

GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

Begründung zur 1. Änderung der Gestaltungssatzung zum Schutz der historischen Altstadt



Abbildung Altstadt Radolfzell

INHALT

1.	Allgemeines.....	1
1.1.	Geltungsbereich	1
1.2.	Anlass zur 1. Änderung der Gestaltungssatzung – Planungsziele	1
1.3.	Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO)	1
2.	Solarkataster	2
3.	Änderungsverfahren.....	3
4.	Erläuterungen der einzelnen Änderungen	4
4.1	Einleitung.....	4
4.2	Paragrafen 1-6	4
4.3	Fenster und Fensterläden (außer Schaufenster) (§ 7)	4
4.4	Schaufenster und Fenster gastronomischer Einrichtungen (§ 8).....	4
4.5	Markisen (§ 9).....	5
4.6	Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen, Funkmasten und Mobilfunkantennen (§ 10)....	5
4.7	Anlagen zur Nutzung von solarer Energie (§ 11)	5
4.8	Dachlandschaft, -gestaltung, -aufbauten (§§ 12-13).....	6
4.9	Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten (§ 14)	6
4.10	Größe von Werbeanlagen (§ 15)	8
4.11	Beleuchtung von Werbeanlagen (§ 16).....	8
4.12	Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§ 17).....	9
4.13	Einführung der Kenntnissgabe (§ 15 a.F.).....	9
4.14	Ordnungswidrigkeiten / Bestandteile der Satzung / Inkrafttreten (§§ 18 bis 20).....	10

Anlagen

(1) Geltungsbereich der Satzung

(2) Solarkataster

(3) Synopse Gestaltungssatzung von 2013 mit 1. Änderung von 2023

1. Allgemeines

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Gestaltungssatzung der historischen Altstadt in der neuen Fassung (n.F.) entspricht dem der Gestaltungssatzung in der alten Fassung (a.F.) von 2013. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung ist als Anlage beigefügt.

1.2. Anlass zur 1. Änderung der Gestaltungssatzung – Planungsziele

Im Bewusstsein ihrer Verpflichtung zur Erhaltung des historischen Altstadtkerns hat die Große Kreisstadt Radolfzell am 17.09.2013 die Gestaltungssatzung für die Altstadt als Örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO) beschlossen.

Anlass für die vorliegende 1. Änderung der Satzung sind aktuelle Entwicklungen im Ausbau von regenerativen Energiequellen. Im Zuge des Klimawandels ist der Ausbau regenerativer Energiequellen gefragt. Kulturdenkmale sind aufgrund ihrer grauen Energie, die im Bestand gebunden ist, allein durch ihren Erhalt gute Klimaschützer. Dennoch anerkennt die Denkmalpflege, dass auch Kulturdenkmale und denkmalgeschützte Gesamtanlagen wie die Radolfzeller Altstadt einen aktiven Beitrag zur Energiewende beitragen müssen. Aus diesem Grund wurde bereits 2013 diese Thematik in der Gestaltungssatzung aufgegriffen.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen wird der Konflikt zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und des Klimaschutzes immer größer, sodass die nun inzwischen zehn Jahre alte Satzung geändert wird.

Zudem wird die Satzung im Zuge der notwendigen Änderung bezüglich der Zulässigkeit von Markisen in gastronomischen Einrichtungen angepasst.

1.3. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO)

Am 11. Oktober 2021 hat das Umweltministerium des Landes Baden-Württemberg die Verordnung zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen erlassen. Darin wird geregelt, dass bei Neubauten und bei grundlegenden Dachsanierungen von Gebäuden gemäß § 4 und 5 PVPf-VO eine Mindestnutzung der zur Solarnutzung geeigneten Dachflächen zu erfolgen hat.

Da dies zukünftig auch für die Dachflächen in der Altstadt von Radolfzell gilt, hat der Rat der Stadt beschlossen ein Solarkataster zu erstellen, das Grundlage für die geplante Änderung der Gestaltungssatzung bezüglich der solaren Nutzung der Dachflächen auf den Gebäuden der Altstadt ist.

2. Solarkataster

In Vorbereitung der 1. Änderung der rechtskräftigen Gestaltungssatzung von 2013 wurde ein Solarkataster erstellt (Plannstatt Senner, Juli 2023). Darin wird die Verträglichkeit von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) in der Gesamtanlage der Radolfzeller Altstadt geprüft.

Grundlage für die Analyse von Potentialen von Solarenergienutzung auf den Dächern in der Radolfzeller Altstadt waren:

- Leitlinien für die Entscheidung über die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) für die Errichtung von Solaranlagen auf bzw. an einem Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

sowie

- Abstimmungstermine mit der unteren Denkmalschutzbehörde, dem ehrenamtlichen Denkmalschutzbeauftragten und dem Landesamt für Denkmalpflege.

Anhand folgender drei Analyseschritte wurden die Potenzialflächen für PV-Anlagen analysiert und eindeutig in einer Karte festgelegt:

1. Analyse von Fernwirkung
2. Analyse von besonders herausragenden Stadtbausteinen
3. Analyse von Kernzonen

Ergebnis ist das Solarkataster.

Es stellt alle Dachflächen **grün** dar, auf denen eine Solarenergienutzung ohne erhebliche Beeinträchtigung der Fernwirkung, der Kernzonen oder der Stadtbausteine möglich ist.

Die restlichen Dachflächen sind **grau** straffiert. Auf ihnen ist im Einzelfall eine Solarenergienutzung gemäß § 2 und § 19 DSchG nach dem Gestaltungsleitfaden zulässig. Voraussetzung hierfür ist ein detailliertes Gestaltungskonzept sowie eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

4. Erläuterungen der einzelnen Änderungen

4.1 Einleitung

In der angehängten Synopse ist der Text der rechtskräftigen Gestaltungssatzung a.F. dem der 1. Änderung (Gestaltungssatzung n.F.) gegenübergestellt. In der a.F. sind die geänderten Teile grau markiert und bei Wegfall zusätzlich durchgestrichen. In der n.F. sind alle neu hinzugefügten oder geänderten Teile rot markiert.

Im Folgenden werden nur die geänderten Teile erläutert und begründet.

(0) Geänderter Teil der Satzung	Begründung
---------------------------------	------------

4.2 Paragraphen 1-6

In diesen Paragraphen wurden nur redaktionelle Änderungen vorgenommen.

4.3 Fenster und Fensterläden (~~außer Schaufenster~~) (§ 7)

(8) Ausgenommen von den Regelungen der der Absätze 1 bis 7 sind Schaufenster sowie Fenster gastronomischer Einrichtungen im Erdgeschoss der Gebäude.	Die Neueinfügung des Satzes ergibt sich aus den Regelungen der Schaufenster und Markisen und ist an dieser Stelle redaktioneller Art.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.4 Schaufenster und Fenster gastronomischer Einrichtungen (§ 8)

(1) Schaufenster und Fenster gastronomischer Einrichtungen sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Sie dürfen keine verspiegelten oder farbigen Glasscheiben enthalten.	Mit den Änderungen werden die bisherigen Gestaltungsregeln für Schaufenster auch für die Fenster gastronomischer Einrichtungen übernommen. Der Satz, dass Schaufenster nur im Erdgeschossbereich zulässig sind, erübrigt sich, da Schaufenster in den OG's wenig Sinn machen. Bei gastronomischen Einrichtungen kann es jedoch sein, dass sich die Gaststube im OG befindet. Um trotzdem eine angemessene Gestaltung der Fassade zu wahren, werden die ausführlichen Gestaltungsfestsetzungen aus Satz 2 ausdrücklich auch für die Fenster gastronomischer Einrichtungen übernommen.
(2) Schaufenster und Fenster gastronomischer Einrichtungen sind der Maßstäblichkeit der gesamten Fassade anzupassen. Sie müssen Brüstungen oder Sockel enthalten. Schaufenster ohne Sockel dürfen in der Breite max. 2,30 m betragen. Sie sind entsprechend der Gestaltung der Obergeschosse mit deutlich ablesbaren Pfeilern zu gliedern. Zwischen den Fenstern und Eingangstüren müssen massive Pfeiler von mind. 38 cm Breite, an Hausecken von mind. 60 cm Breite angeordnet werden. Eine Aneinanderreihung von Schaufenstern ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Pfeiler mit einer Mindestbreite von 17 cm deutlich vertikal gegliedert werden. Entsprechend § 5 (3) muss die Summe der	

Pfeilerbreiten mindestens 1/5 der Fassadenbreite betragen.	
------------------------------------------------------------	--

4.5 Markisen (§ 9)

(2) Markisen sind nur an Schaufenstern und Fenstern gastronomischer Einrichtungen zulässig. Sie müssen beweglich ausgebildet werden.	Die ursprüngliche Regelung wird auch auf Markisen ausgeweitet.
(3) Markisen in glänzenden und grellen Farben sowie mit Mustern und Schriftzügen sind unzulässig. Markisen sind in ihrer Farbgebung auf die Fassade abzustimmen.	

4.6 Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen, Funkmasten und Mobilfunkantennen (§ 10)

unverändert.

4.7 Anlagen zur Nutzung von solarer Energie (§ 11)

Der Paragraph 11 wird neu eingefügt. Er bündelt alle gestalterischen Regelungen zu solaren Anlagen und ersetzt insbesondere Satz 15 des alten § 12 zu Dachaufbauten. Dementsprechend verschiebt sich die Nummerierung der folgenden Paragraphen.

(1) Die Zulässigkeit von Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung als integrierte Dacheindeckung oder als Dachaufbau (im Folgenden als Solaranlagen betitelt) richtet sich nach den Vorgaben des Solarkatasters der Stadt Radolfzell vom Juli 2023 (Anlage 2).	Absatz 1 regelt die grundsätzliche Zulässigkeit von Solaranlagen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist immer erforderlich.
(2) Solaranlagen auf den im Solarkataster grün gekennzeichneten Dachflächen (Anlage 2) sind allgemein zulässig. Folgende Punkte sind einzuhalten: <ul style="list-style-type: none"> • durch eine Solaranlage darf das Dach nicht fremdartig überformt werden; aufgesetzte Solarelemente halten so viel Abstand von den Dachkanten, dass das Dach in seiner Kontur noch deutlich ablesbar bleibt (i.d.R. in der Regel 2- bis 3 Ziegelreihen). • die Solaranlage wird möglichst flächenhaft angebracht und nicht als „Briefmarken“ über die Dachfläche verteilt. 	In den Absätzen 2 und 3 werden allgemeine Gestaltungskriterien für die grün und grau kartierten Dachflächen formuliert. Solaranlagen müssen sich den eingedeckten Dachflächen unterordnen. Die konkreten Festsetzungen orientieren sich am Kriterienvorschlag aus dem Solarkataster. Hierin sind auch die Festsetzungen aus § 12 Abs. 15 der alten Gestaltungssatzung eingeflossen.

<ul style="list-style-type: none"> • die Module und der Rahmen einer Solaranlage sind matt und monochrom auszuführen. 	
<p>(3) Solaranlagen auf den im Solarkataster grau gekennzeichneten Dachflächen (Anlage 2) können im Einzelfall zulässig sein. Hierfür ist ein detailliertes Gestaltungskonzept einzureichen, das die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des geschützten Straßen-, Platz- und Ortsbildes gem. § 19 DSchG so weit mindert wird, dass eine Genehmigungsfähigkeit erreicht werden kann. Inhalt des Gestaltungskonzeptes ist insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die farbliche Anpassung der Solarmodule an die Dachfarbe. • ggf. die Integration einer Solaranlage in die Dachflächen. • bzw. die Verwendung von passenden Solardachziegeln. 	
<p>(4) Solarzellen kleiner Plug-In-Kraftwerke, die direkt an der Steckdose angeschlossen werden (sog. „Balkonkraftwerke“), sind auf Balkonen Häuserfassaden und auf Dächern allgemein zulässig, sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.</p>	<p>Damit wird geregelt, wo Solarzellen kleiner Plug-In-Kraftwerke, die direkt an der Steckdose angeschlossen werden (sog. „Balkonkraftwerke“) zulässig sind. Diese sind zwar baurechtlich genehmigungsfrei, brauchen also keine Baugenehmigung. Im geschützten Altstadtensemble ist jedoch eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung (gemäß DSchG) erforderlich.</p>

4.8 Dachlandschaft, -gestaltung, -aufbauten (§§ 12-13)

§ 13 Absatz 15 a.F. entfällt, alle anderen Punkte bleiben unverändert.

4.9 Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten (§ 14)

Der § 13 Werbeanlagen, Automaten a.F. wurde redaktionell überarbeitet, in die §§ 14-16 n.F. aufgeteilt, auf die Vereinbarkeit mit Werbeanlagen auf Markisen überprüft und ggf. ergänzt.

<p>(1) Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung in das Erscheinungsbild der baulichen Anlage, mit der sie verbunden sind, sowie der sie umgebenden baulichen Anlagen und dem städtebaulichen Charakter des sie umgebenden öffentlichen Raumes einfügen.</p>	<p>inhaltlich unverändert § 13 Punkt (1) <i>Gestaltung</i> der a.F.</p>
<p>(2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für serienmäßig hergestellte</p>	<p>inhaltlich unverändert § 13 Punkt 1.1) der a.F.</p>

Firmenwerbung einschließlich registrierter Waren- und Firmenzeichen.	
(3) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und an Gebäuden sowie auf den, den Geschäftsstraßen zugewandten Seiten der Gebäude angebracht werden.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 1.2) der a.F.
(4) Werbeanlagen dürfen fassadengliedernde Elemente und architektonische Details nicht überdecken oder in unzulässiger Weise beeinträchtigen.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 1.3) der a.F.
(5) Die Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone beschränkt. Wenn sie dort nicht angebracht werden können, sind sie ausnahmsweise unterhalb der Brüstungsoberkante im 1. Obergeschoss zulässig.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 1.4) der a.F.
(6) Fenster in den Obergeschossen dürfen nicht für Ausstellungs- oder Werbezwecke verwendet werden.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 1.5) der a.F.
(7) An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Geschäft, Behörde, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 1.6) der a.F.
(8) Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie einheitlich gestaltet ist.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 1.7) der a.F.
(9) Eine Werbeanlage darf sich nicht auf mehr als ein Gebäude erstrecken.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 1.8) der a.F.
(10) Grelle und fluoreszierende Farbgebung von Werbeanlagen sind unzulässig.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 1.9) der a.F.
(11) In der Regel sollen nicht mehr als zwei Schriftarten und 2 Farben verwendet werden.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 1.10) der a.F.
(12) Unzulässig sind andere als horizontale angeordnete Schriftarten.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 1.11) der a.F.
(13) Werbeanlagen sind nur zulässig als Bemalungen und Beschriftungen, aus plastischen Einzelementen (Buchstaben, Zeichen), bestehende Anlagen, Auslegern oder tafelförmige Anlagen.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 1.12) der a.F.
(14) Werbung mit Kastenkörpern ist unzulässig.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 1.13) der a.F.

4.10 Größe von Werbeanlagen (§ 15)

n.F. § 15 Größe von Werbeanlagen	a.F. § 13 (2) Bemessung von Werbeanlagen Bei Werbeanlagen sind folgende Maße einzuhalten:
(1) Beschriftung und Bemalung von Schaufenstern, Fenstern gastronomischer Einrichtungen sowie sonstiger Fenster oder Türen dürfen höchstens 20 % des jeweiligen Bauteils überdecken.	inhaltlich um die Fenster gastronomischer Einrichtungen ergänzt. § 13 Punkt 2.1) der a.F.
(2) Bandartige Werbeanlagen einschließlich Schriften, Zeichen und Symbolen sowie Werbetafeln dürfen nicht breiter als 50 cm und nicht länger als 3,00 m sein.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 2.2) der a.F.
(3) Ausnahmsweise kann bei Gebäudebreiten von über 12,50 m die Größe von Werbeanlagen und Tafeln auf 55 cm Höhe und ihre Länge auf maximal ein Viertel der Fassadenbreite und zusätzlich die Länge von Schriften aus Einzelbuchstaben auf maximal ein Drittel der Fassadenbreite vergrößert werden. Dies gilt auch bei Anbringung mehrerer Werbeanlagen an einer Gebäudeseite.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 2.3 der a.F.
(4) Als Ausleger ausgeführte Werbeanlagen sind bis zu einer Ausladung von 1,00 m und einer Ansichtsfläche von 0,5 m ² zulässig.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 2.4 der a.F.

4.11 Beleuchtung von Werbeanlagen (§ 16)

n.F. § 16 Beleuchtung von Werbeanlagen	a.F. § 13 (3) Beleuchtung Für die Art der Beleuchtung von Werbeanlagen gilt folgendes: Bei Werbeanlagen sind folgende Maße einzuhalten:
(1) Eine Beleuchtung von Werbeanlagen mit Wechselschaltung, bewegtem Licht sowie Lauf-, Wechsel- oder Blinkschaltung ist unzulässig.	§ 13 Punkt 3.1) der a.F. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen an den Fassaden, vor Schaufenstern und in Passagen mit Wechselschaltung, bewegtem Licht sowie Lauf- Wechsel- oder Blinkschaltung oder mit nicht abgedeckten Lichtquellen ist unzulässig. Da die Festsetzung zu Beleuchtung von Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich gelten soll (also auch vor

	Fenstern gastronomischer Einrichtungen) wurde die Festsetzung vereinfacht. Das nicht abgedeckte Licht wird in Punkt 2 ausgeschlossen.
(2) Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein. Sie dürfen nur indirekt mit weißem abgedecktem Licht angestrahlt werden.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 3.2) der a.F.
(3) Es dürfen nur Schrift, Zeichen und Symbole, nicht aber der Schriftgrund mit verdeckter weißer Lichtquelle hinterleuchtet sein. Bei einzeln angebrachten Buchstaben ist auch eine nach hinten abstrahlende Beleuchtung (Schattenschrift) zulässig. Durchleuchtete Glastransparente sind nicht zulässig.	inhaltlich unverändert § 13 Punkt 3.3) der a.F.

4.12 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§ 17)

A.F.: § 14: Der Inhalt bleibt unverändert.

4.13 Einführung der Kenntnissgabe (§ 15 a.F.)

§ 15 Einführung der Kenntnissgabe der a.F. entfällt.

Da die Radolfzeller Altstadt als Gesamtanlage geschützt ist, bedürfen – abweichend von §§ 49 u. 50 LBO – nachstehende Vorhaben trotzdem der Anzeigepflicht bei der unteren Baurechtsbehörde. (Hinweis: Die angegebenen Nummern beziehen sich auf den Anhang zu § 50 LBO):

1. a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 40 m³.
1. k) Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³.
1. l) Terrassenüberdachungen bis 30 m² Grundfläche.
1. m) Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen
2. c) Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen.
3. c) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung **auf oder an baulichen Anlagen nach § 2 Absatz 1 Sätze 1 und 2 sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der baulichen Anlagen.**
(Hinweis: Der rot markierte Teil wurde aus der aktuellen Fassung des Anhangs zu § 50 LBO übernommen.)
- 5.) Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen.
- 9.) Werbeanlagen, Automaten soweit diese vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.

4.14 Ordnungswidrigkeiten / Bestandteile der Satzung / Inkrafttreten (§§ 18 bis 20)

Die genannten Paragraphen werden numerisch angepasst (a.F. § 16 bis 18).

Die Bestandteile der 1. Satzungsänderung werden aktualisiert.