

Gemeinde Kieselbronn

Örtliche Bauvorschriften für den Bereich der geschlossenen Bebauung in Kieselbronn

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 (Polzeiverordnung) 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 Festsetzungstexte und der Begründungen.

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. Um in diesen Fällen den Bauwilligen und der Gemeinde geeignete Regelungsmöglichkeiten zu eröffnen, wurden zum Beispiel Festsetzungen für Dachaufbauten und Empfehlungen für die Einbindung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie formuliert.

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.

Die Bereiche, für die bisher keine Örtlichen Bauvorschriften bestehen, sollen planerisch den Gebieten mit bestehenden Festsetzungen gleichgestellt werden, damit wichtige Regelungen wie das Einfügen von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie im Ort gleich gehandhabt werden können. Für andere Regelungsgehalte wie Dachaufbauten sind jedoch differenzierte Festsetzungen erforderlich.

Die bestehenden Örtlichen Bauvorschriften müssen daher teilweise 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 oder Empfehlungen 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. Sie ersetzen dabei teilweise bestehende Festsetzungen.

Eine Differenzierung wurde auch zur Regelung der Stellplatzverpflichtung erforderlich, da in Teilbereichen bereits Regelungen zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen bestehen. In Kieselbronn gibt es insbesondere im historischen Ortskern verkehrliche Probleme, vor allem Interessenkollisionen zwischen ruhendem und fließendem Verkehr. Vor allem bei der geschlossenen Bebauung wie an der Hauptstraße ist dies jedoch bei mehreren Anwesen nicht möglich, da geeignete Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück, auf privaten Flächen im Umfeld oder öffentliche Parkplätze in der Nähe fehlen. Die Fahrzeughalter weichen daher in den Straßenraum aus, obwohl dies in einigen Straßen nur sehr eingeschränkt möglich ist. Daher muss gesichert werden, dass der Stellplatzbedarf aus dem Bau zusätzlicher Wohnungen nicht im öffentlichen Raum gedeckt wird.

Im Falle der Pforzheimer Straße und Hauptstraße handelt es sich um klassifizierte Straßen (Kreisstraße), die auch deutlich mit Schwerverkehr sowie mit einer Buslinie befahren werden und die nicht mit am Straßenrand parkenden Autos belastet werden kann. Der Straßenraum kann selbst bei den etwas breiteren Straßen im Bereich B nicht weiter mit ruhendem Verkehr belastet werden, da sonst die Zügigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs unzumutbar eingeschränkt würde. Die schmalen Dorfstraßen wie die Dürrner Straße sind in der Regel als Mischfläche ausgelegt, wo wie in einem verkehrsberuhigten Bereich alle Verkehrsteilnehmer aufeinander Rücksicht nehmen müssen. Diese Flächen sind an mehreren Stellen so schmal, dass haltende oder parkende Fahrzeuge die Straße blockieren. Auch an den breiteren Stellen werden diese Straßen durch abgestellte Fahrzeuge unübersichtlich. Durchfahrende Fahrzeuge können dabei andere Verkehrsteilnehmer, Radfahrer, Passanten und spielende Kinder gefährden. Bei einer planerisch und funktional sinnvollen Verdichtung durch den Ausbau von Dachgeschossen oder von Scheunen können sich die Verkehrsprobleme noch verschärfen. Daher wurde für diese Bereiche die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen entsprechend der Größe der Wohnungen gestaffelt bis zu 2 Stellplätzen pro neuer Wohneinheit erhöht.

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. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Kieselbronn

In Teilen des alten Ortskerns konnte die Entwicklung in den letzten Jahren durch das Instrument der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme des Sanierungsgebietes „Ortskern Kieselbronn“ gesteuert werden. Grundlage war der gemäß § 140 Nr. 4 BauGB aufgestellte Rahmenplan mit seinen Gestaltungsempfehlungen. Das Sanierungsgebiet wird jedoch demnächst beendet. Zur geregelten und kontinuierlichen Entwicklung des Ortskerns sollen daher die bisher nur für die Sanierung geltenden Gestaltungsempfehlungen in die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften überführt und damit allgemein gültig werden.

2.3. Ziele der Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Satzung ist die Erhaltung und Pflege des hochwertigen Ortsbildes der Gemeinde Kieselbronn. Dies gilt insbesondere für den alten Ortskern, aber auch für die Bereiche der frühen Ortserweiterungen. In anderen Bereichen sind keine Festsetzungen erforderlich, wohl aber Regelungen oder Empfehlungen zur Einbindung bisher unüblicher und daher möglicherweise störender Bauelemente wie Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- oder Windenergie.

Der alte Ortskern weist eine besondere ortstypische Qualität auf, die es zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln gilt. Dies gilt besonders für die typischen Hofanlagen und Nebengebäude sowie für das typische Parzellengefüge, aber auch für den öffentlichen Straßenraum.

Einige Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Sie leisten insbesondere einen wesentlichen Beitrag zu der hohen Qualität des vorhandenen dörflichen Ortsbildes, aus dem die Maßstäbe für alle Um- und Neubauten abzuleiten sind. In ihrem Nahbereich sind zur Sicherung des Ortsbildes und der Dachlandschaft weitergehende Festsetzungen erforderlich, damit sich Um- oder Neubauten in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Die typischen Gestaltungsmerkmale sollen auch in Zukunft das Ortsbild und die Dachlandschaft prägen. 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 stel-

len 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 erstreckt sich auf den gesamten Bereich der geschlossenen Bebauung in Kieselbronn. Ausgenommen sind einige Sonderbauten:

- die Kirche
- die Kindergärten
- die Grundschule
- die Turn- und Festhalle
- der Wasserturm

Die Festsetzungen sind gemäß Punkt. „1. Die Entwicklung von Kieselbronn“ in räumliche Teilbereiche aufgeteilt und inhaltlich differenziert. Die Abgrenzungen der Teilbereiche sind in dem der Satzung beigefügten Plan dargestellt und farblich hinterlegt. Die Farben entsprechen auch der Kopfzeile und dem Titelblatt des jeweiligen Festsetzungstextes und der zugehörigen Begründung.

Kieselbronn, den 27. Juli 2011



Heiko Faber
Bürgermeister