



(Bildrechte: József Borsi)

ZUKUNFT GESTALTEN | GESCHICHTE BEWAHREN

GESTALTUNGSSATZUNG FÜR SOLARANLAGEN (PHOTOVOLTAIK UND SOLARTHERMIE) DER STADT WOLFACH

Satzung der Stadt Wolfach über Örtliche Bauvorschriften
3. Änderung | Satzungsfassung 19.04.2023

STADT WOLFACH
HERR BÜRGERMEISTER THOMAS GEPPERT
HAUPTSTRASSE 41 | 77709 WOLFACH

ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER . THIELE
KORNELIUS BRENNER | THOMAS THIELE, DIPL.-ING., FREIE ARCHITEKTEN
ENGESSERSTRASSE 4A | 79108 FREIBURG

Inhalt:

PRÄAMBEL	4
§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	6
§ 3 KENNTNISGABEPFLICHT	6
§ 4 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN	7
§ 5 BESONDERE AUSFÜHRUNGSVORSCHRIFTEN FÜR SOLARANLAGEN	7
§ 6 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN.....	10
§ 7 KENNTNISGABEPFLICHTIGE ANLAGEN.....	11
§ 8 HINWEISE	11
§ 9 BAUVORLAGEN FÜR DAS KENNTNISGABEVERFAHREN.....	12
§ 10 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	12
§ 11 INKRAFTTRETEN UND AUßERKRAFTTRETEN VON VORSCHRIFTEN.	13
ANLAGE 1 - LAGEPLAN	14
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	15

Satzung
der Stadt Wolfach über örtliche Bauvorschriften
„Gestaltungssatzung für Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie)
der Stadt Wolfach“

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022, S. 1, 4.) und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert §§ 5 und 102a durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098); hat der Gemeinderat der Stadt Wolfach am 19.04.2023 folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift beschlossen (Gestaltungssatzung):

PRÄAMBEL

Das Erscheinungsbild der Stadt Wolfach, die auf eine über 900-jährige Stadtgeschichte zurückblicken kann, wird geprägt durch die exponierte Lage am Zusammenfluss von Kinzig und Wolf. Die historische Bebauung erstreckt sich zum einen auf einer dreiecksförmigen Fläche zwischen der Kinzig und dem Riegelsberg, der die östliche Begrenzung darstellt und zum anderen im Bereich der nördlich der Kinzig gelegene „Vorstadt“ bis hin zur Wolf.

Die Bebauung entwickelt sich beiderseits der Nord-Süd verlaufenden Hauptstraße und der Ost-West verlaufenden Schiltacher Straße, die in westlicher Verlängerung in die Vorstadtstraße übergeht. Im Stadtzentrum finden sich eine Vielzahl von Gassen und kleineren Straßen, wie z.B. die Kreuzgasse oder die Schloßstraße mit einer weitgehend erhaltenen Bebauungsstruktur.

Von Süden kommend markiert das Schlosstor den Eingang zur Altstadt mit dem langgezogenen Marktplatz. Stadtbildprägend ist das Wolfacher Schloss, welches mit seiner 110 Meter langen Fassade eines der größten Schlösser Mittelbadens ist. Baulich bestimmend sind der Marktplatz mit seiner durchgängigen, noch weitgehend erhaltenen Bebauung, das Rathaus und die Pfarrkirche St. Laurentius. Einprägsam ist insbesondere die östliche Stadteinfahrt aus

Richtung Schiltach kommend. Wechselnde Perspektiven und Sichtbeziehungen lassen die hohe Qualität des Stadtraums beiderseits des Kinzigufers erkennen. Den nördlichen Zugang zum Stadtkern markiert die katholische Kirche am Kirchplatz.

Die Gestaltungssatzung – hier für Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie) - soll in Anbetracht der Wertigkeit des historischen Stadtbildes zum Schutz historischer Bauten und Anlagen und zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes beitragen.

Jahrzehntelang wurde die Wolfacher Innenstadt mit Fördergeldern des Landes Baden-Württemberg und des Bundes saniert. Die mit Hilfe der Förderung und des Engagement der Bürgerinnen und Bürger erreichte Gestaltungsqualität und -homogenität gilt es für die Zukunft zu bewahren.

In den letzten Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für den Einsatz regenerativer Energien deutlich verändert. Insbesondere die Stromerzeugung mittels PV-Anlagen, ist als gesellschaftliche Aufgabe zu verstehen, die Abhängigkeit von fossilen Energien so schnell wie möglich zu reduzieren.

Durch die Vorgaben des Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EwärmeG), das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) wurden in den letzten Jahren rechtliche Rahmenbedingungen gesetzt, die unmittelbare Auswirkung auf die Gestaltungssatzung der Stadt Wolfach haben. Vor diesem Hintergrund treten immer mehr Bürger:Innen mit dem Wunsch an die Stadtverwaltung heran, Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu installieren.

Mit der vorliegenden Satzung für Solaranlagen wird das Ziel einer behutsamen Weiterentwicklung und Anpassung der Gestaltungsvorgaben im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen im Bereich der Energieeinsparung bzw. der Nutzung regenerativer Energien verfolgt.

Die beengte Tallage bedingt, dass das Stadtzentrum nicht nur unmittelbar aus dem Straßenraum, sondern auch von den umliegenden Talhängen mit den verschiedenen Aussichtspunkten und Wanderwegen wahrgenommen werden kann. Somit kommt dem Einfügen von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen eine hohe Bedeutung zu. Insgesamt gilt es einen Kompromiss zu finden

zwischen der Gestaltungsqualität und der zu bewahrenden Wertigkeit und Homogenität des Stadtzentrums und den Anforderungen für den effektiven Einsatz von regenerativen Energien.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- (1) Die Bestimmungen gelten für den Bereich der Bergstraße, Hauptstraße, Wäschergässle, Kirchstraße, Schloßstraße, Grabenstraße, Amtsgasse, Kreuzgasse, Kinzigstraße (Teil), Dammstraße, Kleine Dammstraße, Schloßanlagen, Am Mühlegrün, Inselweg, Friedhofsweg, Vorstadtstraße 32 bis einschließlich katholischer Kirche St. Laurentius, Adlergasse, Kranzplatz, Funkenbadstraße, Josefsgasse, Mesnergässle und den Kirchplatz. Die genaue Abgrenzung ist auf dem beigefügten Plan mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet (siehe Lageplan Anlage 1).

§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese Satzung gilt für die Errichtung von Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie).
- (2) Unberührt bleiben weitergehende Regelungen in Bebauungsplänen und anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.
- (3) Es gilt § 2 Abs. 13 LBO entsprechend, soweit nichts anderes bestimmt.
- (4) Unberührt hiervon bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.

§ 3 KENNTNISGABEPFLICHT

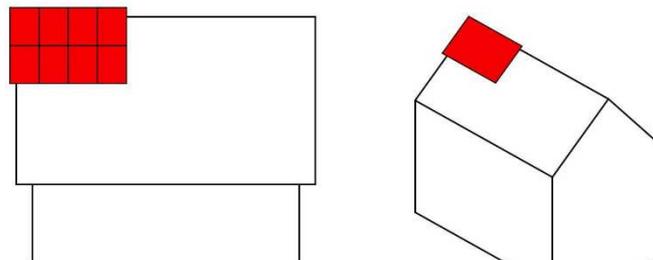
- (1) Abweichend von § 50 LBO ist die Errichtung bzw. Einbau, die Anbringung und die Änderung von Solaranlagen Anlagen kenntnisgabepflichtig. Hinweis: Hierbei handelt es sich nicht um ein formelles Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO, sondern um eine Anzeigepflicht. Hierzu sind aussagefähige Planunterlagen wie z.B. Lageplan, Ansichten oder Fotomontagen mit Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen vorzulegen. Die Unterlagen sind bei der Gemeinde einzureichen, zuständig ist das Landratsamt. Ausnahmen oder Befreiungen sind separat schriftlich zu beantragen.

§ 4 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

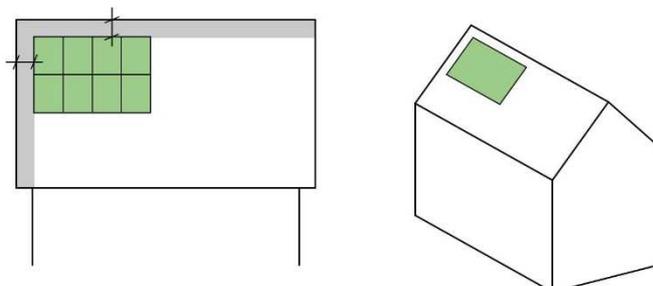
- (1) Solaranlagen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass sie sich nach Maßstab, Form, und Gliederung der Umgebung anpassen. Sie dürfen das Erscheinungsbild und den Charakter der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.
- (2) Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das Charakteristische des Satzungsgebietes gemäß der Präambel und der Begründung zu bewahren. Im Vordergrund steht neben der Erhaltung wertvoller, historischer Bausubstanz die Sicherung der den historischen Ortskern prägenden Gestaltungsmerkmale.

§ 5 BESONDERE AUSFÜHRUNGSVORSCHRIFTEN FÜR SOLARANLAGEN

- (1) Solaranlagen dürfen nicht über die Dachkante hinausragen und sind mit einem Abstand von mindestens 0,30 m gemessen) zu den Dachrändern First, Traufe (parallel zur Dachfläche und zum Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) herzustellen.

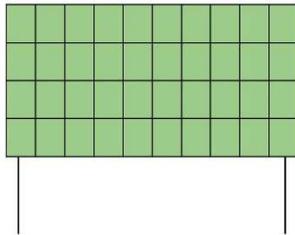


Nicht zulässig

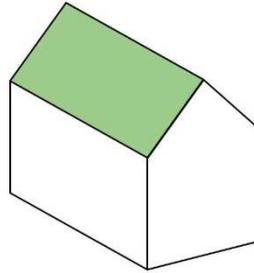


zulässig

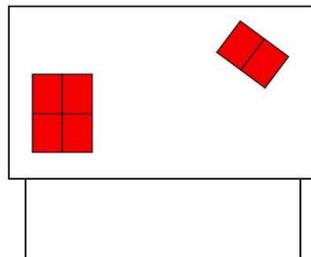
- (2) Wenn Solaranlagen in die Dachfläche integriert sind (Indach-Photovoltaik oder Indach-Solar), sind sie bis zu 100 % der Dachfläche ohne Abstand zulässig.



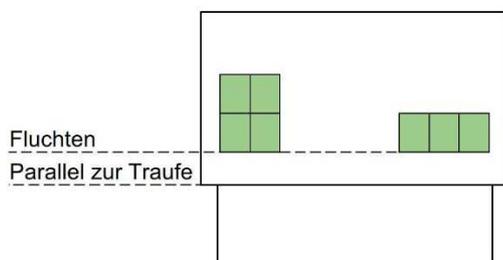
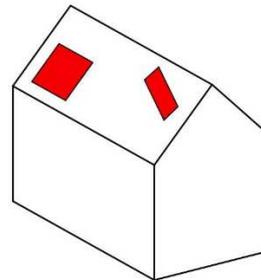
zulässig



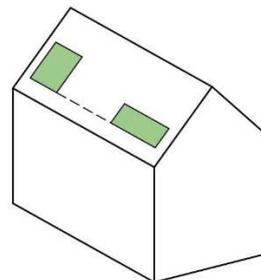
- (3) Ausführung als in der Dachfläche liegende (parallel zur Dachfläche bzw. der Traufe) Elemente; Vollflächige Anlagen sind Teilflächen vorzuziehen. Mehrere Modulfelder sollten sich aufeinander beziehen bzw. in einer Flucht positioniert werden.



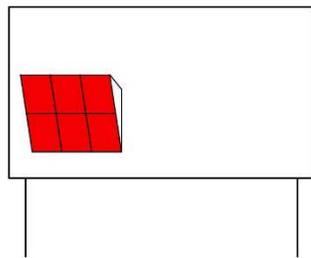
Nicht zulässig



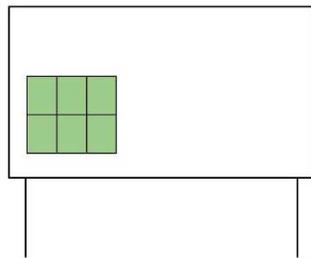
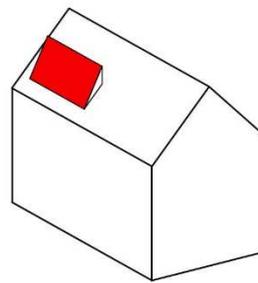
zulässig



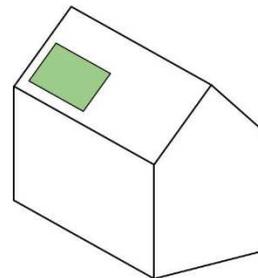
- (4) Eine Aufständering ist nicht zulässig, die Neigung der Solaranlagenmodule sollen der der Dachneigung entsprechen; Der integrierte Einbau ist vorzuziehen, ist dieser nicht möglich oder unverhältnismäßig, sind Module und Befestigungsmaterialien mit geringer Bauhöhe (kleiner als 20 cm) zu wählen. Ausnahmen für eine Aufständering können in Einzelfällen bei Flachdächern sowie auf Garagen zugelassen werden.



nicht zulässig



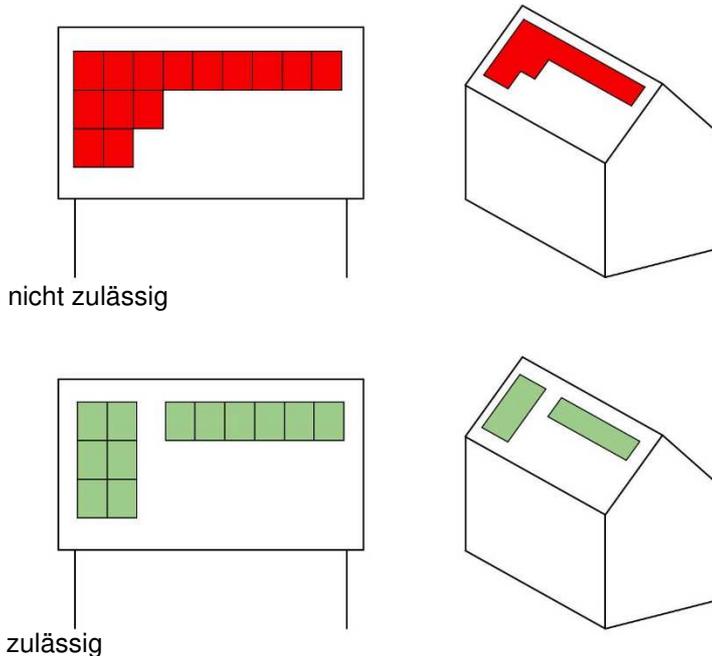
zulässig



- (5) Abtreppungen und gezackte Ränder ("ausgebissene" Formen, "Ausfransungen"), insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgauben, sind nicht zulässig. Die Modulfelder sollen in rechteckigen Grundformen aufgeteilt werden.

Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Kamine sind in die Solarmodule harmonisch einzubinden. Solaranlagen sind als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen auszubilden.

Bei speziellen Dachformen (z. B. Walmdächern) können auch maßgeschneiderte Modulflächen oder Blindmodule in Betracht gezogen werden.



- (6) Bei Neuinstallationen ist das Mischen von verschiedenen Systemen und Fabrikaten sowie von liegenden und stehenden Modulformen innerhalb einer Anlagengruppe (PV-Module oder Solaranlagen) unzulässig. Im Falle der Erneuerung einzelner Module sind die neu zu gestaltenden Module soweit möglich an die vorhandenen anzupassen.
- (7) An Fassaden und Fassadenbauteilen wie Vordächer, Balkonen, sowie auf Dachaufbauten (außer Schleppegauben bzw. Gauben ohne eigenen First) sind Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

§ 6 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

- (1) Von den Vorschriften, in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können von der Baurechtsbehörde Ausnahmen gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des historischen Bildes der Altstadt nicht zu befürchten ist und die für die Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen oder eine gestalterisch besonders gelungene Lösung ermöglicht wird, die einzelnen Zielsetzungen, aber nicht den allgemeinen Grundsätzen dieser Satzung widerspricht.

- (2) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf Antrag eine Befreiung gemäß § 56 Abs. 5 LBO erteilt werden, wenn Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führt und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
- (3) Zuständig zur Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen ist die Untere Baurechtsbehörde.
- (4) Ferner können Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 LBO von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen.

§ 7 KENNTNISGABEPFLICHTIGE ANLAGEN

Abweichend von § 50 LBO ist für die Errichtung folgender baulicher und anderer Anlagen und Einrichtungen der Gemeinde ein Anzeigeverfahren durchzuführen:

- (1) Die Errichtung folgender Anlagen und Einrichtungen, die im Anhang zu §50 Abs. 1 LBO Ziffer 3c) aufgeführt sind:

Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen:

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder an Gebäuden sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Gebäude.

§ 8 HINWEISE

- (1) Im Falle der Kulturdenkmale gemäß §§2,12 und 28 DSchG sowie im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale gemäß §§ 12 und 28 DSchG besteht darüber hinaus eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht

- (2) Photovoltaikanlagen müssen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Blendung der Nachbarschaft verhindert werden. Auf den Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 unter Anhang 2 „Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen“ wird hingewiesen.
- (3) Durch die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf Dächern, könnten insbesondere Fledermäuse und Vögel betroffen sein. Zur Klärung ob Verbotstatbestände ausgelöst werden können, sollten im einzelnen Baugenehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Abschätzungen durchgeführt werden. (vgl. Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019).
- (4) Auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – unter www.ortenaukreis.de wird hingewiesen.

§ 9 BAUVORLAGEN FÜR DAS KENNTNISGABEVERFAHREN

Den Unterlagen des Kenntnissgabeverfahrens (§ 3 Abs. 1) sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind. Dies können Unterlagen sein, die über die Anforderungen der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) hinausgehen.

§ 10 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung stellen Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 75 LBO dar und können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 11 INKRAFTTRETEN UND AUßERKRAFTTRETEN VON VORSCHRIFTEN

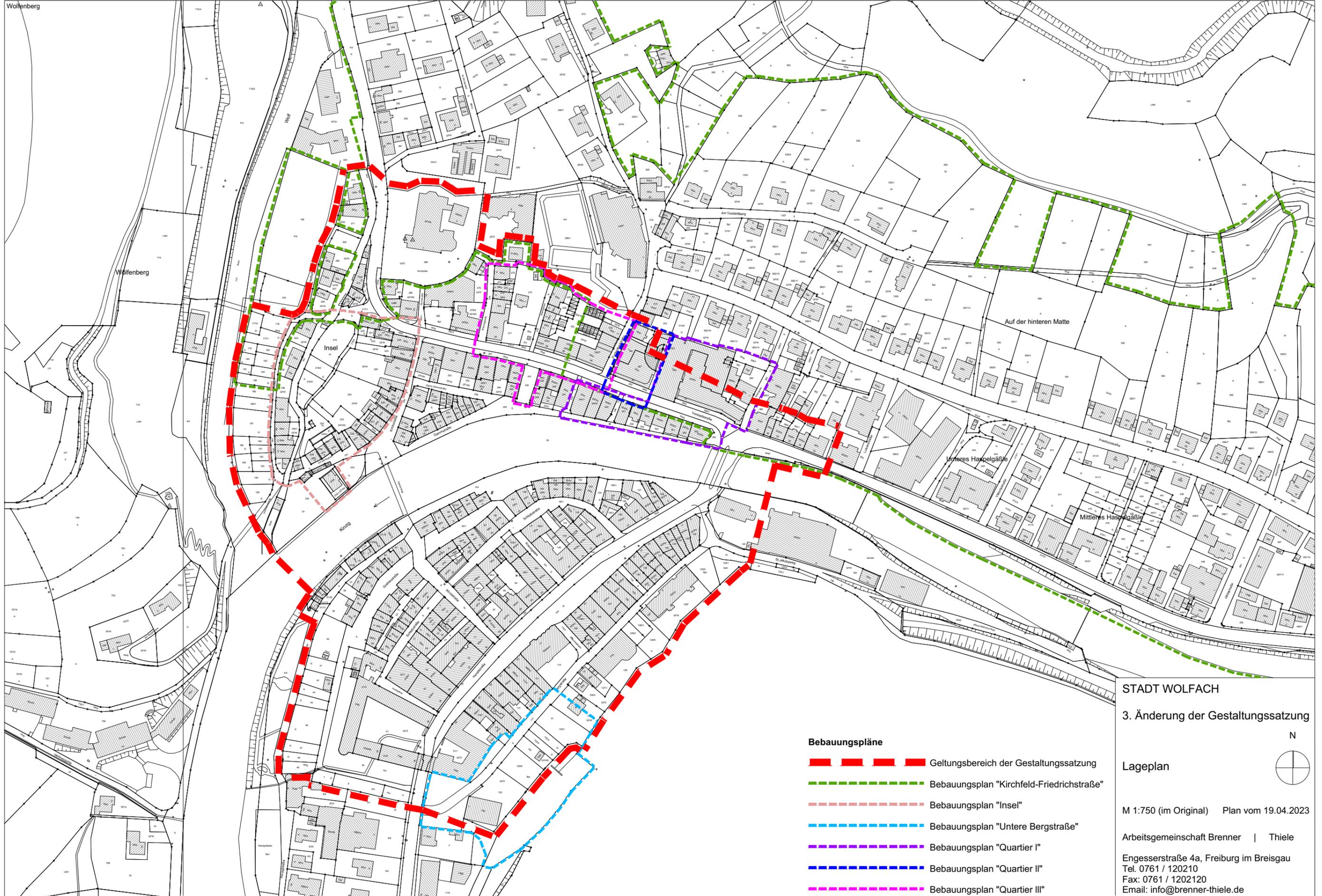
Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Die spezialgesetzlichen Regelungen, insbesondere hinsichtlich des Brand-
schutzes, des Straßen- und Verkehrsrechts, des Denkmalschutzes, des Bau-
planungs- und Bauordnungsrechtes bleiben durch diese Satzung unberührt.

Wolfach, den 19.04.2023

Thomas Geppert
Bürgermeister



STADT WOLFACH
 3. Änderung der Gestaltungssatzung
 N
 Lageplan
 M 1:750 (im Original) Plan vom 19.04.2023
 Arbeitsgemeinschaft Brenner | Thiele
 Engesserstraße 4a, Freiburg im Breisgau
 Tel. 0761 / 120210
 Fax: 0761 / 1202120
 Email: info@brenner-thiele.de

- Bebauungspläne**
- - - - - Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
 - - - - - Bebauungsplan "Kirchfeld-Friedrichstraße"
 - - - - - Bebauungsplan "Insel"
 - - - - - Bebauungsplan "Untere Bergstraße"
 - - - - - Bebauungsplan "Quartier I"
 - - - - - Bebauungsplan "Quartier II"
 - - - - - Bebauungsplan "Quartier III"

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Räumlicher Geltungsbereich (§ 1)

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine einheitliche Zone, die neben der historischen Altstadt auch sich unmittelbar daran anschließende Flächen, z.B. nach Osten und Süden entlang der Kinzig beinhaltet, die ebenfalls dem historischen Stadtkern zuzuordnen sind und die in städtebaulichem Zusammenhang mit dem historischen Stadtkern betrachtet werden müssen. Sie weisen zum einen eine vergleichbare städtebauliche und bauliche Qualität auf und wirken zum anderen als gestalterische Pufferfläche zwischen dem historischen Stadtkern und den angrenzenden Siedlungsflächen. Die Pufferzone schafft somit einen behutsamen Übergang zwischen dem historischen Stadtkern und dem erweiterten Siedlungsgebiet von Wolfach. Ohne diese Pufferfläche würde ein qualitativer und gestalterischer Bruch zwischen dem historischen Stadtkern und den angrenzenden Wohnflächen ohne Gestaltungsvorgaben entstehen. Der Geltungsbereich umfasst daher sowohl die Flächen zwischen Kinzig und Bergstraße als auch die Flächen nördlich der Vorstadtstraße.

Für das Satzungsgebiet bestehen durch die große Gestaltungshomogenität, die u.a. auch durch den langjährigen Einsatz von Fördermitteln aus dem Landesanierungsprogramm bewahrt werden konnte, hohe Anforderungen an die Gestaltung.

Kenntnisgabepflicht (§3)

Wegen der hohen Anforderungen an die Gestaltungsqualität, ist es erforderlich, adäquate Beurteilungsgrundlagen für kenntnisgabepflichtige Vorhaben zu erhalten. Die Forderung nach aussagefähigen Planunterlagen, z.B. in Form von Skizzen oder auch Fotomontagen, ist daher gerechtfertigt und dient auch der notwendigen Beratung der Antragstellerinnen und Antragstellern.

Allgemeine Anforderungen (§ 4)

Das historische Stadtbild von Wolfach ist insgesamt schutzwürdig. Der Einbau von Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie) muss daher bestimmten Regeln unterliegen, damit der Grundcharakter nicht gefährdet wird. Gleichzeitig soll aber auch vor dem Hintergrund der Anforderungen an die Energiewende und die gesetzlichen Vorgaben eine adäquate Nutzung von Solaranlagen ermöglicht werden. Da Solaranlagen das Bild der Stadt nachhaltig verändern werden, ist es notwendig, die gestalterisch prägenden Elemente zu berücksichtigen. Der in der Landesbauordnung gegebene Interpretationsspielraum wird somit eingeschränkt.

Besondere Ausführungsvorschriften für Solaranlagen (§ 5)

Solaranlagen waren bisher nicht zulässig, da sie das Erscheinungsbild des Stadtraums deutlich verändern und in Konflikt zum Material-, Farb- und Gestaltungskanon eines historischen Stadtzentrum stehen.

Nicht zuletzt durch die umfassenden Erleichterungen zur Installation von Solaranlagen auf Kulturdenkmalen, stellt sich auch für das Stadtzentrum für Wolfach die Frage, unter welchen Rahmenbedingungen Solaranlagen zugelassen werden können.

Solaranlagen prägen mit ihren glatten, spiegelnden Oberflächen maßgeblich die optische Wirkung der Dachflächen. Der Charakter der Dachlandschaft stellt einen wesentlichen Beitrag in der Individualität der Wolfacher Stadtsilhouette dar. Maßgebend ist hierbei nicht nur die Wahrnehmung aus dem unmittelbar angrenzenden Straßenraum, sondern auch die Fernwirkung von den Zufahrtsstraßen bzw. den umgebenden Talhängen. Wesentliche Kriterien für die Beurteilung, inwieweit das Erscheinungsbild durch Solaranlagen beeinträchtigt wird, sind ihr Anbringungsort bzw. die Einsehbarkeit und ihre Ausführungsart (Konstruktion, Material, Farbe). Diese Faktoren wirken sich unmittelbar auf die Wahrnehmbarkeit bzw. Auffälligkeit der Veränderung des Stadtbildes aus, welches sich bis heute hinsichtlich der Dachlandschaft noch als sehr homogen darstellt und in seiner Gesamtheit nicht durch „moderne“ Materialien geprägt ist.

Vor diesem Hintergrund ist es gerechtfertigt, den Einbau von Solaranlagen nur unter bestimmten Leitlinien zuzulassen. Die getroffenen Regelungen zu Abständen zu den Dachrändern, zur Geometrie oder Aufständigung sind erforderlich, um sie als Gestaltungselement in die Stadtsilhouette von Wolfach einzufügen.

Die Anbringung von Solaranlagen an Fassaden oder Fasadenteilen führt anders als bei der Dachanbringung zu einer deutlichen stärkeren Wahrnehmung aus dem Straßenraum. Im Straßenraum sind eine Vielzahl von Gestaltungselementen wahrnehmbar (Putzfarbe und -struktur, Farbigekeit, Gewände usw.), die in Summe zu einer gestalterischen Einheitlichkeit und Qualität führen. Die Anbringung von spiegelnden Fassadenflächen würde diese Homogenität deutlich stören. Daher ist diese Form der Anbringung nicht zulässig.