

# Gemeinde Kieselbronn

## Örtliche Bauvorschriften für den Bereich der geschlossenen Bebauung in Kieselbronn

### Bereich D – Neubaugebiete 1

## Begründung

---

### 1. Die Entwicklung von Kieselbronn

Die Gemeinde Kieselbronn weist wie jeder Ort mit langer Geschichte verschiedene Entwicklungsphasen auf, die im Ort meist klar erkennbar sind. Die Entwicklung dieser räumlichen Bereiche basiert auf zum Teil sehr unterschiedlichen planerischen Überlegungen. Früher erfolgte die Entwicklung auf der Grundlage bestehender Erschließungswege und -straßen, im späten 19. Jahrhundert erhielten sie ihre Form durch Baufluchtenpläne, im Laufe des 20. Jahrhunderts und aktuell durch Bebauungspläne unterschiedlicher Form. Es lassen sich folgende Bereiche feststellen:

- Bereich A: Er umfasst den Bereich des alten Ortskerns. Hier sind keine Planungsgrundlagen vorhanden. Die Bebauung und Erschließung erfolgte an Punkten mit besonderer Lagegunst wie auf dem Hügel der Kirche und entlang vorhandener überörtlicher Straßenverbindungen.
- Bereich B: Er umfasst die ersten Erweiterungsbereiche, meist entlang der Erschließungsstraßen. Auch hier sind keine Planungsgrundlagen vorhanden.
- Bereich C: Die planerisch vorbereiteten Ortserweiterungen des späten 19. und frühen bis mittleren 20. Jahrhunderts basieren auf Baufluchtenplänen ohne ergänzende Bauordnung (Polizeiverordnung) oder auf Bebauungsplänen ohne Örtliche Bauvorschriften
- Bereich D: Die Erschließung und Bebauung der Neubaugebiete 1 aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgte durch Bebauungspläne. Die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften treffen aber nur wenige Aussagen, zum Beispiel den Ausschluss von Dachaufbauten
- Bereich E: Die Neubaugebiete 2 des späten 20. Jahrhunderts basieren auf Bebauungsplänen mit Örtlichen Bauvorschriften zu mehreren Regelungsinhalten wie Dachaufbauten und Antennenanlagen
- Bereich F: Die Neubaugebiete 3 des frühen 21. Jahrhunderts basieren auf Bebauungsplänen mit umfassenden Örtlichen Bauvorschriften
- Bereich G: Sportanlagen (Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften und umfassenden Regelungsinhalten)

- Bereich H: Vorwiegend gewerblich genutzte Flächen (Baufluchtenpläne oder Bebauungsplan ohne Örtliche Bauvorschriften bzw. mit Örtlichen Bauvorschriften zu einzelnen Regelungsgehalten)

Diese räumlichen Teilbereiche sind in der der Satzung beigefügten Karte gekennzeichnet. Die jeweils zugeordnete Farbe entspricht auch der Farbe auf der Titelseite und in der Kopfzeile der Texte.

## **2. Erfordernis der Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften**

### **2.1. Anlass zur Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften**

In den letzten Jahren und Jahrzehnten hat sich die Baukultur durch die nahezu uneingeschränkte Verfügbarkeit neuer Baumaterialien, moderner Bautechniken und daraus abgeleiteter Formen grundlegend gewandelt. Dies basiert nur zum Teil auf den gestiegenen Anforderungen an die Wohnkultur im Allgemeinen, den verbesserten Wärme- und Schallschutz und die ökologische Verträglichkeit von Baustoffen, sondern auch auf geänderten, oft modischen Vorstellungen über die Form von Gebäuden und die Wohnumwelt. Dazu gehört auch der Wunsch nach Mobilität, der sich in einer immer größeren Anzahl von privaten Pkw ausdrückt. In vielen Bereichen von Kieselbronn bestehen daher Probleme zur Einbindung und Harmonisierung von solchen Regelungsinhalten, die meist durch die technische Entwicklung der letzten Jahre entstanden sind und die unerwünschte Auswirkungen auf das Ortsbild haben können.

In der Folge müssen früher unbekannte Bauteile wie Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie in die Gebäude und ihr Umfeld integriert werden, wodurch das maßstäbliche Gefüge und das Erscheinungsbild eines Ortes negativ beeinflusst werden kann. Durch fehlende Regelungsmöglichkeiten bei der Baugenehmigung – viele der betroffenen baulichen Anlagen sind nach Landesbauordnung ohnehin verfahrensfrei – entsteht eine Rechtsunsicherheit für alle Betroffenen, die ausgeräumt werden soll.

Für einige Baugebiete von Kieselbronn bestehen keine oder nur solche Festsetzungen, die an die neuzeitlichen Anforderungen angepasst werden müssen. Soweit Örtliche Bauvorschriften aufgestellt wurden, stammen diese meist aus einer Zeit, in der ein stärkerer Konsens über Bauformen und Materialien bestand. Die Regelungsinhalte sind daher knapp gehalten und beschränken sich auf zum Beispiel die Dachformen und die Gestaltung der Vorgärten. Diese bestehenden Örtlichen Bauvorschriften müssen den aktuellen Anforderungen angepasst werden, damit bei Neubauten, Umbauten oder sonstigen baulichen Ergänzungen keine Probleme mit dem Einfügen in den Bestand entstehen. In anderen Bereichen bestehen Bebauungspläne mit umfassenden Örtlichen Bauvorschriften. Aber auch bei diesen fehlen Festsetzungen zu einzelnen Regelungsinhalten, die ergänzt werden müssen. Da aber nicht für jeden Bereich dieselben Regelungen sinnvoll sind, wurden die Örtlichen

Bauvorschriften für die unter Punkt 1. dargestellten Teilbereiche differenziert aufgestellt.

## **2.2. Festsetzungen für den Bereich D**

Die Neubaugebiete von Kieselbronn im Bereich D sind vorwiegend Einfamilienhausgebiete. Hier bestehen nur Festsetzungen zu Dachaufbauten, aber keine weiteren Festsetzungen, wie das bauliche Einfügen bei Neubauten, Umbauten oder sonstigen baulichen Ergänzungen zu erfolgen hat. In diesen Fällen gelten die Regelungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Hier besteht zwar die Erfordernis des Einfügens, dies reicht aber oft nicht aus, um neue Entwicklungen verträglich zu integrieren. Dies soll, unabhängig von den sonstigen planerischen Grundlagen, durch weitere Örtliche Bauvorschriften geregelt werden. Teilweise werden dadurch bestehende Regelungen ersetzt. Im Bereich D handelt sich um die Regelungsinhalte:

- Orts- und Straßenbild (Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Dachaufbauten (Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Antennenanlagen (Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Abweichend von dieser Satzung gelten für Kulturdenkmale die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes. Bauliche Eingriffe und Veränderungen des Erscheinungsbildes bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).

## **2.3. Ziele der Örtlichen Bauvorschriften im Bereich D**

Ziel der Satzung ist die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes der Gemeinde Kieselbronn. Die Neubaugebiete im Bereich D weisen noch eine ortstypische Qualität auf, die es zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln gilt. Dies gilt insbesondere für das Straßenbild und die Dachlandschaft. Deren typische Gestaltungsmerkmale sollen auch in Zukunft das Ortsbild prägen. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass das Ortsbild von Kieselbronn bewahrt und in angemessener Form entwickelt werden kann.

Dies schließt nicht aus, dass abweichende Materialien oder gestalterische Details

verwendet werden, die aus der Anwendung moderner Bautechniken oder Verwendung neuer Materialien entstehen. Diese können insbesondere für die von der offenen Landschaft oder die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbaren Teile der Dachlandschaft bzw. nicht sichtbaren Teile der Gebäude oder des Grundstücks verwendet werden, während für den öffentlichen Raum besondere Anforderungen zu stellen sind. Wesentlich ist, dass mit abweichenden Materialien oder Formen gestaltete Gebäude sich in die umgebende Bebauung einfügen und der Kontrast nicht zu Verunstaltung oder Abwertung der Umgebung führt.

### **3. Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften**

Die Satzung für den Bereich D erstreckt sich auf die Neubaugebiete des 20. Jahrhunderts, für die Bebauungspläne mit Örtlichen Bauvorschriften nur zu einzelnen Regelungsinhalten bestehen (Dachaufbauten). Die Abgrenzung ist in dem beigefügten Plan dargestellt und grün hinterlegt.

### **4. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) und Antennenanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)**

#### **4.1. Orts- und Straßenbild**

Änderungen baulicher Anlagen oder Neubauten sollen mit ihrer Umgebung so in Einklang gebracht werden, dass sie die Dachlandschaft und das Straßenbild nicht beeinträchtigen. Sie müssen sich daher in städtebaulicher und baulicher Hinsicht in den Bestand einfügen. Um aber gestalterische Spielräume zu eröffnen, sollen die Festsetzungen dieser Satzung für die von der offenen Landschaft und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Teile der Dachlandschaft bzw. sichtbaren Teile der Gebäude oder des Grundstücks verbindlich sein. In den anderen Bereichen sollen sie als Empfehlung dienen, damit die Gebäude insgesamt eine gestalterische Einheit bilden.

Zur Pflege des Ortsbildes sollen die Baukörper und einzelne Bauteile hinsichtlich Stellung, Breite, Höhe, Dachausbildung und Bauweise so ausgeführt werden, dass die städtebauliche Eigenart des Bereichs erhalten oder wieder hergestellt wird. Dies gilt vor allem für die Dachlandschaft, die den Ort besonders prägt.

#### **4.2. Dach**

#### **4.2.1. Technische Dachaufbauten**

Technische Dachaufbauten sind bis auf Schornsteine und Dachausstiege bauliche Elemente aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Verstanden werden darunter Anlagen für die Gewinnung von Sonnen- und Windenergie, Empfangs- und Sendeanlagen für die Telekommunikation, Empfang von Multimediaangeboten und andere technische Anlagen, die auf der Dachfläche angeordnet werden müssen.

Kieselbronn ist aufgrund seiner Lage an den Hängen eines Bergrückens von vielen Seiten, vor allem jedoch von der umgebenden Landschaft aus deutlich sichtbar: Gebäude und vor allem die Dächer staffeln sich den Hang hinauf beziehungsweise zum Tal hinunter und den oft geschwungenen Straßen entlang, so dass die Dachlandschaft bei der Wahrnehmung des Ortsbildes eine ganz besondere Rolle spielt. Dachaufbauten sowie sonstige technische Anlagen wie Schornsteine, Windturbinen und Antennenanlagen (Satelliten-Schüsseln etc.) werden daher in der Regel deutlich wahrgenommen. Ein Übermaß an solchen baulichen Elementen kann dabei diese Wahrnehmung deutlich stören, vor allem, wenn die Elemente unkoordiniert nebeneinander auf den Dachflächen angeordnet werden. Dies gilt insbesondere für große und hohe Empfangs- und Sendeanlagen oder andere technische Einrichtungen, wenn sie die Dachfläche dominieren. Es sind daher Einschränkungen erforderlich, die eine ruhige und möglichst ungestörte Dachlandschaft gewährleisten.

Die Problematik verstärkt sich, wenn Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung wie Dachgauben und Quergiebel bereits vorhanden sind und zusätzliche Bauelemente eingefügt werden müssen. Es wird daher empfohlen, alle Dachaufbauten in der Dachfläche so aufeinander abzustimmen, dass sie aufeinander bezogen sind und insgesamt ein städtebaulich klares und harmonisches Bild ergeben.

#### **4.2.2. Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie**

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie haben in den letzten Jahren durch gesetzliche Veränderungen in der Energiepolitik und zur Energieeinsparung an Bedeutung zugenommen. Eine geringere Abhängigkeit von der Energiewirtschaft sowie eine autonome Versorgung werden daher auch in Kieselbronn angestrebt. Dazu können Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie einen Beitrag leisten.

Da Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sich bisher aber bedingt durch ihre Konstruktion, Materialien und Farben meist nicht in den bestehenden baulichen Zusammenhang einfügen lassen, sind Einschränkungen erforderlich, damit das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht wesentlich gestört werden.

Diese Einschränkungen sind als Empfehlungen formuliert. Mit den Empfehlungen soll die Nutzung der Sonnenenergie nicht erschwert werden. Vielmehr ist beabsichtigt, durch die Empfehlungen zur Gestaltung der Photovoltaik- und Solarelemente und etwaiger Rahmen sowie zu deren Anordnung auf dem Dach, die Akzeptanz solcher Anlagen in der Bevölkerung noch weiter zu fördern.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Fortschritte in der Entwicklung im Bereich der Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen und zum Beispiel rahmenlose Dünnschichtmodule oder farblich an die Dacheindeckung angepasste Elemente zu verwenden. Letzteres wird zum Beispiel durch Farbstoffsolarzellen möglich sein.

Wenn Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie auf den Dach angeordnet werden, wird empfohlen, sie innerhalb der Dachflächen oder, soweit vorhanden, auf Schleppgauben anzuordnen. Sie sollten dabei der Dachneigung angepasst werden, damit diese Bauelemente sich in die Dachfläche einfügen und nicht wie etwa Dachgauben eine eigene Form bilden. Es wird daher auch empfohlen, auf Satteldächern mit einer Dachneigung über 10° keine quer zum First aufgeständerte Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie anzuordnen. Auch auf flach geneigten Dächern oder Flachdächern sollten diese nicht aufgeständert werden. Dies kann aber aus technischen Gründen erfolgen.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind auf beiden Dachseiten von Satteldächern möglich, sollten aber nicht über den First hinausragen.

Bei der Anordnung mehrerer Elemente, zum Beispiel mehrerer gekoppelter Fotovoltaik-Paneele, sollte die entstehende Form sich der Dachform unterordnen und keine eigene Form bilden. Asymmetrien sollten vermieden werden, damit die Dachfläche ruhig gestaltet bleibt.

Es wird auch empfohlen, starke Farbkontraste zwischen dem Hauptdach und den Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie zu vermeiden, damit die Störung der Dachlandschaft so gering wie möglich gehalten wird. Besonders störend können Bauelemente wirken, wenn sie in sich Kontraste aufweisen wie dunkle Bauelemente mit einer hellen Einfassung. Bei einer Addition dieser Elemente entsteht dabei ein starkes Karo-Muster, das die Dachfläche dominiert. Es wird daher empfohlen, rahmenlose Elemente zu wählen. Ist ein Rahmen erforderlich, sollte er in der Farbe auf die Elemente abgestimmt werden.

#### **4.2.3. Sonstige technische Anlagen**

Zur Gewährleistung einer ruhigen und möglichst ungestörten Dachlandschaft dürfen sonstige technische Anlagen wie Schornsteine und Windturbinen den First des Hauptdaches nur bis zu einer Höhe von 2,0 m überragen. Dominante Bauelemente wie Windturbinen oder Parabolspiegel-Antennen sind farblich auf das Dach abzustimmen, damit sie nicht stören.

#### **4.2.4. Antennenanlagen**

Mehr als zwei Rundfunk- und Fernsehantennen einschließlich Parabolspiegel-Antennen sind je Hauseinheit nicht zulässig, damit nicht eine Vielzahl von verschiedenen Anlagen das Gebäude dominiert. Damit die Antennenanlagen nicht zu hoch werden und damit stören, sind sie nur in einer Höhe von 2,0 m über dem Schnittpunkt mit der Dachoberfläche zulässig.

Zur Einbindung in die Dachlandschaft wird empfohlen Antennenanlagen farblich auf das Dach abzustimmen und starke Farb- oder Hell-Dunkel-Kontraste zu vermeiden. Antennen für gewerbliche Send- und Empfangsanlagen sind nur in Verbindung mit innerhalb des Gebietes zulässigen Nutzungen zulässig.

Kieselbronn, den 27. Juli 2011



Heiko Faber  
Bürgermeister