

## 1. Stellungnahme zur

### **Empfehlung zur Aktualisierung der Gestaltungssatzung bezügl. der Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen im Geltungsbereich der Altstadt (denkmalgeschützter Gesamtbereich), April 2023**

- A) nachvollziehbar
- B) nachvollziehbar
- C) Pkt. IV: Gelände der Glaabsbräu – warum gibt es hier eine Sonderstellung?  
Offenbar bezieht sich diese `nur` auf die Photovoltaik- und Solarthermieanlagen – es sollte aber unumstritten sein, dass hier gleiche Kriterien wie in den umliegenden Altstadtbereichen gelten einschliesslich auch aller weiteren Ausführungen der überarbeiteten Gestaltungssatzung (folgende Stellungnahme zu 2)) auch für eine etwaige Neukonzeption einer Bebauung auf dem Glaabsbräugelände.

Die Karte (Seite 11) `Stadtgestalterische Sensibilität` muss Anlage zur Gestaltungssatzung sein, sonst ist diese nicht `lesbar`. Der dort verwendete Begriff `stadtgestalterisch hochsensible Bereiche` kann nur mit dieser Karte hinreichend definiert werden.

- D) Siehe folgende Stellungnahme Gestaltungssatzung
- E) Siehe folgende Stellungnahme Gestaltungssatzung
- F) Gemeinschaftsanlagen werden empfohlen wo?
  - Parkdeck Kloster
  - Freifläche St. Josefs-Haus? (auf der Karte schlecht zu erkennen)
  - Parkplatz Riesen / Sackgasse? (auf der Karte schlecht zu erkennen)
  - Parkdeck Steinheimer Turm

Weitere passende Flächen im gesamten Stadtgebiet sollten identifiziert werden.

## 2. Stellungnahme zur

### Gestaltungssatzung im Geltungsbereich der Altstadt, April 2023

**Präambel:** Letzter Satz:

Jede An- oder Aufbringung einer Solaranlage wie Photovoltaik oder Solarthermie bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 18 HDSchG und ist mit der Stadt zu erörtern und festzulegen. Das gleiche gilt für die Anbringung von Außendämmung, besonders zum öffentlichen Straßenraum.

Was konkret ist hier unter **‘Aussendämmung’** zu verstehen?

- Wärmedämmverbundsystem
- Dämmpaket mit Schiefer- und/oder Holzverkleidung auf Unterkonstruktion
- in § 12 werden auch Metall-Wandverkleidungen zugelassen!

#### §6 Dachform

(2) Nebengebäude: Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Die Dachflächen von Pultdächern an der Straße müssen dem Straßenraum zugewandt sein.

Um Missverständnisse zu vermeiden sollte es heißen:

... Pultdächer an der Strasse müssen **traufständig** dem Strassenraum zugewandt sein.

#### §9 Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dacheinschnitte

(3) Dacheinschnitte und Dachterrassen sind an Hauptgebäuden unzulässig. Ausnahmsweise können sie auf Nebengebäuden, die von öffentlicher Fläche aus nicht einsehbar sind, zugelassen werden.

Hier gibt es wieder die **‘alte’** Formulierung: **‘... von öffentlicher Fläche aus nicht einsehbar sind’**

Diese Direktive halten wir für umstritten, weil keine Einzelfallentscheidung hierbei ermöglicht wird. Auch eine geringe Einsehbarkeit von einer unbedeutenden Stelle im öffentlichen Raum wird hiermit **‘geahndet’**. Dies ist gelebte Praxis die wir bisher erfahren mussten.

Beim Thema Dacheinschnitte / Dachterrassen noch nachvollziehbar aber z.B. nicht für Solaranlagen (§11).

Die Formulierung sollte nicht mehr gebraucht werden – hier gilt der Verweis auf die Karte **‘Stadtgestalterische Sensibilität’**, die über die zulässigen Flächen Auskunft gibt.

**Die Neufassung der Gestaltungssatzung kann nur mit der Karte (Seite 11 der Empfehlung) **‘Stadtgestalterische Sensibilität’** einhergehen. Daher ist die Formulierung **‘von öffentlicher Fläche aus nicht einsehbar’** widersprüchlich und bei dem Verweis auf die Karte völlig entbehrlich.**

(4) Dachantennen und Dachständer sind unzulässig. Parabolantennen sind nur auf straßenabgewandten Dachflächen und nur in der Farbe der Dacheindeckung zulässig. Parabolantennen an der Fassade sind unzulässig.

Herkömmliche Dachantennen empfangen heute keine Signale mehr.

Wie soll der TV-Zugang gewährleistet sein? Ist Kabelanschluss überall möglich?

## §11 Solaranlagen

Generell: Ein Glossar zur Satzung wird empfohlen.

Um Missverständnisse zu vermeiden sollte hier eine Definition folgen:

Was ist unter Solaranlagen zu verstehen?

- Solarthermie und
- Photovoltaik

Erster Spiegelstrich:

- Nachfolgende Gestaltungsempfehlungen und Zeichnungen zur Anbringung von Solaranlagen auf Dächern im Geltungsbereich dieser Satzung sind Bestandteil dieser Satzung und verbindlich.

Sprachlich falsch: wie kann eine `...empfehlung` verbindlich sein ?

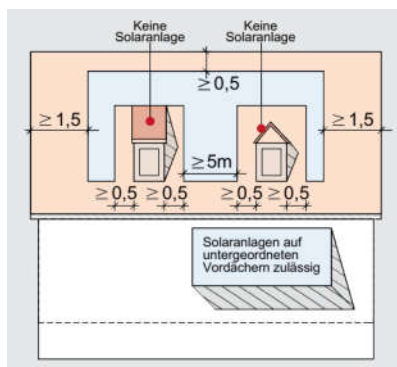
Pkt. A)-E)

Bei allen Dachform-Beispielen halten wir es für geboten den benannten Mindestabstand von i.d.R. 1,50 m zu verringern:

Eine möglichst grosse Fläche soll mit Solaranlagen belegt werden dürfen. Damit entsteht eine Anlage grösstmöglichen Nutzens, d.h. höchster Wirtschaftlichkeit. Wenn eine Dachfläche belegt wird, ist ein Abstand von 1,50m nicht zu rechtfertigen, zumal es sich bei den Dachflächen der Altstadt Häuser generell um eher kleinere Dachflächen handelt. **Die Proportionen müssen gewahrt werden.** Daher halten wir es für ebenso erforderlich auch Mindestgrössen zu benennen.

(Im Geltungsbereich gibt es gebaute (einsehbare) Beispiele, die geringere Abstände aufweisen)

- A) Mindestabstand vom Dachgrad 1,0 m -> Änderung auf **0,5 m**  
Mindestabstand von Ortgängen 1,50 m -> Änderung auf **0,5 m**
- B) Wie A)
- C) Mindestabstand vom oberen Dachgrad 1,0 m -> Änderung auf **0,5 m**
- D) Mindestabstand von Ortgängen 1,50 m -> Änderung auf **0,5 m**
- E) Mindestabstand von Ortgängen 1,50 m -> Änderung auf **0,5 m**  
Zwischen den Gauben sind Solaranlagen bei einem Mindestgaubenabstand vom  $5 + 2 \times 0,5 = 6$  m zulässig -> Änderung auf  $3 + 2 \times 0,5 = 4$  m



Zudem sollte dabei eine Mindestbreite zwischen Ortgangabstand und Gaubenabstand definiert werden und ebenso eine Mindesthöhe zwischen First und Gaubendachansatz

Um Missverständnisse zu vermeiden sollte der Begriff `untergeordnetes Vordach` erläutert werden.

Um die am Markt erhältlichen Formate (Standardgrößen von ca. 1,75 x 1,05 m) berücksichtigen zu können, sind u. E. sämtliche Massangaben als **ca. Angaben** zu beschreiben – bei der Beantragung auf Genehmigung muss ja ohnehin eine Plan mit den konkreten Massen vorgelegt werden.

Mindestgrößen sollten benannt werden um nicht zu kleine unproportionale Restflächen (Schnipsel) entstehen zu lassen. Wir bevorzugen zusammenhängende Flächen, ohne Abtreppung

Aufzählung (Spiegelstriche)

- In stadtgestalterisch hochsensiblen Bereichen sind Solaranlagen an traufständigen Gebäuden zur Straße ausgeschlossen.

Definition: stadtgestalterisch hochsensible Bereiche? (Siehe auch Stellungnahme zu §9)

Diese Direktive halten wir für umstritten, weil keine Einzelfallentscheidung hierbei ermöglicht wird. Auch eine geringe Einsehbarkeit von einer unbedeutenden Stelle im öffentlichen Raum wird hiermit `geahndet`. Dies ist gelebte Praxis die wir bisher erfahren mussten.

Die Formulierung sollte nicht mehr gebraucht werden – hier gilt der Verweis auf die Karte `Stadtgestalterische Sensibilität`, die über die zulässigen Flächen Auskunft gibt.

**Die Neufassung der Gestaltungssatzung kann nur mit der Karte (Seite 11 der Empfehlung) `Stadtgestalterische Sensibilität` einhergehen. Daher ist die Formulierung `von öffentlicher Fläche aus nicht einsehbar` widersprüchlich und bei dem Verweis auf die Karte völlig entbehrlich.**

In der Karte ist eingezeichnet als CI, ebenso wie die Hauptfronten.

- Platz Kl. Frankreich
- Hospitalplatz
- Platz Roter Brunnen

Ist dabei unmissverständlich ausgesagt welche Grundstücke / Häuser betroffen sind?

- Es sind nur nicht reflektierende, nicht glänzende Module ohne Rahmung zulässig.

**Nicht reflektierende, nicht glänzende Module ohne Rahmung gibt es nicht.**

Es können nur handelsübliche Module zum Einsatz kommen. Um die Gestaltung zu regulieren kann hier u.E. nur geregelt werden: **Der Rahmen soll farblich den Panel-Flächen entsprechen; metallisch-farbige Anlagen sind nicht zulässig.**



Rahmen so nicht!

- Sollten dem roten Farbton der Dächer entsprechende Elemente handelsüblich und wirtschaftlich verfügbar werden, sind diese Solarpanels unbedingt vorzuziehen, dergleichen gilt für rote Solardachziegel.

Wie definiert sich 'wirtschaftlich verfügbar' - in die Zukunft blickend, halte wir diese Formulierung für nicht eindeutig genug; sicher versteht jeder etwas anderes darunter.

- Für die Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind vorrangig die Dachflächen der Nebenanlagen und untergeordneten Dachflächen zu bevorzugen. Sofern solche Flächen nicht zur Verfügung stehen, können in enger Abstimmung, bei einer Ortsbegehung mit der Genehmigungsbehörde, gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flächen auf den Dächern der Hauptanlage berücksichtigt werden.

Wie definiert sich hier 'Nebenanlage' und 'untergeordnete Dachfläche'? -> Glossar

In §9 der bisher gültigen Gestaltungssatzung heisst es '**Nebengebäude**'; in der überarbeiteten Gestaltungssatzung, hier in §11 geht es um '**Nebenanlagen**'. Warum wurde der Begriff geändert? Worin besteht der Unterschied?

## §12 Wandflächen und Fachwerk, Farbgebung

(2) Wandverkleidungen sind nur in Holz, Naturschiefer und Metall zulässig.

Die Zulässigkeit von **Metallwandflächen** halten wir nicht für richtig. Eine z.B. komplette, ggf. haushohe Metallverkleidung einer Giebelwand darf nicht genehmigt werden. Diese reflektiert ggf. so erheblich, dass sogar auch der Strassenverkehr beeinträchtigt werden könnte. Wenn überhaupt eine Metallverkleidung zugelassen werden sollte, dann analog §10 -> Stehfalzkonstruktion (Zink), weil matt. Wir beurteilen dies jedoch im Sinne der Präambel nicht zum Stadtbild passend.

(8) Ölfarbe- oder sonstige glänzende Anstriche auf Putz- oder Steinflächen sind unzulässig.

Glänzende Anstriche? Definition?

Die Aussage, dass auf Steinflächen glänzende Anstriche verboten sind wundert uns. Ist es doch häufig zu sehen, dass z.B. ein Sockel oder eine Fenstereinfassung damit als 'Sandstein' imitiert wird. Ölfarben sind nicht glänzend; Acryl-Farben sind unzulässig.

(11) Dämmung von verputzten Gebäuden ist zulässig.  
Bei Überschreitung der Grundstücksgrenze in den öffentlichen Raum ist im vorab die Stadtverwaltung zu kontaktieren.  
Die Dachüberstände sind gemäß Dämmstärke anzugleichen.

Was konkret ist hier unter '**Dämmung**' zu verstehen? Anmerkungen wie zur Präambel

**§ 13 Fenster**

(1)

Alle vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fenster sind dem historischen Bestand und entsprechend dem Gebäudebaustil zu gestalten. In historischen Gebäuden ist nur eine "echte" glasteilende Sprossung zulässig (Holz- oder Bleisprossung).

Bei Scheunenumbauten sind historisierende Sprossungen unzulässig.

**`... entsprechend dem Gebäudestil`**

Warum nur solche, die vom öffentlichen Strassenraum einsehbar sind? Warum nicht alle?

... nur eine echte Sprossung -> siehe (4) Scheinsprossungen, d.h. Wiederholung

**(2) Fenster in Neubauten**

In Neubauten nach 1945 sind Holzfensterkonstruktionen sowie Kunststofffenster zulässig. Fensterformate in Neubauten sind in hochrechteckiger (vertikalen) Form einzubauen. Liegende Fensterformate sind unzulässig.

Kunststofffenster warum? - Es gilt generell Kunststoffe zu vermeiden.

**(5) Holzfenster**

Mit Ausnahme von Scheunenumbauten sind alle Holzfenster deckend, in weiß, hellgrau oder hellelfenbein zu streichen. Nur in begründeten Ausnahmen können naturbelassene Holzfenster eingesetzt werden.

Weitere Farbgebung sollte zugelassen werden, wenn diese dem historischer Bestand entsprechen.

Warum nicht naturbelassene Fenster; ggf. sind auch diese historischer Bestand.

**§14 Schaufenster**

(3) Ausnahmsweise können Kunststofffenster oder beschichtete Metallfenster zugelassen werden, wenn es sich nicht um ein Einzelkulturdenkmal oder sich um einen Neubau handelt.

Thema Kunststofffenster wie vor

Warum werden hier Kunststofffenster oder Metallfenster zugelassen?

Warum die Formulierung: `....Einzelkulturdenkmal **oder** sich um einen Neubau handelt` ? Es müsste verständlicher **`sondern`** heissen. D.h. im Neubau (nach 1945 ?) sind diese Fenstermaterialien ausnahmsweise zugelassen.

**§15 Türen, Tore auch §24 Einfriedungen (Fotobeschriftung)**

Verwendete Bezeichnung nicht hochdeutsch:

eine Tür / mehrere Türen (aber nicht Türe)

**§ 22 Warenautomaten, Schaukästen**

Warenautomaten und Schaukästen an Außenwänden, die die Gebäudeflucht um mehr als 20 cm überragen, sind unzulässig.

Hier sollte vorsorglich eine Größenbegrenzung benannt werden - in m<sup>2</sup> oder in Länge / Breite - damit die **Proportionen** einer Fassadenansicht gewahrt bleiben.

**§23 Unbebaute Flächen**

(1) Die Befestigung von unbebauten Grundstücksflächen (z.B. Höfe) muss, soweit sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und von ihnen einsehbar sind, in Material und Farbe wie diese Verkehrsflächen (soweit nicht asphaltiert) ausgeführt werden. Kunststeine sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese in Farbe, Format und Oberflächenstruktur der angrenzenden Fläche entsprechen.

... von ihnen (öffentlich) einsehbar – warum diese Einschränkung?

Kunststeine sind zulässig – muss das sein?

Wir bitten um Ergänzung: `Dabei ist **historisches Pflaster** ( Mainroller/ Basalt ) generell vorzuziehen.`

Hier könnte auch durch entsprechenden textlichen Zusatz die Entsiegelung gefördert werden und versickerungsfähige Flächen im Sinne der Verbesserung des **Stadtklimas** gefordert werden.

**§24 Einfriedungen**

(6) Heckenbepflanzungen sind nur mit Hainbuche oder Liguster zulässig.

Für Heckenbepflanzungen sollten weitere **einheimische Gehölze** zulassen werden.

**§26 Ausnahmen**

Neben den in den Einzelvorschriften bezeichneten Ausnahmen können von den Vorschriften abweichende Maßnahmen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zur Verbesserung des Stadtbildes unter Wahrung des historischen Bestandes und seiner traditionellen Merkmale beitragen oder nicht zu deren Beeinträchtigung führen und wenn der historische Befund und die Lage des Gebäudes dies rechtfertigen.

`... oder nicht zu deren Beeinträchtigung führen...`

Wer beurteilt dies nach welchen Kriterien? Hier ist zwingend auf Gleichbehandlung und Transparenz für alle Bürger zu achten; dies erleichtert auch die Arbeit der Verwaltung

Es kann u.E. nicht im Sinne der Verwaltung sein, dass eine solche weiche Formulierung zu Diskussionen führt und keine Eindeutige Handhabung / Regelung vorgegeben ist.

Dazu sollte ein Gestaltungsbeirat / eine Gestaltungskommission installiert werden.

### 3. Ergänzende Fragen / Anmerkungen:

**Was passiert mit vorhandenen PV- und Solarthermieanlagen im Geltungsbereiches, welche nicht den Kriterien dieser Gestaltungssatzung entsprechen?**

Gilt hier der `Bestandsschutz`?

-> § 9(1) der bisher gültigen Satzung liess nur Anlagen auf Nebengebäuden zu, sofern nicht von öffentlichen Flächen einsehbar sind -> es gibt also Anlagen, die dieser Vorgabe NICHT entsprechen.

Müssen hier Anträge in beschriebenem Umfang nachgereicht werden?

Zumindest bei den Anlagen, die vom öffentlichen Flächen einsehbar sind?

Denn diese Anlagen beeinträchtigen die `stadtgestalterische Sensibilität`.

Wird die Stadtverwaltung diese Eigentümer anschreiben und sensibilisieren?

**Da die Gestaltungssatzung insgesamt die `stadtgestalterische Sensibilität` in den Vordergrund stellt, sollte in diesem Zusammenhang folgendes hinterfragt werden:**

Auch die Vielzahl der erforderlichen **Verkehrsschilder** gehören zur Stadtgestaltung. Hier sollten Bemühungen angestellt werden, die Anzahl diese Schilder, wo möglich zu reduzieren oder aber mehrere Schilder an einen Mast zu befestigen. Es gibt Häuser in der Altstadt, vor denen eine übermässig hohe Anzahl von Masten steht.

Insgesamt könnte die in der Verkehrskommission diskutierte Verkehrsberuhigung als `verkehrsberuhigter Bereich` ausgewiesen werden. Hierzu folgende Erläuterung:

#### **Wikipedia (Auszug)**

Ein **verkehrsberuhigter Bereich**, umgangssprachlich häufig falsch als Spielstraße, seltener Wohnstraße und auch als Wohnverkehrsstraße bezeichnet, ist in [Deutschland](#) eine mit [Verkehrszeichen](#) 325.1 beschilderte [Straße](#) oder [Verkehrsfläche](#). Der Bereich dient der [Verkehrsberuhigung](#) in [geschlossenen Ortschaften](#). Erste Modellprojekte wurden seit 1977 realisiert. Die offizielle Einführung in die [StVO](#) erfolgte 1980.

Auf Verkehrsflächen, die mit dem Zeichen 325.1 gekennzeichnet sind, gelten nach Anlage 3 zu § 42 Absatz 2 StVO folgende Verhaltensregeln:<sup>[1]</sup>

1. Fahrzeuge müssen mit [Schrittgeschwindigkeit](#) bewegt werden.
2. Fußverkehr darf nicht durch den Fahrzeugverkehr gefährdet oder behindert werden. Wenn nötig, muss der Fahrzeugverkehr warten.
3. Der Fußverkehr darf den Fahrzeugverkehr nicht unnötig behindern.
4. Fahrzeuge müssen innerhalb gekennzeichneteter Flächen geparkt werden. Ausgenommen ist davon das Ein- und Aussteigen sowie das Be- und Entladen.
5. Der Fußverkehr darf die ganze Straßenbreite benutzen. Spielende Kinder sind überall erlaubt.