



BÜRGERMEISTERAMT

## **BEGRÜNDUNG**

zu den rechtskräftigen Örtlichen Bauvorschriften (eigenständige Satzung)  
zum Bebauungsplan **Kälberwasen IV** (WA) in Frankenhardt-Honhardt

## 1. Anlass:

Um dem Plangebiet "Kälberwasen IV" in gestalterischer Hinsicht ein befriedigendes Aussehen zu geben und um Konflikte beim ruhenden Verkehrs zu vermeiden, ergibt sich die Notwendigkeit, neben den planungsrechtlichen Vorschriften nach BauGB auch örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Diese bilden eine eigenständige Satzung gemäß § 74 LBO. Die Festsetzungen werden nachfolgend erläutert und begründet.

## 2. Festsetzungen:

In den örtlichen Bauvorschriften werden - entsprechend den Festsetzungen des östlich angrenzenden Vorgängerbebauungsplans "Kälberwasen III" - Satteldächer, versetzte Pultdächer, Pyramiden- und Walmdächer zugelassen. Ferner sind reine Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die beiden letztgenannten Dachformen werden zusätzlich zugelassen, da sie im Vorgängerbebauungsplan "Kälberwasen III" über den Weg der Befreiung inzwischen genehmigt und gebaut wurden. Andere Dachformen (z.B. Mansarddächer oder Tonnendächer) sind weiterhin unzulässig; sie werden kaum nachgefragt und wurden ausgeschlossen, um die Vielfalt der Dachformen nicht ausufern zu lassen. Die Zulässigkeit reiner Pultdächer wird dabei auf den Kern des Plangebiets - südlich der gepl. Mehrfamilienhäuser - beschränkt (der Grund hierfür ist weiter unten erläutert).

Durch das jetzt zulässige, breite Spektrum an Dachformen und die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude (vgl. Begründung zum Bebauungsplan unter "9.1 Bebauung") wird sich ein vielfältiges Siedlungsbild ergeben, das einen Kontrast zu den meisten alten Baugebieten und zum historischen Ortskern bildet. Die Gemeinde Frankenhardt lässt die beschriebene Vielfalt in "Kälberwasen IV" zu, da sie in "Kälberwasen III" bereits besteht, die genannten Dachformen in Kombination mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden vermehrt von potentiellen Bauherren nachgefragt werden und eine Abwanderung, insbesondere von jungen Familien, in andere Gemeinden vermieden werden soll. Auch entspricht die jetzt zugelassene Vielfalt, nach Auffassung der Gemeinde, unserer inzwischen pluralistisch strukturierten Gesellschaft und vollzieht baulich die stattgefundene gesellschaftliche Entwicklung nach.

Um eine Einbindung der neuen Siedlung in die Landschaft sicherzustellen, wird diese großzügig auf öffentlichen Flächen eingegrünt und im Innern durchgrünt. Zudem sind an den Plangebietsrändern reine Pultdächer nicht zulässig, da unter deren First schnell unverhältnismäßig hohe Wandflächen entstehen würden, die das Landschaftsbild schon von weitem stören würden (vgl. hierzu die Begründung zum Bebauungsplan unter "9.1 Bebauung - Zu Nutzungsschablone 2"), sie gilt für die Begründung der örtlichen Bauvorschriften entsprechend. Diese Einschränkung wurde vom Plangeber bewusst vorgenommen.

Bei geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung 15 - 40 Grad, da diese Bandbreite überwiegend nachgefragt wird. Ferner sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 3 Grad zulässig.

Die Dächer von Garagen und Carports müssen im Wesentlichen dem jeweiligen Dach des Hauptgebäudes entsprechen oder ein Flachdach erhalten. Hierdurch wird erreicht, dass

Garagen und Carports mit dem jeweiligen Hauptgebäude zusammen eine harmonische Einheit bilden oder (mit flacher Bedachung) zu diesem bewusst in einem spannungsvollen Kontrast stehen.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude wurde einheitlich in Ost-West-Richtung festgesetzt, so dass sich die Dächer gut für Solaranlagen nutzen lassen. Zudem entsteht hierdurch eine gewisse städtebauliche Ordnung als Ausgleich für die unterschiedlichen Dachformen (siehe oben).

Dacheinschnitte sind unzulässig, da sie nicht die ortstypischen, zusammenhängenden und damit "ruhigen" Dachflächen entstehen lassen. Dachgauben hingegen sind zulässig, da ortstypisch. Damit sie durch ihre Größe das Hauptdach nicht dominieren (sie wirken dann schnell wie ein weiteres Vollgeschoß), wurden sie in ihren Maßen begrenzt, wie in den umgebenden Baugebieten auch.

Die Dachlandschaft Honhardts wurde bis vor wenigen Jahrzehnten ausschließlich durch rote bis rotbraune Dachziegel geprägt, später kamen anthrazitfarbene Dächer hinzu. Dieses Farbspektrum wird geöffnet: Somit sind im Baugebiet "Kälberwasen IV" künftig Dachziegel und Betondachsteine in den Farbtönen rot bis rotbraun sowie in dunklen, gedeckten Farben zulässig. Ferner sind dunkel- und mittelgraue Töne mit einem Hellbezugswert  $\leq 25$  zulässig. Andere Materialien (z.B. großflächige Blechdeckungen) und andere Farbtöne (z.B. gelb oder hellblau) sind aber nach wie vor unzulässig. Durch diese Regelung wird einerseits den Wünschen der Bürger entgegen gekommen, zugleich aber verhindert, dass das umgebende Orts- und Landschaftsbild zu sehr belastet wird.

Ferner werden glänzende Oberflächen ausgeschlossen, da diese durch ihre Spiegelwirkung die Nachbarschaft ganz erheblich belästigen können und durch ihre Fernwirkung in der Landschaft stören. Aus dem gleichen Grund müssen Solaranlagen entspiegelt sein. Ferner müssen sie in der Dachfläche liegen bzw. parallel zu dieser angeordnet sein, damit sie sich harmonisch ins Dach einfügen und die Gesamterscheinung des Hauses im Straßenraum nicht negativ beeinträchtigen.

Für die Fassaden sind feinkörniger Putz und Holz zulässig, da dies traditionelle, dorftypische Materialien sind, die auch die Baugebiete der Umgebung prägen. Grelle und aufdringliche Fassadenfarben wurden ausgeschlossen, da sie sehr dominant wirken und schnell einen ganzen Landschaftsraum oder einen Straßenzug negativ prägen können. Auch sind sie bis heute nirgendwo im Ort anzutreffen.

Für die unbebauten Flächen wurden mehrere Festsetzungen getroffen mit denen sichergestellt wird, dass die Freiflächen und höhere Stützmauern begrünt werden. Ziel ist, dass auch im neuen Plangebiet der für das Gesamtquartier typische, durchgrünte Charakter entsteht. Ferner wurden mehrere Festsetzungen zu den Einfriedungen in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen soll eine einheitliche Gestaltung erreicht werden, differenziert nach Einfriedungen im Gebietsinnern und zur Landschaft hin; die Festsetzungen orientieren sich an "Kälberwasen III".

Um unnötige Flächenversiegelungen und Baukosten zu vermeiden, wurden die Straßenbreiten auf die heute üblichen Querschnitte reduziert. Damit wird es notwendig Einfriedun-

gen, wie dargestellt, hinter die Straßenbegrenzungslinien zurückzusetzen, so dass Folgeschäden an diesen und an Kraftfahrzeugen vermieden werden.

Die Zahl der sichtbaren Außenantennen bzw. der Parabolantennen wird auf eine je Einzelhaus / eine je Doppelhaushälfte beschränkt und die Führung von Niederspannungsfreileitungen (Telefon, Strom) wird untersagt. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um zu verhindern, dass der öffentliche Raum und die Gebäude durch die vorgenannten Anlagen gestalterisch negativ beeinträchtigt werden. Damit werden typische Festsetzungen aus angrenzenden Gebieten aufgegriffen und es wird der besonderen landschaftlichen Umgebung Rechnung getragen (gemäß Regionalplan z.B. Lage in einem "Vorbehaltsgebiet für Erholung"). Ferner ist bei unterirdisch geführten Niederspannungsfreileitungen von einer höheren Versorgungssicherheit (z.B. bei Sturmschäden) auszugehen und Konflikte zwischen der, im Laufe der Jahre in die Höhe wachsenden, Baugebietsbegrünung und den Freileitungen werden vermieden.

§ 37 (1) LBO legt fest, dass je Wohnung 1 Stellplatz herzustellen ist. Da in Einfamilienhausgebieten im ländlichen Raum die Wohneinheiten jedoch überdurchschnittlich groß sind und zugleich die Mobilität der Bevölkerung vorrangig mit dem KFZ erzielt wird, ergibt sich erfahrungsgemäß ein erheblich höherer Stellplatzbedarf je Wohneinheit. Da die Allgemeinheit aber nicht durch den Bau und Unterhalt weiterer öffentlicher Parkplätze für Privatpersonen (über die im Planteil dargestellten hinaus) belastet werden soll und die Schaffung entsprechender Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken möglich ist, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen entsprechend den Festsetzungen des Textteils und gemäß § 74 (2) Nr. 2. LBO erhöht: Für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Fläche ist damit künftig 1 Stellplatz ausreichend, für größere Wohnungen sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich. Der bisher in den Vorgänger-Baugebieten festgesetzte Zwischenschritt (bis 80 m<sup>2</sup> lediglich 1,5 Stellplätze) wird nicht mehr festgesetzt, da sich in den Vorgänger-Baugebieten gezeigt hat, dass die dort entstandenen Stellplätze nicht ausreichen und der Straßeraum durch Wildparker oft verstellt ist.

Aufgestellt:

Frankenhardt, den 07.06.2018

Planungsbüro:

(RBM Armin May)

Anerkannt:

Frankenhardt, den 13.06.2018

Hauptamt:

(Simone Gahm, Leiterin Hauptamt)

Ausgefertigt:

Frankenhardt, den 26.06.2018

Bürgermeisteramt:

(Jörg Schmidt, Bürgermeister)