

**HINWEISBLATT zum § 12 der
GESTALTUNGSSATZUNG der Einhardstadt Seligenstadt für die Altstadt
Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Umweltenergie (PV- und Solaranlagen)**

Zu Erleichterung der Antragsstellung für die Genehmigung von PV- und Solaranlagen innerhalb der historischen Altstadt von Seligenstadt hat die Stadt Seligenstadt zusammen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde folgenden Hinweisblatt zusammengestellt und bittet um Beachtung.

Bei der Vorbereitung den Antragsunterlagen sind folgende Gesetze und Verordnungen zu beachten:

Hessisches Denkmalschutzgesetz

Die An- und Aufbringung einer Solaranlage ist nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetzes (HDschG) **genehmigungspflichtig**.

Mit der „Richtlinie für Denkmalbehörden im Hinblick auf die Genehmigung von Solaranlagen an bzw. auf Kulturdenkmälern“ (Oktober 2022) wurden für diesen Prozess verbindliche Kriterien formuliert, die im Rahmen eines Antrags im Einzelfall geprüft werden müssen.

Um die Prüfung fachgerecht durchführen zu können, sind dem Antrag auf die denkmalschutzrechtliche Genehmigung folgende Anlagen beizufügen:

1. formloses Anschreiben auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung einer PV-Anlage;
2. amtlicher Lageplan mit Kennzeichnung des Gebäudes;
3. zeichnerische Darstellung der PV- bzw. Solarmodulen auf der/den Dachfläche/n mit Bemaßung und Moduldarstellung;
4. Baubeschreibung mit Angaben zur Art der Module, Moduldatenblatt/technische Daten und das Modulbild;
5. Foto vom Gebäudebestand und soweit möglich von der betroffenen Dachfläche.

Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach. Die Anträge können auch per E-Mail unter folgenden Adressen gestellt werden:

Frau Maier (Baudenkmal) s.maier@kreis-offenbach.de und

Frau Macchiarella (Bau- und Bodendenkmal) n.macchiarella@kreis-offenbach.de

Zu beachten sind hier auch die verbindlichen Vorgaben der Gestaltungssatzung der Einhardstadt Seligenstadt. Daher ist die Stadt, Amt für Bau und Stadtentwicklung, unter folgende E-Mail stadtentwicklung@seligenstadt.de gleichzeitig in Kenntnis zu setzen.

Gestaltungssatzung der Einhardstadt Seligenstadt

Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Umweltenergie (PV- und Solaranlagen) ist vorbehaltlich der im § 12 der Gestaltungssatzung definierten Regelungen prinzipiell zulässig.

Wir bitten folgendes zu beachten:

1. der Antrag auf die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach **vor der Anbringung** der Anlagen zu stellen;

2. eine vorherige **Bauberatung** und Ortsbegehung durch die Untere Denkmalschutzbehörde und die Stadtverwaltung (Amt für Bau und Stadtentwicklung), ist **verpflichtend**;
3. beim Einzelkulturdenkmälern wird immer eine denkmalschutz- und städtebauliche Einzelfallprüfung durchgeführt;
4. die im § 12 der Gestaltungssatzung definierte Abstände stellen den Mindestabstand von First und Traufe, Dachgrat und von Ortsgängen dar. Die Landesregelung zu den grenzständig vorhandenen Gebäuden bleibt unberührt.

Da die notwendigen Abstandsflächen nach dem Landesrecht von dem Brandverhalten der Solaranlagen definiert wird, ist der Antragsstellung entsprechender Nachweis beizufügen.

5. Das Brandverhalten von nichtbrennbaren Solarthermiekollektoren ist nach Abschnitt B 3.2.1.22 der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung (H-VV TB) durch ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (abP) nachzuweisen. Dabei muss das abP mindestens die Baustoffklasse A 2 nach DIN 4102-1 oder die Klasse A2 – s1, d0 nach DIN EN 13501-1 ausweisen.

Hessische Bauordnung (HBO)

Allein für die Installation einer Solaranlage ist eine Baugenehmigung nicht erforderlich (Genehmigungsfreiheit nach § 63 HBO i. V. m. Abschnitt I Nr. 3.9.1 der Anlage zur HBO). Dennoch muss die Bauherrschaft **eigenverantwortlich** dafür Sorge tragen, dass die bauordnungsrechtlichen Anforderungen (beispielsweise an die verwendeten Bauprodukte) eingehalten werden.

Seit Inkrafttreten des neuen § 35 Abs. 5 HBO sind **reduzierte Abstände** für Solaranlagen, in Abhängigkeit der Materialität und Aufbauhöhe, regelmäßig zulässig,

Eine Grundforderung des baulichen Brandschutzes ist die Vermeidung einer Brandübertragung von einem Gebäude, in dem ein Brand ausgebrochen ist, auf andere Brandabschnitte und Nachbargrundstücke. Daher hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen einen Leitfaden Solaranlagen – Einzuhaltende Abstände auf Dächern von Doppel- und Reihenhäusern – herausgegeben. Darin sind die landesrechtlichen Anforderungen und Abstände zu Brandwänden bzw. zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind verdeutlicht.

Bei der Grenzbebauung ist der Grundstückseigentümer bzw. der Antragsteller verpflichtet bei Bedarf **eigenverantwortlich** mit dem Kreis Offenbach, FD Bauaufsicht die brandschutztechnischen Fragen zu klären.

Abstände nach dem Landesrecht

Ob bzw. welche Abstände von angrenzenden Gebäuden erforderlich sind, richtet sich nach der erforderlichen **Qualität der Wände zwischen den Gebäuden**, dem **Brandverhalten der Module** sowie nach der **Höhenlage der Module über der Dachhaut**.

1. Die Regelung für die Anbringung von Solarthermieanlagen aus nichtbrennbaren Baustoffen sowie Solarthermieanlagen aus brennbaren Baustoffen und Photovoltaikanlagen *ohne Abstandsflächen* zu Brandwänden, wenn die Brandwände bzw. die Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, die Anlagen um mindestens 0,30 m überragen, **ist durch die Gestaltungssatzung ausgeschlossen**.
2. Mit einem Abstand von **mindestens 0,50 m** zu Brandwänden bzw. zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, dürfen errichtet werden Solarthermieanlagen aus

brennbaren Baustoffen und Photovoltaiklagen, wenn diese Anlagen mit **maximal 0,30 m Höhe über der Dachhaut** installiert **oder im Dach integriert** sind.

3. In allen anderen Fällen muss ein Mindestabstand von 1,25 m zu Brandwänden bzw. zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, eingehalten werden. Dies betrifft im Wesentlichen Solarthermieanlagen aus brennbaren Baustoffen und Photovoltaikanlagen, die mit mehr als 0,30 m Höhe über der Dachhaut installiert sind.

Der erforderliche Mindestabstand wird gemessen von der Außenseite der Photovoltaikmodule bzw. der Solarthermiekollektoren bis zur Innenseite der eigenen Brandwand bzw. Wand, die anstelle der Brandwand zulässig ist.

Sachstand Januar 2024