

# Solarrahmenplan Altstadt Haßfurt

Erläuterung der Zonierung (erweitert)

**Fassung:** 7. September 2023

**Ersteller:** Bauverwaltung Haßfurt

### **Wichtiger Hinweis zur Verwendung des Begriffs „Solaranlagen“**

Mit dem Begriff „Solaranlagen“ werden in diesem Dokument Solarthermie- und Photovoltaikanlagen gemeint.

In Ausnahmen gilt dies auch für Klein- oder sogenannte „Balkonsolaranlagen“.

### **Bildquelle**

Soweit nicht anders angegeben:

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung; eigene Bearbeitung

### **Verweise**

Landesamt für Denkmalpflege: „Solarenergie & Denkmalpflege – Erneuerbare Energien am Baudenkmal“  [> zum Download, www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)

### **Kooperationshinweis**

Dieses Dokument wurde in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Bamberg (Referate A IV und A VII), und dem Landratsamt Haßberge, Abteilung Denkmalschutz, erstellt.

### **Ersteller**

Stadt Haßfurt  
Bauverwaltung  
Hauptstraße 5  
97437 Haßfurt

Tel.: 09521 / 688-0  
E-Mail: [info@hassfurt.de](mailto:info@hassfurt.de)  
[www.hassfurt.de](http://www.hassfurt.de)

Oktober 2023

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Definition der Zonierung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Erklärung der Zonen-Typen</b> .....	<b>3</b>
	Kernzone (gelb).....	3
	Nebenzonen (hellblau).....	4
	Gebäude mit stadtbildprägender Bedeutung (orange) .....	5
	Ensembleansicht (blau).....	6
	Nicht kartierte Flächen.....	7

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Kernzonen (gelb) in der Altstadt .....	3
Abb. 2	Nebenzonen (hellblau) in der Altstadt.....	4
Abb. 3	Gebäude mit stadtbildprägender Bedeutung (orange), Marktplatz .....	5
Abb. 4	Dachflächen für die Ensembleansicht (blau), Anstaltsgässchen .....	6
Abb. 5	Nicht kartiertes Gebiet .....	7
Abb. 6	Skizze einer positiven Dachgestaltung. In der Variante von senk- und waagrecht angeordneten Modulen. ....	8
Abb. 7	Skizze einer negativen Dachgestaltung.....	8
Abb. 8	Entwurf Rahmenplan Solar – Luftbildansicht, Gebäude und Zonierung .....	9

# 1 Definition der Zonierung

Die verschiedenen Zonen werden nach unterschiedlichen Beurteilungskriterien gebildet. Im Folgenden werden die Eigenschaften der Beurteilungskriterien beschrieben, mit denen die unterschiedlichen Zonen bestimmt und die Begrenzungen im Stadtraum oder für das Objekt gezogen werden.

Beurteilungskriterium	Eigenschaft
<b>Einsehbarkeit (Nah- / Fernbereich)</b>	Im Nahbereich ist ausschlagend, wie die Einsehbarkeit von öffentlichen Verkehrswegen aus beschaffen ist; im Fernbereich, wie die Dachfläche in die Dachlandschaft der Altstadt hineinwirkt. Zudem spielt die Sichtbeziehung, insbesondere zu stadtbildprägenden Objekten und Zonen, ein wichtiges Kriterium.
<b>Dachfirst, Gauben, etc.</b>	Diese markanten Raumkanten werden insbesondere bei der Beurteilung der Zoneneingrenzung herangezogen.
<b>Straßen- / Gassen-Wertigkeit</b>	Die „Wertigkeit“ setzt sich aus der Frequentierung des Verkehrs, durchquerenden Wegeverbindungen und Nutzungsmischung des untersuchten Raums zusammen.
<b>Geschätzte Wirkung auf die Umgebung / Bedeutung Gesamtobjekt</b>	Welche Auswirkung hat es, wenn der Raum oder das Objekt mit einer Solaranlage ausgestattet wird? Hier wird insbesondere die Auswirkung auf das Ensemble und den Denkmalschutz geschätzt.
<b>Historische Entwicklung</b>	Hier wird auf den historischen Straßenverlauf und die historische Nutzung der Straße Rücksicht genommen. Damit wird ein Zusammenhang zwischen den Einzelobjekten erfasst und die Bedeutung für das Ensemble ersichtlich.

## Definition am Beispiel einer „Kernzone“

Die Hauptstraße weist bei den Dachflächen häufig eine hohe Einsehbarkeit von öffentlichen Verkehrsflächen auf. Durch angrenzende Nachbargebäude oder Dachaufbauten werden allerdings Teile der Dachflächen von der Einsehbarkeit immer wieder abgeschirmt. Die Häuser stehen meist giebel- teils auch traufseitig zum Straßenraum hin ausgerichtet. Dadurch wird Dachfirst und -grat entscheidend bei der Grenzbildung. Einmündende Straßen variieren in Größe und Funktion. Im rückwärtigen Bereich gibt es noch verschiedene Hinterhöfe. Markant sind die zentralen Zugänge zum Marktplatz. Die Hauptstraße ist eine sehr stark frequentierte Straße mit verschiedensten Nutzungen und überörtlicher Bedeutung. In ihrer Form bildet sie immer noch die historische Wegebeziehung zwischen den beiden Stadttoren im Westen und Osten ab und hat von ihrer Bedeutung nichts eingebüßt. Als solche zentrale Verbindungsstraße, die im gesamten Ensemble einen klaren, abgrenzbaren Raum bildet, hat sie damit eine hohe Bedeutung für das Ensemble und wäre von sichtbaren Solaranlagen stark betroffen.

>Die Hauptstraße wird daher als *Kernzone* bestimmt.

## 2 Erklärung der Zonen-Typen

---

### Kernzone (gelb)



Abb. 1 Kernzonen (gelb) in der Altstadt

<b>Schutzstärke</b>	Von Solaranlagen freizuhalten oder Anlagen mit höchsten Gestaltungsanforderungen
<b>Beschreibung</b>	Auf den zonierten Bereichen der Dächer des kartierten Straßen- und Platzraums dürfen keine Solarkollektoren sichtbar sein.
<b>Mögliche Genehmigungsgründe</b>	Farblich abgestimmte Solarziegel; Anlage auf dem nicht einsehbaren Teil gleicher Dachfläche in der Zone
<b>Begründung</b>	<p>Diese Straßen und Plätze definieren den Altstadtcharakter oder werden durch die anliegenden stadtbildprägenden Zonen geprägt.</p> <p>Durch das Ausschließen von Solaranlagen wird dieser Charakter und damit die prägende Dachlandschaft bewahrt. Im Ausnahmefall können farblich passende Solarziegel - in Form und Farbe auf die vorhandene Dachdeckung, bzw. eine historische nachgewiesene Dachdeckung angepasst - verwendet werden. Zur räumlichen Abgrenzung der Zonen werden vornehmlich First, Grate und Kehle der Dächer herangezogen.</p> <p>So können auch auf Gebäuden und Nebengebäuden Module errichtet werden, wenn Teile der Dachfläche in einer Kernzone liegen und z. B. der nicht in der Zone liegende Teil des Daches kaum einsehbar, nicht prägend oder verdeckt ist.</p>

## Nebenzonen (hellblau)

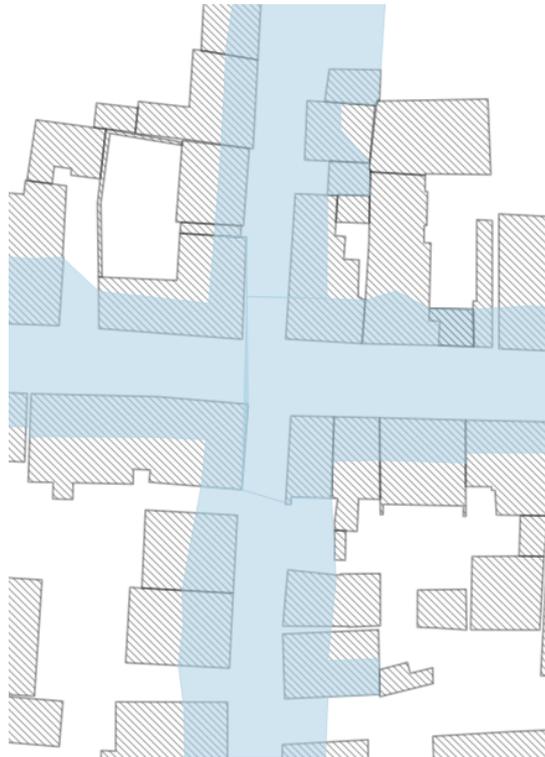


Abb. 2 Nebenzonen (hellblau) in der Altstadt

<b>Schutzstärke</b>	Genehmigungspflicht, Solaranlagen sollten nicht sichtbar sein, Anlagen mit bedingten bis besonderen Gestaltungsanforderungen
<b>Beschreibung</b>	Im kartierten Straßen- und Platzraum sollen Solarkollektoren die Dachflächen nicht prägen. Durch eine besondere Gestaltung oder Positionierung sind in Ausnahmefällen Anlagen möglich.
<b>Mögliche Genehmigungsgründe</b>	Es finden sich keine alternativen Errichtungsorte am Objekt / Grundstück und passende Gestaltung im zonierten Bereich.
<b>Begründung</b>	Wie bei den Kernzonen, werden durch diese Straßen, Gassen oder Plätze der Altstadtcharakter geprägt. Zur Beurteilung und Grenzziehung gelten daher fast die gleichen Bedingungen. Dadurch sollen auch hier Solaranlagen nicht prägend in den Straßenraum wirken. Alternative Orte zum zonierten Gebiet sind daher bei der Planung im Grundstück oder am Objekt zu prüfen und zu bevorzugen. Genehmigt werden können im Ausnahmefall Anlagen, deren Beurteilung sich am Einzelfall orientiert, die auf geringfügig einsehbaren Dachflächen oder als farblich angepasste Module zur Zonierung hin errichtet werden sollen.

**Gebäude mit stadtbildprägender Bedeutung (orange)**



*Abb. 3 Gebäude mit stadtbildprägender Bedeutung (orange), Marktplatz*

<b>Schutzstärke</b>	Von Solaranlagen freizuhalten
<b>Beschreibung</b>	Gilt für besondere Denkmäler und Einzelobjekte die das Stadtbild prägen.
<b>Mögliche Genehmigungsgründe</b>	-/-
<b>Begründung</b>	Da es sich hier um Einzeldenkmäler oder besonders freistehende Objekte handelt, die das Stadtbild oder Plätze definieren, sind auf den Dachflächen dieser Gebäude Solarkollektoren zu vermeiden.

### Ensembleansicht (blau)



Abb. 4 Dachflächen für die Ensembleansicht (blau), Anstaltsgässchen

#### Schutzstärke

Genehmigungspflichtig, Anlagen mit besonderen bis höchsten Gestaltungsanforderungen

#### Beschreibung

Hier ist besonders die Fernwirkung des Ensembles zu beurteilen. Um das Erscheinungsbild zu erhalten aber im Ausnahmefall auch noch Solarnutzung zu ermöglichen, können besonders gestaltete Solaranlagen installiert werden, die das Erscheinungsbild nicht sichtlich beeinträchtigen.

#### Mögliche Genehmigungsgründe

Anpassung in der Farbigkeit (Modul/Rahmen): Bei Teilbelegung werden Module und Rahmen an die Bestandsdeckung angepasst (abgestimmte Farbe bzw. transparente Module), bei Komplettbelegung/Ersatz der Deckung an die regional übliche bzw. für das Gebäude nachweisbare historisch relevante Dachdeckung. Ansonsten gelten die Regeln der Gestaltungssatzung (neu) zur Gestaltung der Anlagen. Siehe [„Nicht kartierte Flächen“ in diesem Dokument.](#)

#### Begründung

Hier wird die Wirkung der einzelnen Dachfläche auf den Gesamteindruck des Ensembles aus der Ferne beurteilt. Ziel ist es, die Wirkung der Gestaltung in für das Ensemble bedeutsamen Sichtachsen und Sichtfeldern als historische Dachlandschaft zu erhalten.

## Nicht kartierte Flächen

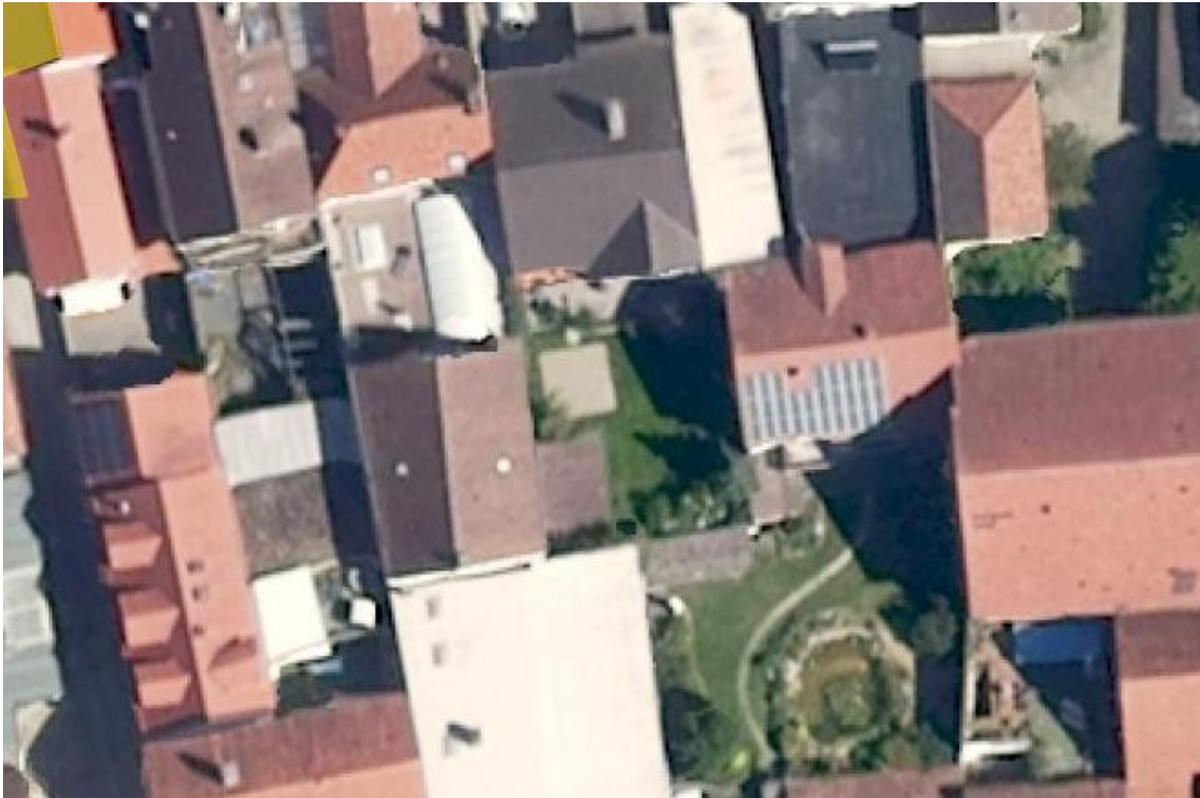


Abb. 5 Nicht kartiertes Gebiet

### Schutzstärke

Genehmigungspflichtig, Anlagen ohne oder mit bedingten Gestaltungsanforderungen

### Beschreibung

Außerhalb der kartierten Flächen gilt die Gestaltungssatzung (neu). Solaranlagen sind genehmigungspflichtig; bei deren Gestaltung sind bestimmte Bedingungen zu erfüllen.

### Mögliche Genehmigungsgründe

- **Regelhafte und harmonische Anordnung / Gestaltung:** Diese ist in den meisten Fällen erreichbar, in dem die Module in rechteckiger oder quadratischer Form mit möglichst geschlossener Kante installiert werden. Unterschiedliche Bautypen dürfen nicht verwendet werden. Ständerbauweise ist nicht zulässig. Sind schon andere Gestaltungselemente auf dem Dach vorhanden (Gauben, Schornsteine, Dachfenster...), müssen diese mitbeachtet werden. Die Module sollten immer von Dachfläche umschlossen sein.
- **Module dienen dem Eigenbedarf:** Die Kollektoren sollen die Dachflächen nicht dominieren.
- **Umgebung beachten:** Auf die Gestaltung der baulich anschließenden Nachbardächer und Zonierungen ist Rücksicht zu nehmen.
- **Bei Denkmälern:** Die Errichtung der Anlagen auf einem Denkmal sollte keine nachteiligen Auswirkungen auf die Substanz und das Erscheinungsbild des Denkmals haben.

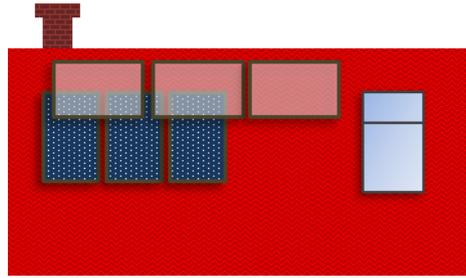


Abb. 6 Skizze einer positiven Dachgestaltung. In der Variante von senk- und waagrecht angeordneten Modulen.

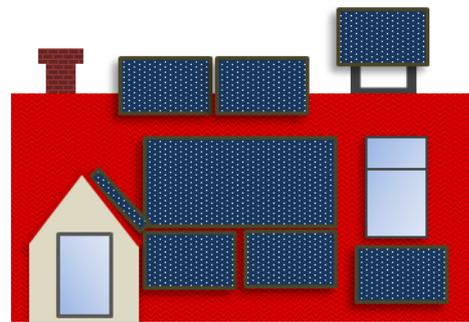


Abb. 7 Skizze einer negativen Dachgestaltung.

Bildquelle: Bauverwaltung Haßfurt

### **Begründung**

Durch die Kartierung wurden abgestufte Varianten besonders denkmalschutzbedürftiger Gebäude und Räume in der Altstadt sichtbar gemacht und geschützt. Für die anderen Bereiche werden damit neue Handlungsräume geschaffen. Dies ist allerdings kein „Freifahrtschein“ für die Dachflächen in diesen nichtzoningierten Räumen. Die Errichtung von Anlagen sind weiterhin von einer Erlaubnis nach Art. 6, 7 und 10 des bayer. Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), einer Zulassung von Abweichungen nach Art. 63 BayBO oder als Teil einer Baugenehmigung, in der die Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG ersetzt wird, abhängig.

Dank der obigen Gestaltungsvorschriften ist bei Planung und Bewertung der Einzelfall jetzt nachvollziehbarer.

Entwurf - Rahmenplan Solar  
Geltungsbereich Gestaltungssatzung  
Zonierung - Gebäude - DOP



Legende

- |  |  |
|--|--|
|  Geltungsbereich Gestaltungssatzung |  RPSolar Nebenzone DOP 20 (Farbe) |
|  RPSolar Ensembleansicht            |  RPSolar Kernzonen                |
|  RPSolar Stadtbildprägende Gebäude  |  GebäudeBauwerk                   |

0 75 150 m

Kartengrundlage  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Abb. 8 Entwurf Rahmenplan Solar – Luftbildansicht, Gebäude und Zonierung