

## Gemeinde Kieselbronn Örtliche Bauvorschriften für den Bereich der geschlossenen Bebauung in Kieselbronn Bereich H – Gewerblich genutzte Flächen

### 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 Regelungsinhalten)

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 H**

Im Bereich H bestehen bisher nur im Bereich des Bebauungsplans „Reible“ Festsetzungen zur Dachform. In anderen Bereichen gibt es keine Regelungen, 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 Örtliche Bauvorschriften geregelt werden. Teilweise werden dadurch bestehende Regelungen ersetzt. Im Bereich H handelt es sich um die Regelungsinhalte:

- 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).

## **2.2. Ziele der Örtlichen Bauvorschriften im Bereich H**

Ziel der Satzung ist die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes der Gemeinde Kieselbronn. Dabei sollen auch die Gewerbegebiete bzw. Bereiche mit vorwiegend gewerblich genutzter Bebauung mit einbezogen werden. Da es sich nicht um abgegrenzte Gewerbegebiete handelt, sondern um eine Bebauung, die im Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung zu sehen ist, sollen die Einflüsse auf das Straßenbild und die Dachlandschaft geregelt werden. Die Festsetzungen sollen da-

zu 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 vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Gebäudeteile 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 H erstrecken sich auf die Ortserweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts mit vorwiegend gewerblicher Nutzung. Für sie liegen Bauflichtenpläne, Bebauungspläne ohne Örtliche Bauvorschriften oder mit Bauvorschriften zu wenigen Regelungsgehalten vor. Die Abgrenzung ist in dem beigefügten Plan dargestellt und rosa 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. Dachform**

Ein Charakteristikum eines alten Dorfes und seiner Erweiterungsgebiete ist die Dachlandschaft, die vor allem in Orten wie Kieselbronn, das an den Hängen eines Höhenrückens liegt, von der umgebenden Landschaft und im Ort besonders prägend wahrgenommen wird. Früher dienten die steilen Dächer der Wohnhäuser und Ökonomiegebäude vorwiegend als Lagerräume und waren daher kaum belichtet, meist nur belüftet. Das Ergebnis war eine von Dachaufbauten weitgehend ungestörte Abfolge von steil geneigten, mit Ziegeln gedeckten Dachflächen, die den besonderen Reiz des Ortsbildes ausmachten.

Die Gebäude in den gewerblich genutzten Bereichen weichen von dieser Vorgabe ab. Es handelt sich vorwiegend um Gewerbehallen, deren oberer Gebäudeabschluss meist nur zur Ableitung des Regenwassers dient, aber keine weiteren Nutzungen aufweist. Es sind daher auch wegen der großen überdeckten Fläche in der Regel flach geneigte Dächer oder Flachdächer.

Im Bereich H wird für Hauptgebäude die Dachform auf Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer eingeschränkt, um eine zu unruhige Dachlandschaft zu vermei-

den, die sich nicht in das sonstige Ortsbild einfügt. Satteldächer sollen zulässig sein, da diese das Ortsbild und die Dachlandschaft positiv bestimmen, Pultdächer und Flachdächer, damit größere Gestaltungsvielfalt ermöglicht werden kann.

Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen, damit vor allem bei großen Flächen die Dächer nicht störend wirken.

Eine Dachneigung wird nicht festgelegt, da in diesem Bereich der Ortserweiterungen bereits eine deutliche Vielfalt besteht, die erhalten werden soll.

#### **4.2. Dacheindeckung**

Für flach geneigte Dächer oder flach geneigte Dächer werden im Bereich H keine Einschränkungen zu Material und Farbe gemacht. Allerdings sollen glänzende Oberflächen nicht möglich sein.

Bei steiler geneigten Dächern (über 28° Dachneigung) sind mit matten Tonziegeln gedeckte Dächer für das Ortsbild typisch. Zur Gewährleistung der Gestaltungsfreiheit sind auch abweichende Materialien wie Betondachsteine möglich. Die Dächer sind daher mit Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Glänzend beschichtete Oberflächen sind aber nicht zulässig, da sie das Ortsbild und die Dachlandschaft stören würden.

Als Dacheindeckung waren früher nur einheitlich naturrote bis rotbraune Ziegel üblich. Diese sind durch Verwitterung und andere Einflüsse oft nachgedunkelt, so dass ein Farbspektrum zwischen naturrot und dunkelbraun das Ortsbild bestimmt. Ziegel dieser Art und Farbe sollen auch in Zukunft vorrangig verwendet werden, um die Geschlossenheit der Dachlandschaft zu gewährleisten. Violette, blaue, grüne und gelbe Dachdeckungen sollen daher nicht möglich sein.

Da aber als Dachaufbauten auch Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie möglich sein sollen, die bisher vorwiegend in dunklen Farbtönen lieferbar sind, wird zur Vermeidung von starken Farbkontrasten in der Dachlandschaft das Farbspektrum auf dunkelgraue bis schwarze Farben erweitert. Dadurch lassen sich solche Bauelemente besser in die Dachfläche integrieren.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Fortschritte in der Entwicklung im Bereich der Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen und farblich an die Dacheindeckung angepasste Module zu verwenden. Dies scheint künftig insbesondere durch die neu entwickelte Farbstoffsolarzelle möglich zu sein.

#### **4.3. 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.

#### **4.3.1. 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 Ele-

mente 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.

#### **4.3.2 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.

#### **4.3.3. 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 Sende- und Empfangsanlagen sind nur in Verbindung mit innerhalb des Gebietes zulässigen Nutzungen zulässig.

Kieselbronn, den 27. Juli 2011



Heiko Faber  
Bürgermeister