

Der übereilte Ersatz von einfachverglasten Fenstern durch moderne Fensterrahmen mit Mehrfachverglasung kann eine veränderte Wasserdampfregulierung in den Innenräumen herbeiführen, was zu bauphysikalischen Problemen führen kann.

Bei Hauseingangstüren ist die Farbgebung oftmals an die anderen Hausöffnungen (Fenster, Tore) angepasst, teilweise auch ohne Farbe in naturbelassenen Holztönen von hellbraun, frisch geölt bis silbergrau bewittert. Zur Tür gehört ebenso wie bei den Fenstern eine abgesetzte Umrahmung. Beim Fachwerk ist dies meist eine kontrastreich gestrichene Fasche, bei Backsteinfassaden ein Wechsel im Verbund oder ein Wechsel der verwendeten Steinart.

Eine schlichte Ausführung unterstützt die Gesamtwirkung des Gebäudes. Türen können selber mit Lichtöffnungen aus Glasscheiben oder mit separatem Oberlicht ausgeführt werden. Beides ist üblich und erhöht die Raumqualität von Flur oder Diele. Heute führt nicht selten der Hauseingang durch das ehemalige Scheunentor. Dies ist typisch bei Höfen, die über die Jahre komplett zu Wohnraum ausgebaut wurden.

Schiebe- oder Flügeltor, rechteckig oder bogenförmig - ehemalige Scheunentore ebenso wie heutige Garagentore bestimmten ganz maßgeblich das Erscheinungsbild mit. Alte Scheunentore enthielten oft eine kleinere Eingangstür, die in einem Flügel eingelassen den täglichen Durchgang erleichterte. Viele alte Tore sind noch gut erhalten.

Daher sollte bei Umbauten bzw. Umnutzungen der bautypische Charakter alter Tore erhalten bleiben und je nach dahinter liegender (Neu-) Nutzung (z.B. Wohnen) sollten möglicherweise erforderliche neue Lichtöffnungen oder Hauseingänge behutsam integriert werden und die vorhandenen Besonderheiten, wie z.B. die Bogenform (wieder) aufgegriffen werden. Tore sind aufgrund Ihrer Größe immer Sonderanfertigungen - sie prägen das Ortsbild durch ihre Vielfalt. Holz ist das prägende Material.



Abb. 44.1 - 44.3 baustiltypische Türen

Abb. 44.4 typisches Rundbogentor



WICHTIGE GESTALTUNGSASPEKTE

Fenster und Türen sind wesentliche Gliederungselemente einer Fassade und bestimmen maßgeblich die Gestaltungsqualität und das Gesamterscheinungsbildes eines Gebäudes. Aus diesem Grund sind einige Gestaltungsaspekte bei Um- oder Neubauten empfehlenswert:

- wertige Einbauelemente wie z.B. Fensterrahmen aus Holz nach Möglichkeit erhalten und nachbehandeln (gerade bei Altbauten keine Kunststofffenster einbauen)
- Fensterrahmen in einheitlicher und abgestimmter Material- und Farbgebung für alle Geschosse verwenden (auf Fensterrahmen aus Aluminiumprofilen grundsätzlich verzichten)
- stehende Fensterformate und -teilungen bevorzugen und bei Umbauten in die bestehende Fassadengliederung/ Fensterachsen integrieren
- Schaufenster und Ladeneingänge fassadenverträglich gliedern

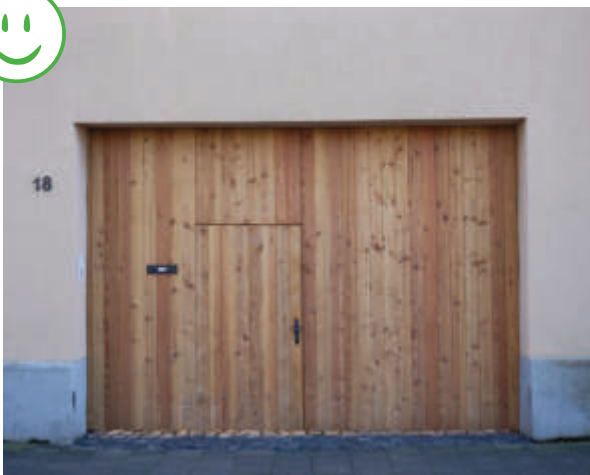


Abb. 45.1 - 45.3 mögliche Holztore

Fassadenbeleuchtung

Die Fassadenbeleuchtung ist ein Baustein eines ganzheitlichen Lichtkonzeptes, dessen Ziel es ist, neben der notwendigen Grundausleuchtung von Straßen und Plätzen vor allem die Besonderheiten des Küchenheimer Ortskerns gerade zu Abendstunden durch effektvolle Illumination hervorzuheben und somit möglicherweise auch Details, die tagsüber weniger im Focus stehen, zu akzentuieren.

Grundsätzlich sollten nur historisch bedeutsame Gebäude bzw. ortsbild- und raumprägende Gebäude durch Beleuchtung dezent hervorgehoben werden. Das übrige Umfeld soll zu Dunkelzeiten zurücktreten, so dass die Aufmerksamkeit vor allem auf die Besonderheiten im Ortskern gelenkt wird.

Objektbezogen muss eine Illumination individuell auf eine Fassade rea-

gieren, um so die jeweilige Architektur effektiv nachzeichnen und entsprechend betonen zu können. Dabei ist grundsätzlich Zurückhaltung geboten. Der Lichteinsatz soll auf keinen Fall konkurrierend zur Fassadenarchitektur wirken, sondern diese unterstreichen.

Die Lichtfarbe sollte sich an dem zu beleuchtenden Objekt orientieren. Der Einsatz von farbigem Licht ist grundsätzlich zu vermeiden und soll nur in Ausnahmefällen technischen Sonderbauten vorbehalten bleiben (z. B. Bahnbrücken oder Funktürme).

Die Ausrichtung der Leuchten ist so vorzunehmen, dass eine Blendung für Passanten und Anwohner ausgeschlossen ist und unerwünschtes Streulicht vermieden wird. Ebenso muss eine Effektbeleuchtung z.B. von Fassaden unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspek-



Abb. 46.1 - 46.3 objektgerechte, atmosphärische Effektbeleuchtung

te erfolgen, so dass auch zukünftig ausgeschlossen werden kann, dass durch die Erfüllung der Anforderungen an Beleuchtung hinsichtlich Sicherheit und Gestaltung, gleichzeitig Existenzbedingungen einzelner Tiergruppen, wie Insekten, Vögel, Gewässerorganismen und nicht zu letzt die Gesundheit der Menschen beeinträchtigt wird.



Abb. 47 dezente Beleuchtung



WICHTIGE GESTALTUNGSASPEKTE

Eine objektgerechte Beleuchtung kann sehr effektiv Akzente setzen und den Ortskern auch zu Dunkelzeiten sehenswert machen. Folgende Punkte können dazu beitragen eine gelungene und Objektbeleuchtung zu installieren:

- *Fassadenarchitektur hervorheben*
- *Beleuchtung dezent und zielgerichtet einsetzen - Lichtverschmutzung vermeiden! (z.B. Fassadenbeleuchtung, wenn möglich, von oben nach unten ausrichten)*
- *Blendwirkungen vermeiden*
- *kein farbiges Licht verwenden*

Werbe- und Verdunklungsanlagen

Die üblichen Werbeanlagen, wie z.B. an der Fassade angebrachte Werbeträger (z. B. Schriftzug), Ausleger und Aufschriften auf Schaufenster prägen das Erscheinungsbild der Fassade entscheidend mit. Eine attraktive Gestaltung und harmonische Einfügung in die Gebäudefassade ist gleichermaßen wichtig für die Außendarstellung der Firmen und das Straßenbild.

Auch beim Thema Werbung ist weniger oft mehr. Werbeanlagen sind immer dann gut gelungen, wenn sie zum einen gut lesbar und zum anderen nach Größe, Farbe, Form, Werkstoff und Anbringungsart in der jeweiligen Gebäudefassade stimmig integriert sind. Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben oder individuelle Anschläge - anstelle von Leuchtkästen - können sich ruhig in das Fassadenbild einfügen.



Abb. 48.1
Um ein stimmiges Gesamterscheinungsbild zu erreichen, müssen sich Werbeanlagen besser an der Fassadengliederung orientieren



Abb. 48.2 gut eingefügte Werbung



Abb. 48.3 schöner Ausleger



Abb. 48.4 „Werbeband“ mit Trennwirkung“



WICHTIGER HINWEIS

Alle Werbeanlagen sind – soweit sie nicht nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften genehmigungspflichtig sind – nach der Sanierungssatzung anzeigespflichtig (siehe Seite 56). D.h., vor Anbringung einer Werbeanlage ist ein Werbeantrag auszufüllen und bei der Stadt Euskirchen einzureichen.



Abb. 49 totale Horizontalzäsur der Fassade zwischen EG und OG

Um ein stimmiges Gesamterscheinungsbild zu erreichen, sollte die Ausführung von Vordächern, Markisen und Verdunklungsanlagen (Schlagläden, Rollläden, Jalousien) auf die jeweilige Fassadengliederung abgestimmt werden.

Vordächer und Markisen sollten in keinem Fall „in einem Stück“ über die gesamte Fassadenbreite reichen, damit das Erdgeschoss nicht von den darüber liegenden Geschossen optisch abtrennt wird (Horizontalzäsur zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen). Einzelne jeweils über der zu schützenden Gebäudeöffnung angebrachte Verschattungseinrichtungen dagegen wirken wertiger und können die Fassadengliederung zusätzlich unterstreichen.

Ferner ist darauf zu achten, dass wichtige und markante Fassadenelemente durch Verschattungselemente nicht überdeckt werden.

Bei Vordächern sollten filigrane und zurückhaltende Konstruktionen aus Stahl/ Aluminium und Glas, bei Markisen einfarbige Stoffmarkisen bevorzugt werden. Wohltuend ist die Verwendung gleicher bzw. abgestimmter Materialien und Farben bei Markisen und Elementen der Außengastronomie (z.B. Sonnenschirmen). Eine grelle Farbgebung bzw. glänzende Oberflächen sollten unbedingt vermieden werden.

Seitlich geschlossene und feststehende Markisen sollten ebenfalls keine Verwendung finden und im eingefahrenen Zustand möglichst unauffällig sein. Vordächer und Markisen sollten nicht mehr als 1,5 m auskragen. Ein Abstand von Vordächern und Markisen zu den seitlich angrenzenden Gebäuden ist wünschenswert.

Auskragende Vordächer, insbesondere in Kombination mit einer Wer-

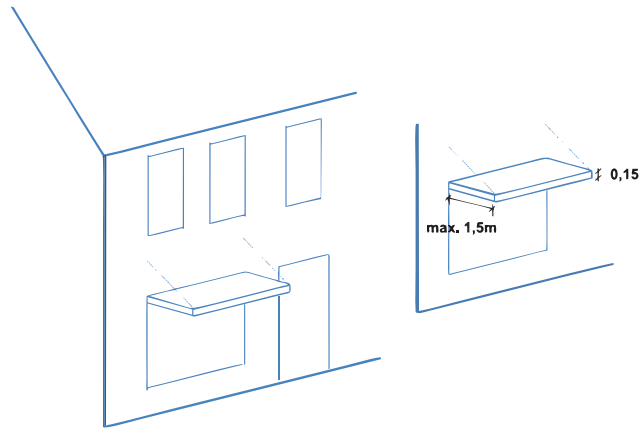


Abb. 50.1 Vordächer und Markisen sollten nicht mehr als 1,50 m auskragen - ihre Ansichtsfläche ist möglichst gering zu halten

beanlage, nehmen meist die gesamte Hausbreite ein und stellen in der Regel sehr massive Trennelemente dar, die das Erdgeschoss optisch vom Obergeschoss abschneiden (Horizontalzäsur). Nicht selten sind in der Nachkriegszeit Vordächer auch bei „geschäftsgerechten“ Umbauten von Erdgeschossen bei Altbauten nachträglich angebaut worden. Diese sind in den seltensten Fällen verträglich mit dem originären Erscheinungsbild des Gebäudes und sollten grundsätzlich zurückgebaut werden.

Verdunkelungsanlagen für Wohnnutzungen in Form von Rollläden sind nur unter Vorbehalt je nach Objekt nachträglich anzubringen, da diese häufig vor allem historische Fassaden in negativer Weise verändern. Um ein intaktes (historisches) Fassadenbild zu bewahren, sollte je



Abb. 50.2 gut integrierte Werbung und Markisen



Abb. 50.3 dominante Markisen mit Trennwirkung, fehlende Farbharmonie



Abb. 50.4 Fensterläden

nach Objekt von einer nachträglichen Anbringung abgesehen werden. Ansonsten ist es in jedem Fall wichtig, Material und Farbe des Rollladenkastens und der Führungsschienen mit der Fassadenoptik abzustimmen. Eine Aluminium-Optik sollte grundsätzlich vermieden werden.

Fensterläden aus Holz sind meist bei Fachwerkbauten, teilweise auch an Putzfassaden vorzufinden. Farbgestaltung und Ausführung sind objektabhängig; Grün-, Braun- und Rottöne sind üblich, Verzierungen sind, farblich dazu abgestimmt, in vielen Varianten möglich und richten sich nach dem Farbkonzept des Hauses – vor allem nach der Farbgebung der Faschen.



WICHTIGE GESTALTUNGSASPEKTE

- *Markisen und Vordächer möglichst dezent gestalten*
- *Anpassung der Markisen und Vordächer an die Fensteröffnungen*
- *Einsatz dezenter Materialien und filigraner (freitragender) Konstruktionen*



Abb. 51.1 Fensterläden



Abb. 51.2 - 51.3 relativ unauffälliger Rollladeneinbau



Sondernutzungen

Außergastronomie und Warenauslagen sind heute wesentlicher Bestandteil lebendiger Straßen und Plätze. Beide greifen optisch stark in den öffentlichen Raum ein und wirken als Blickfang. Dies verdeutlicht, dass erhöhte Ansprüche an Gestaltung, Materialität und Ausführung gestellt werden müssen. Daher sind gerade auch beim Thema „Sondernutzungen“ gestalterische Rahmenbedingungen entscheidend für einen attraktiven Straßen- und Platzraum.

Außenmobiliarausstattung hat aus einheitlich gestalteten Elementen (Stühle, Tische, Sonnenschirme) zu bestehen und sich zurückhaltend in Material und Farbgestaltung harmonisch in die Umgebung und ggf. die Bestuhlung von Nachbarbetrieben einzufügen.

Natürlich anmutende Materialien wie beispielsweise Rattan oder Weide (auch künstliches Flechtwerk in hochwertiger Natur- und Rattanoptik) in Kombination mit Holz oder Metall sollen zur Verwendung kommen. Mobiliar aus gepresstem Kunststoff und Biertischgarnituren sind weniger attraktiv und daher zu vermeiden.



WICHTIGER HINWEIS

Über die Nutzung des öffentlichen Raumes informiert die Stadt auf ihrer Homepage unter der Rubrik Bürgerinformationssystem „öffentliche Flächen (Inanspruchnahme)“. Welcher Antrag zu stellen ist, ist im Kapitel III, Antragstellung beschrieben.



Abb. 52.1 - 52.3 stimmige Sondernutzungselemente

Fassaden- und Mauerbegrünung

Für ein attraktives Ortsbild reicht es nicht aus, allein den öffentlichen Raum aufzuwerten. Gleichermäßen wichtig ist die Qualität der anliegenden Gebäude ggf. mit ihren Vorflächen bzw. Vorgärten. Oftmals aber stellen unattraktive Fassaden oder abweisende Brandwände, sowie unschöne Vorflächen oder ungepflegte Vorgärten mit ungeeigneten Einfriedungen erhebliche Störwirkungen für das nähere Umfeld dar.

Insbesondere Hauswände aber lassen sich mit vergleichsweise überschaubarem Aufwand in relativ kurzer Zeit durch Begrünung aufwerten. Die Begrünung von Fassaden im urbanen Raum sorgt für eine naturnahe und lebendige Atmosphäre mit positiver Ausstrahlung. So bietet die Fassadenbegrünung z.B. die Möglichkeit, die Jahreszeiten im urbanen Raum noch intensiver zu erleben – durch Blüten oder Früchte im Frühjahr/ Sommer oder durch die Buntfärbung der Blätter im

Herbst. Neben dem optischen bzw. gestalterischen Wert kann eine Fassadenbegrünung zahlreiche positive Effekte sowohl in bautechnischer Hinsicht (u.a. Witterungsschutz für das Mauerwerk, verbesserte Wärmedämmung) als auch unter stadt-/ mikroklimatischen und ökologischen Aspekten (z.B. Staubfilterung, Regulierung von Temperatur und Luftfeuchtigkeit, Rückzugsort für Vögel und Insekten) bewirken.

Geeignet für den Einsatz einer Fassadenbegrünung sind u.a. Wohnhäuser, Lagerhallen und Parkhäuser. Je nach Beschaffenheit, Höhe und Ausrichtung der Wand sind bestimmte Sorten von Rankpflanzen und Klettersysteme mehr oder weniger geeignet. Als Kletterhilfen für Rankpflanzen haben sich je nach Anwendungsfall Systeme aus Gittern, Netzen oder Spalieren bewährt. Auch um Wand-/ Bauschäden vorzubeugen sollte eine Beratung im Vorfeld erfolgen.



Abb. 53.1 Fassadenbegrünung



Abb. 53.2 Mauerbegrünung



Abb. 53.3 Begrünung mit wildem Wein

Hofflächen

Das Erscheinungsbild eines lebendigen Ortskernes wird nicht nur durch öffentliche Straßen- und Platzräume, sondern auch durch unmittelbar angrenzende und einsehbare private Flächen mitgeprägt. Gerade die an den öffentlichen Raum angrenzenden privaten Flächen fallen in das Blickfeld von Kunden, Besuchern und Bewohnern und tragen mit ihrer Gestaltung zum Gesamtensemble bei.

Der Kuchenheimer Ortskern hat sich zu großen Teilen aus alten Höfen entwickelt, deren Gebäudeaußenwände die Grundstücksgrenzen darstellen. Vorgärten gibt es nur wenige. Viele Hofflächen dienen heute als Stellplätze für Fahrzeuge. Die Grüngestaltung ist in die Hinterhöfe gedrängt worden. Früher waren Hofbäume üblich. Orientiert an der Historie und im Sinne eines ganzheitlichen Gestaltungskonzeptes für

den Ortskern gibt es auch hierfür einige Gestaltungsvorschläge: Für Hoffeinfahrten, Innenhöfe und andere unbebaute Flächen mit Anschluss an den öffentlichen Raum bzw. wenn sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind, sollte Natursteinpflaster oder ggf. ähnlich anmutendes Betonsteinpflaster Verwendung finden. Ist eine befestigte Fläche aufgrund der Nutzung nicht erforderlich, sollte auf eine Versiegelung verzichtet werden. Dies ermöglicht eine Regenwasserversickerung und wirkt sich positiv auf das örtliche Mikroklima aus. Auf Ort beton oder Asphalt als hochversiegelnde Bodenbeläge sollte grundsätzlich verzichtet werden.



Abb. 54.1 Hofbaum



Abb. 54.2 begrünte Einfahrt



Abb. 54.3 Gestaltungseinheit: öffentliche und private Flächen

Gartenwege

Private Bereiche wie z.B. Gebäudevorflächen sind durch den über die Jahrzehnte zunehmend verkehrsgerechten Ausbau von Straßenräumen stark verändert worden: Wo früher Vorgärten, Hofbäume und diverse Nutzräume waren, ruht heute der Verkehr in Form parkender Fahrzeuge oder es befinden sich dort an den Rand gedrängte Gehwege. Aufenthaltsflächen sind in den Garten abgewandert, der Straßenraum dient in erster Linie dem Durchgangsverkehr.

Die dorftypischen Gartenwege, fußläufige Verbindung zwischen den Straßen, sind sehr wohl noch erhalten, teilweise ausgebaut zu zwar schmalen aber ausreichenden Erschließungen für Bebauungen in der zweiten Reihe. Diese Bereiche besitzen einen besonderen Charme, da

dort die alten Bauergärten noch einsehbar und teilweise traditionell angelegt sind und somit zu einem ansprechenden Ortsbild beitragen.

Historische Begrenzungen an Gärten sind vor allem niedrige Zäune auf einem Fundament von Feld- bzw. Bruchsteinmauern oder niedrigem Mauerwerk. In beiden Fällen hat sich höhere Bepflanzung in den Randbereichen (Hecken, Obstbäume) bewährt und oftmals sind die Mauern und Trockenmauern mit farnefrohen Mauerpflanzen und Polsterstauden wie z.B. Blaukissen und Mauersteinkraut bepflanzt oder als grüne Wände gestaltet mit sog. Selbstklimmern wie z.B. Wilder Wein.

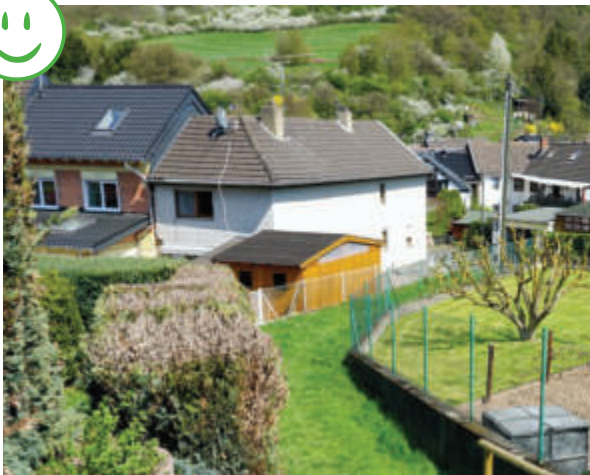


Abb. 55.1 Gartenweg



Abb. 55.2 Bauerngarten



Abb. 55.3 Begleitgrün

Sanierungssatzung

Die Rahmenplanung sowie das Integrierte Handlungskonzept definieren ein ganzes Bündel an Maßnahmen zur Aufwertung Kuchenheims und damit zur Behebung städtebaulicher Missstände (u.a. hohe Verkehrsbelastung, fehlende Treff-/ Spielplätze, schlechte Bausubstanz). Um Mittel von Bund und Land zur Förderung von öffentlichen als auch privaten Maßnahmen nach Kuchenheim zu holen, ist die Abgrenzung einer Gebietskulisse nach Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Der Gesetzgeber geht im Sinne einer Gesamtmaßnahme nicht von einzelnen Aktivitäten aus, sondern von zusammenhängenden oder aufeinander abgestimmten Aufgaben, die in einem abgegrenzten Areal (Sanierungsgebiet Kuchenheim) zu lösen sind. Dementsprechend hat der Rat der Stadt Euskirchen eine Sanierungssatzung nach §142 BauGB beschlossen.

Das Sanierungsgebiet Kuchenheim gliedert sich in die Bereiche A und B, wobei A im Wesentlichen den Ortskern umfasst. In diesem Bereich sind die umfangreichsten städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen, sodass für dieses Kerngebiet zusätzliche Regelungen zum Tragen kommen.

Das Gesamtgebiet betreffend:

- Fördermöglichkeit für Private über das Fassaden-/ Freiflächenprogramm
- Fördermöglichkeit für private Immobilieneigentümer über das Modernisierungsprogramm
- Erhöhte steuerliche Absetzbarkeit (nach § 7h EStG)
- Vorkaufsrecht der Stadt Euskirchen - Der Stadt steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu (nach § 24 Abs. 1, Satz 1 Pkt. 3 BauGB).

- Genehmigungspflichtige Bauvorhaben - Im Sanierungsgebiet ist für folgende Bauvorhaben eine Genehmigung (nach § 144 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB) zu beantragen: Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen, erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen.

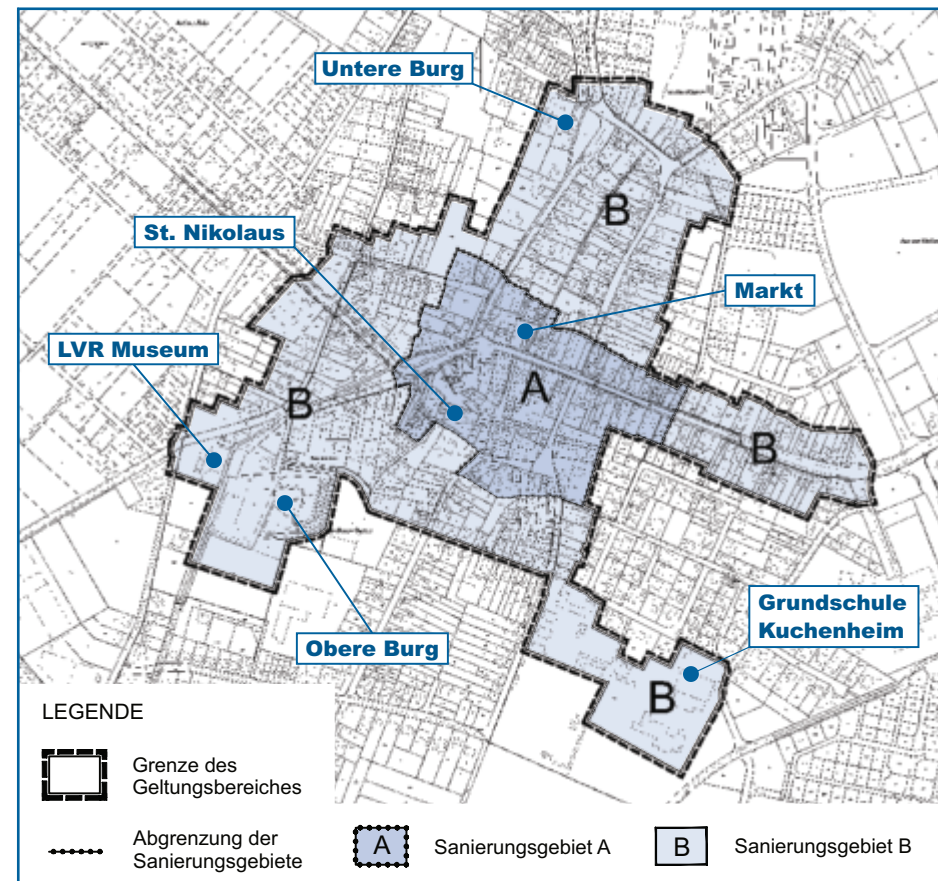


Abb. 56 Sanierungsgebiet Kuchenheim

Das Gebiet A betreffend:

- Sanierungsvermerk im Grundbuch - Das Grundbuchamt versieht jedes Grundstück, das sich im Gebiet A befindet, mit einem Sanierungsvermerk. Dieser hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, sondern eine Informations- und Sicherungsfunktion im Rahmen der städtebaulichen Sanierung beim Grundstücksverkehr.

Mit dem Sanierungsvermerk ist eine Veränderung der Grundbucheintragen nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Dem Grundbuchamt muss neben dem Negativattest zum Vorkaufsrecht (Verzichtserklärung der Stadt) zusätzlich eine Sanierungsgenehmigung der Stadt vorliegen.

Endet die städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit der Aufhebung der Sanierungssatzung, so werden auch die Sanierungsvermerke im Grundbuch gelöscht.

- Genehmigungspflichten im Grundstücksverkehr - Im Sanierungsgebiet ist für folgende rechtliche Veränderungen eine Genehmigung (nach § 144 Abs. 1 Pkt. 2 und Abs. 2 Pkt.1 bis 5 BauGB) zu beantragen:
 - Teilung eines Grundstücks,
 - Abschluss oder Verlängerung von Miet- und Pachtverträgen mit einer Geltungsdauer von mehr als einem Jahr,
 - Veräußerung eines Grundstücks,
 - Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts,
 - Bestellung einer Grundschuld (Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einer Grundschuldbestellung bedarf es der Erläute-

rung, ob die Grundschuld mit einer Neubaumaßnahme oder mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am zu belastenden Objekt in Zusammenhang steht.),

- Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags,
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.

Zur Unterstützung aller Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind eine Vielzahl von Förderprogrammen und Sonderregelungen heranzuziehen.

Welche Förderung im Einzelfall in Frage kommt, was sie voraussetzt, welche Programme sich ausschließen und was bei der Antragstellung abzuwägen ist – dazu sind ausführliche Informationen und individuelle Beratungen unerlässlich.

Aus diesem Grund bietet die Stadt Ihnen die Möglichkeit, sich zu diesem Thema individuell und umfassend informieren und beraten zu lassen.

Regelmäßige aktuelle Informationen erhalten Sie zudem durch Presseberichte und Infoveranstaltungen sowie auf der Homepage der Stadt Euskirchen unter folgendem Link:

www.euskirchen.de/wirtschaft-bauen/planen-und-bauen/ortsentwicklung-kuchenheim

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die folgenden Objekte sind eingetragene Bau- und Bodendenkmäler und haben damit einen Sonderstatus. Bei diesen Gebäuden und in deren direkter Umgebung sind alle Maßnahmen im Vorfeld mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Euskirchen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Baudenkmäler im Land NW -DSchG NW-) gemäß § 9 DSchG NW abzustimmen und denkmalgerecht auszuführen.

§ 9 DSchG – Umgebungsschutz

Auch die unmittelbare Veränderung in der Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild oder Bestand von Bedeutung sind, bedürfen der Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde.

Da jedes Baudenkmal einzigartig ist, bedarf es je nach Alter, Gebäudetyp oder charakteristischen Merkmalen immer passender Einzelfall-Lösungen.

Das Antragsformular ([antrag_erlaubnisverfahren.pdf](#)) finden Sie auf der Homepage der Stadt Euskirchen unter folgendem Link:

<https://www.euskirchen.de/wirtschaft-bauen/planen-und-bauen/denkmalschutzdenkmaeler>

oder

<https://www.euskirchen.de/nc/service/formulare>

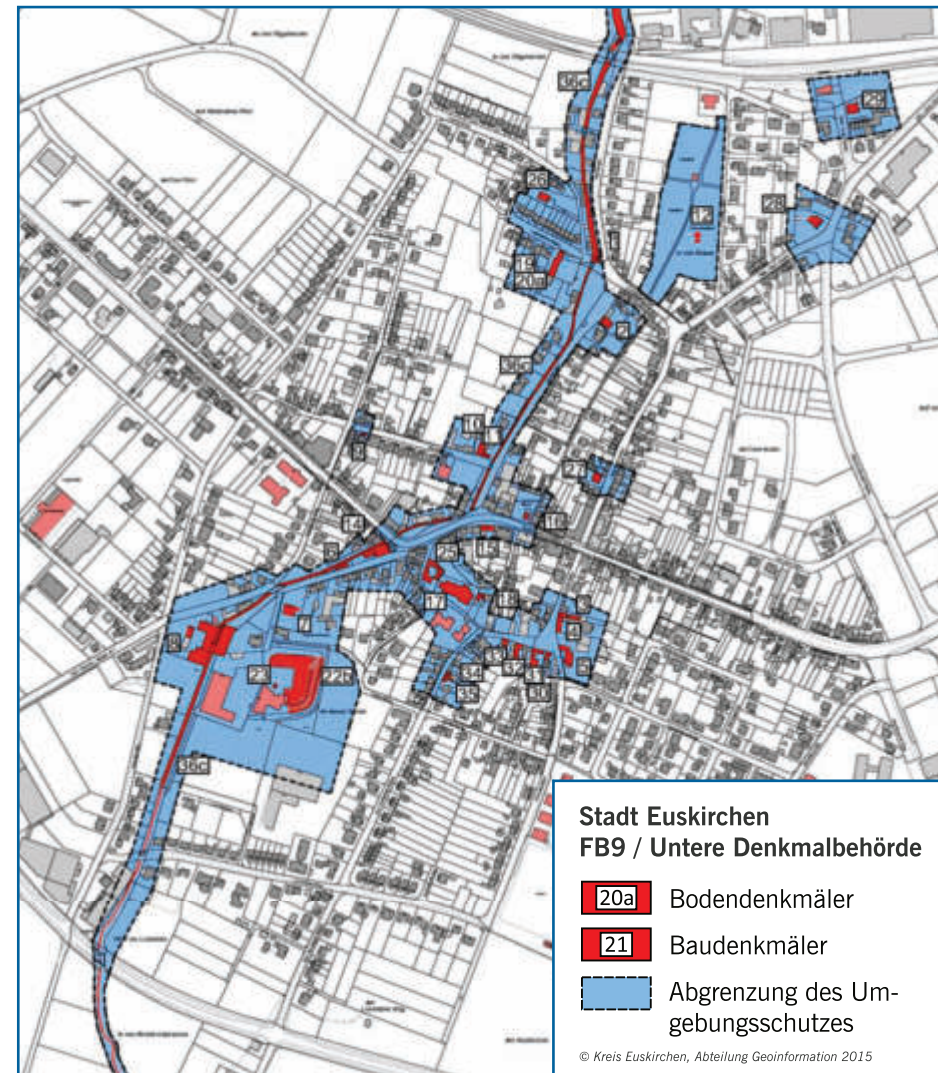


Abb. 58 Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Umgebungsschutz

Auszug aus der Denkmalliste, Stand 12.2018

Baudenkmäler

Bachstraße:

Nr. 38 – Giebelhaus, Bruchstein, datiert 1777

Buschstraße:

Nr. 5 – Fachwerkhaus, verputzt, 18. Jahrh., 20. Jahrh.

Nr. 7 – Fachwerkhaus, verputzt, 17. Jahrh.

Nr. 11 – Fachwerkhaus, verputzt, 18. Jahrh., 20. Jahrh.

Carl-Koenen-Straße:

Nr. 4 – ehem. Ortsgefängnis, Backstein, 19. Jahrh.

Nr. 25 – Wohnhaus, ehem. Fabrikantenvilla, 19. Jahrh.

Nr. 31 – Alte Tuchfabrik „Müller“

Händelstraße:

Nr. 12 – Fachwerkhaus, 18. Jahrh.

Nr. 51 – Fachwerkhaus, datiert 1667

Nr. 53 – Fachwerkhofanlage, datiert 1667

Kuchenheimer Straße:

Nr. 108 – ehem. Bürgermeisteramt, Backsteinbau, 19. Jahrh.

Nr. 126 – Fachwerkhaus, 18. Jahrh.

Kuchenheimer Markt:

Dinghaus, Bruchstein, 18. Jahrh.

Lambertusstraße:

Nr. 15 Untere Burg, 1573 Wasserburganlage

Nikolausstraße:

K – Katholische Pfarrkirche St. Nikolaus

Nr. 23 – Fachwerkhaus, 18. Jahrh.

Obere Burg, mittelalterlich

Schallenbergstraße:

Nr. 1 – Hofanlage, 19. Jahrh., Wohnhaus, Scheune

Willi-Graf-Straße:

Nr. 9 – ehem. Schule, Backsteinhaus, um 1900

Zur Tomberger Mühle:

Nr. 1 – Fachwerkhaus, 16. Jahrh.

Nr. 3 – Fachwerkhaus, 17./18. Jahrh.

Nr. 7 – Fachwerkhaus, verputzt, 17./18. Jahrh., Wohnhaus, Scheune

Nr. 9 – Fachwerkhaus, 16. Jahrh.

Nr. 21 – Fachwerkhaus, verputzt, 17. Jahrh.

Nr. 23 – Fachwerkhaus, 17./18. Jahrh.

Bodendenkmäler:

Obere Burg: Wasserburgwüstung

Erftmühlenbach

Bebauungsplan

Die rechtskräftigen Bebauungspläne mit ihren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bilden verbindliche Regelungen, die es bei Bauvorhaben oder Änderungen einzuhalten gilt.

Die Bebauungspläne enthalten neben den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung detaillierte Festsetzungen zur Baugestalt in Form von Geschossfestsetzungen, Trauf- und Firsthöhen, [...]

Auf der Homepage der Stadt Euskirchen finden Sie unter folgendem Link Genaueres zu den Bebauungsplänen:

<https://www.euskirchen.de/wirtschaft-bauen/planen-und-bauen/planungsrecht/rechtskraeftige-bauleitplaene/>

Baugenehmigung

Nach § 60 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) ist in folgenden Fällen eine Baugenehmigung einzuholen (Auszug, vollständiger Text in der Landesbauordnung nachzulesen): Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von baulichen Anlagen.

Neben genehmigungspflichtigen Maßnahmen existieren auch genehmigungsfreie Maßnahmen (z.B. Verblendungen an Fassaden gemäß § 65 BauO NRW). Allerdings wird in Kuchenheim diese Genehmigungsfreiheit durch die Sanierungssatzung (örtliche Bauvorschrift nach §86 Abs. 1 BauO NRW) eingeschränkt.

D.h. es empfiehlt sich in jedem Fall im Rahmen der Vorhabenplanung die Genehmigungspflicht sowie -fähigkeit mit der Stadtverwaltung (Abteilung Bauordnung) abzustimmen.

Im Rahmen dieser Vorabstimmung kann auch der Antragsumfang und die Frage besprochen werden, ob für den Antrag ein vorlageberechtigter Entwurfsverfasser (z.B. Architekt, Bauingenieur, etc.) erforderlich ist oder ob hierauf verzichtet werden kann.

Das Bauantragsformular steht auf der Homepage der Stadt Euskirchen unter folgendem Link zum Download bereit:

<https://www.euskirchen.de/nc/service/formulare>

Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich (hierfür wird in der Regel die dreifache Genehmigungsgebühr erhoben). Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht der kostenaufwendige Rückbau.

Fotografien und Planzeichnungen

Kreisstadt Euskirchen

FB1 Stadtarchiv - Dr. G. Rürger

Abb. 10, 12, 14,

FB 9 Untere Denkmalbehörde, Dipl.-Ing. C. Relles

Abb. 58

Planungsgruppe MWM / MEIS baukunst

übrige Abbildungen

Texte

Planungsgruppe MWM

Auf der Hüls 128, Aachen

Dipl.-Ing. B. Niedermeier

MEIS baukunst

Neuhofstraße 42, Blankenheim

Dipl.-Ing. E. Herschbach, Stud. Mit. U. Krommen

Unter Mitwirkung des LVR - Rheinisches Amt für Denkmalpflege,

Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Ehrenfriedensstraße 19, Pulheim

Dr. M. Herzog

Literatur

Cuchenheim 1084-1984 in drei Bänden,
Hrsg. Verein der Geschichts- und Heimatfreunde des Kreises Euskirchen e.V., Warlich-Verlag Meckenheim 1984

Das Dorfbild im Kreis Bitburg-Prüm,
Hrsg. Kreisverwaltung Bitburg-Prüm Geschichtsverein „Prümer Land“ e.V., Verlag Landesbildstelle Rheinlandpfalz

Neue Nutzung an alten Gebäuden, Hrsg. Internationale Vereinigung R.E.D., Copyright Prof. Marie-Luise Niewodniczanska

Das sächsische Bauernhaus in Siebenbürgen, Hrsg. Interessensgemeinschaft Bauernhaus e.V. (IGB), Jan Hülsemann, 2016

Regionale Baukultur Ratgeber 1 Renovieren, Hrsg. Kreisverwaltung Ahrweiler, Dipl.-Ing. A. Petrat, 2007

Regionale Baukultur Ratgeber 2 Neubau und Sanieren, Hrsg. Kreisverwaltung Ahrweiler, Dipl.-Ing. A. Petrat, 2007

Gestaltungsmerkmale von Gebäuden und Freiräumen im historischen Ortskern Reifferscheid / Gemeinde Hellenthal, Im Auftrag der Gemeinde Hellenthal: ARGW Architektur, Stadtplanung, Denkmalpflege; Dipl.Ing. Ursula Dambleff-Uelner, Dipl.Ing. Jochen Schmitz-Michels, Bonn, Oktober 1992

Internetseiten

Stand Dezember 2018

Hinweise

Inhalte von Medien unterliegen dem Urheberrecht. Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Urheber nicht anders vereinbart.

Die Nutzung der Internetverlinkungen setzt einen sicheren Zugang voraus; dem Nutzer obliegt die Sicherung seiner Daten. Für die Inhalte Dritter ist die Haftung grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Handreichung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit in jedem notwendigen Gewerk. Den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, sowie sonstigen behördlichen Bestimmungen ist abhängig vom Einzelfall, mit ausreichend fachlichem Beistand Folge zu leisten.

Die Inhalte dieses Leitfadens sind als Anregungen zu sehen und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit im Rahmen der Förderprogramme des InHK Kuchenheim. Jedes Objekt ist einzigartig und bedarf je nach Alter, Gebäudetyp oder charakteristischen Merkmalen immer passender Einzelfall-Lösungen. Diese darzustellen ist Teil der Beratungen im Rahmen der Förderprogramme. Mehr Informationen zu den Inhalten der Förderprogramme finden Sie beim Fachbereich 9. Kontakt, siehe Seite 62.

Jeder Vorgang oder Antrag, der einen Datentransfer beinhaltet, unterliegt den Vorgaben des Datenschutzgrundgesetzes. Die Bearbeitung erfordert die Erhebung und Speicherung von Daten.

Der Zugriff auf die Daten erfolgt nur im notwendigen Rahmen. Es erfolgt keine Weitergabe an unbefugte Dritte.

Auf Anfrage erhalten Sie eine Kopie der erhobenen Daten. Die Bereitstellung der Daten beruht auf Freiwilligkeit. Sofern Sie Ihr Einverständnis nicht erteilen, werden keine Daten erhoben. In der Folge kann der Vorgang nicht bearbeitet werden.

Ansprechpartner

Herausgeber:

Kreisstadt Euskirchen
Fachbereich 9 - Stadtentwicklung und Bauordnung
Kölner Straße 75
53879 Euskirchen

Anfragen zur Ortsentwicklung Kuchenheim

Fachbereich 9 - Stadtentwicklung und Bauordnung

Daniel Schäfer
Tel. 02251/14-414
E-Mail: dschaefer@euskirchen.de

Antragstellung bei Vorhaben an Denkmälern und an Denkmäler umgebenden Gebäuden

Fachbereich 9 - Untere Denkmalbehörde

Dipl.-Ing. Corinna Relles
Tel.: 02251 / 14 442
E-Mail: crelles@euskirchen.de

Anfragen zur Bauleitplanung/ Planungsrechtliche Auskünfte

Fachbereich 9 - Stadtentwicklung und Bauordnung

Dipl.-Ing. Heike Neumann-Baranowski
Tel.: 02251 / 14 306
E-Mail: hneumann-baranowski@euskirchen.de

Anfragen zur Bauordnung / Baugenehmigung

Fachbereich 9 - Stadtentwicklung und Bauordnung

Dipl.-Ing. Sandra Bottin
Tel.: 02251 / 14 555
E-Mail: sandra.bottin@euskirchen.de

Dipl.-Ing. Frauke Simon
Tel.: 02251/14-417
E-Mail: frauke.simon@euskirchen.de

Gefördert durch:



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Gefördert mit Mitteln
der Städtebauförderung durch:

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

aufgrund eines Beschlusses
des Landtages Nordrhein-Westfalen

