



STADT DETTELBACH

GESTALTUNGSHANDBUCH | ALTSTADT

Kommunales Förderprogramm | Erhaltungs- und Gestaltungssatzung 2025

Gefördert im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaates Bayern



IMPRESSUM



STADT DETTELBACH

Stadtverwaltung Dettelbach
Luitpold-Baumann-Straße 1
97337 Dettelbach

Tel.: 09324 / 304 - 0
Fax: 09324 / 304 - 117

E-Mail: info@dettelbach.de



Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines M.Sc.
Architektin BDA Stadtplanerin SRL
Oeggstraße 2
97070 Würzburg

fon 0931.99114252
funk 0179.5459680
mail info@haines-leger.de

www.haines-leger.de

Novelle November 2025
Im Auftrag der Stadt Dettelbach

BILDNACHWEIS

Sofern nachstehend nicht aufgeführt, wurden die Fotoaufnahmen und Zeichnungen durch das Büro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA erstellt.

Seite 7	Bauer, Hans (2008): „Tragschauber 17 / Schrägluftbild“
Seite 12	Stadtverwaltung Dettelbach: „Vogelperspektive KuK“
Seite 54	Gajus: „Architektonisches Projekt mit Haus aus Geld, Dateinummer: 18826722 “, https://de.123rf.com , 26.10.2018

INHALT

Einleitung	Gestaltungshandbuch Altstadt Dettelbach	6
	Was prägt die Dettelbacher Altstadt?	7
Gestaltungsempfehlungen	Einleitender Text	8
	Gestaltungsspielräume	10
	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	12
	Fassade Oberfläche und Farbgebung	14
	Fassade Sockelbereich	18
	Fenster Ausführung und Einfassung	20
	Fenster Sichtschutz, Sonnenschutz, Verdunkelung	26
	Eingangsbereich Tür & Tor	28
	Dach Form, Überstand, Eindeckung	32
	Dach Dachaufbauten und -einschnitte	36
	Dach Solar- und Antennenanlagen	40
	Freisitze Balkone und Anbauten	44
	Schaufenster und Werbeanlagen	46
	Private Freiflächen	50
Kommunales Förderprogramm	Finanzielle Zuschüsse aus Mitteln der Städtebauförderung	54
Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten	Hinweise zu erhöhten steuerlichen Absetzungen in Sanierungsgebieten	60
Gestaltungssatzung	Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Dettelbacher Altstadt	64
Informationen und Anhänge	Ansprechpartner	79
	Fördermöglichkeiten Antragstellung	79
	Anlage 1 Lageplan Sanierungsgebiet „Altstadt Dettelbach“	82
	Anlage 2 Erhaltungssatzung „Altstadt Dettelbach“	84

GESTALTUNGSHANDBUCH ALTSTADT DETTELBACH

Die nahezu vollständig erhaltene Altstadt Dettelbachs mit ihrer kompakten Siedlungsstruktur, ihrer umlaufenden Stadtmauer, den Stadttürmen und dem vorgelagerten Stadtgraben stellt die ortsbildprägende Mitte, das funktionale Zentrum und ein Magnet für Besucher dar.

Die Altstadt ist noch heute im Siedlungsgefüge ablesbar und weist einen hohen Alleinstellungswert auf, der ganz wesentlich zur Identitätsbildung beiträgt. Aufgrund ihrer besonderen kulturhistorischen Bedeutung ist die gesamte Altstadt als Ensemble geschützt.

Zum Schutz des Stadtbildes sowie zur Gestaltung der städtebaulichen Struktur hat die Stadt Dettelbach bereits in der Vergangenheit eine Gestaltungssatzung festgelegt und ein kommunales Förderprogramm aufgestellt.

Mit Hilfe des Förderprogramms konnten in den vergangenen 20 Jahren bereits zahlreiche private Vorhaben unterstützt werden.

Dennoch stellt die Sicherung und Pflege der Altstadt gerade heute eine zentrale Aufgabe im Rahmen der Stadtentwicklung dar. Wie in vielen Kleinstädten ist auch in Dettelbach der wirtschaftliche Strukturwandel der vergangenen Jahre ablesbar. Die Bedeutung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort ist aufgrund eines veränderten Einkaufsverhaltens gesunken. Dagegen konnte die Altstadt vor allem in der jüngeren Vergangenheit wieder an Bedeutung als Wohnstandort gewinnen.

Die geänderten Qualitäts- und Komfortansprüche, insbesondere an das Wohnen, sind allerdings in der Altstadt aufgrund des engen Rahmens der Gestaltungsvorgaben häufig nicht ausreichend umsetzbar.

Ziel ist es, mit der Neufassung des Kommunalen Förderprogramms sowie der Gestaltungssatzung, welche ergänzt wird durch Empfehlungen und gute Beispiele, das charakteristische Stadtbild zu erhalten, zeitgemäß weiter zu entwickeln und die Altstadtsanierung neu zu beleben. Dabei wurden insbesondere auch die Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt, damit Klimaschutz und Denkmalschutz zukünftig noch besser Hand in Hand gehen und ihre Belange verantwortungsvoll verbunden werden.

Mit dem Gestaltungshandbuch sollen den Bürgerinnen und Bürgern der Altstadt die relevanten Informationen gebündelt in Form einer Broschüre zur Verfügung gestellt werden.



WAS PRÄGT DIE DETTELBACHER ALTSTADT?

Dettelbach hat sich aus einer Burganlage mit anschließendem Dorf zu einer größeren Siedlung entwickelt. Die Stadterhebung und die Ummauerung erfolgte 1484.

Die Altstadt ist durch den Bachlauf der Dettel geteilt. Die östliche, ältere Stadthälfte gruppiert sich um den zentralen Burgberg. Auf ihm erhebt sich beherrschend die Pfarrkirche. Zu Füßen der Stützmauer liegt der enge Marktplatz am Ort des ehemaligen Burgdorfes. Durch die Hanglage bedingt, weisen die Straßen der östlichen Stadthälfte meist unregelmäßige Führungen und zum Teil steile Neigungen auf.

Die westliche Stadthälfte, eine Erweiterung des 15. Jahrhunderts, breitet sich hingegen auf flacherem Gelände aus und besitzt auch einen regelmäßigeren Grundriss. In ihrer Mitte befindet sich das Spital, eine Stiftung von 1481.

Ein Bindeglied zwischen beiden Stadthälften bildet das über dem Lauf der Dettel errichtete, spätgotische Rathaus, dessen Erdgeschosshalle als Brücke dient.

Dettelbach ist in erster Linie landwirtschaftlich orientiert und durch den Weinbau geprägt. Bauern- und Winzerhöfe bestimmen das Stadtbild. Größere aus dem 17. und 18. Jahrhundert stammende Barockhöfe reihen ihre gestreckten, jeweils durch ein breites Hoftor ausgezeichneten Traufseitfronten entlang der Würzburger und der Bamberger Straße auf.

Die Nebengassen sind mit kleineren Höfen bebaut, von denen viele, besonders in der westlichen Stadthälfte, die landschaftstypischen unverputzten Bruchsteinfassaden der Mitte des 19. Jahrhunderts zeigen. Vom Gewerbe gezeichnet ist nur der Marktplatz mit einer Reihe leicht gegeneinander versetzter Fachwerkgiebelhäuser.



blattgold

9

Baumfinanz

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Das historisch gewachsene Stadtbild der Altstadt Dettelbachs in seiner unverwechselbaren Eigenart zu erhalten, zu verbessern und weiterzuentwickeln, ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung und ein wichtiges Sanierungsziel.

Die Altstadt Dettelbachs ist Jahrhunderte alt. Dabei hat sich über die Zeit eine eigene, ortstypische Sprache der Gestaltung entwickelt, die lebendig erhalten werden sollte, sich aber durchaus einen zeitgemäßen Charakter schaffen darf.

Neben der Struktur der Erschließung und der Form und Proportion der Häuser bestimmt insbesondere die Gestaltung der Oberflächen von Dach und Fassade, Fenstern und Türen, das Gesicht der Gebäude und damit auch das Bild der Stadt.

Die nachfolgend dargestellten Gestaltungsempfehlungen wollen Entscheidungshilfen sein, die frühzeitig in die Planung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt einfließen sollen. Sie dienen zugleich der Orientierung, welche Maßnahmen durch das kommunale Förderprogramm und damit auch durch Zuschüsse der Städtebauförderung oder erhöhte steuerliche Abschreibungen gefördert werden können.

Bei festgestellten Einzeldenkmälern, die ein besonders hohes und schützenswertes Gut darstellen, sind ggf. weitergehende Anforderungen zu berücksichtigen. Daher ist bei diesen Gebäuden zudem auf eine einvernehmliche Abstimmung der Ausführungsdetails mit den Denkmalbehörden zu achten.

Auch wenn im Einzelfall keine Baugenehmigung erforderlich ist, bedarf die bauliche Veränderung von denkmalgeschützten Gebäuden der Genehmigung nach dem Denkmalschutzgesetz. Diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Da die Altstadt Dettelbachs in ihrer Gesamtheit ein besonders schützenswertes Ensemble darstellt, betrifft dies auch Gebäude, die kein Einzeldenkmal sind. Die Antragsformulare stehen auf der Webseite der Stadt Dettelbach zur Verfügung. Die jeweiligen Links sind am Ende dieser Broschüre aufgelistet.

Zu Beginn jeder Planung ist eine Beratung durch das von der Stadt beauftragte Planungsbüro vorgesehen. Zudem stehen Ihnen das Bauamt der Stadt Dettelbach, die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege jederzeit beratend zur Verfügung. Wenden Sie sich gerne zuerst an die Stadtverwaltung der Stadt Dettelbach, die Ihnen weitere Kontakte und Termine vermittelt. Die Ansprechpartner der Stadt finden Sie auf Seite 79 dieser Broschüre.

GESTALTUNGSSPIELRÄUME

Mit der Überarbeitung der bestehenden Gestaltungssatzung soll den Bauenden mehr Gestaltungsfreiheit bei Um- und Neubauten eingeräumt werden. In den folgenden Kapiteln der Gestaltungsempfehlungen werden unter der Überschrift „Gestaltungsspielräume“ diese erweiterten Gestaltungsregeln behandelt.

In diesem Zusammenhang tauchen bei den Gestaltungsempfehlungen und in den Festsetzungen der Gestaltungssatzung folgende Begriffe auf:

- Straßenabgewandte Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren
- Straßenabgewandte Dachflächen

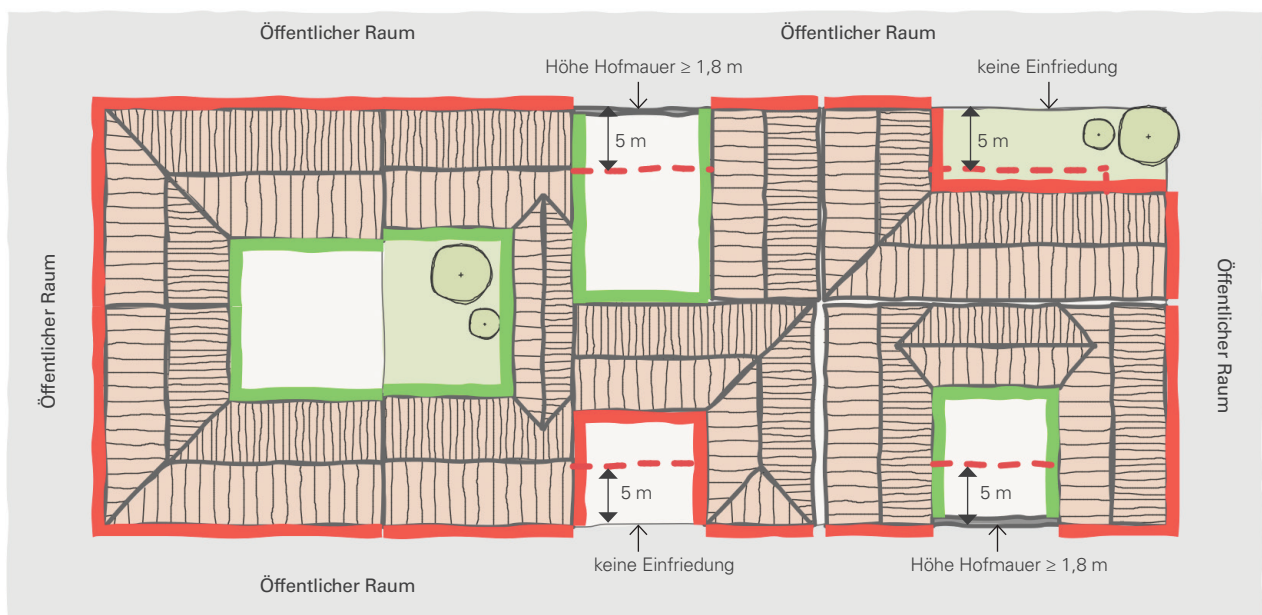
Diese werden in den beiden nachfolgenden Systemskizzen erläutert.

Eine möglichst einheitliche Gestaltung der Gebäude soll dabei stets gewahrt bleiben.

Straßenabgewandte Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren:

Fassaden, die orthogonal / nicht parallel zum öffentlichen Raum verlaufen / vom öffentlichen Raum um min. 5 m zurück versetzte Fassaden, welche durch min. 1,8 m hohe Mauern / geschlossene Hoftore eingefriedet sind.

Ausgenommen sind hierbei (zurückversetzte) Fassaden, die sich zum Stadtgrabenbereich orientieren.



- Fassaden mit erweitertem Gestaltungsspielraum
— Fassaden ohne erweiterten Gestaltungsspielraum

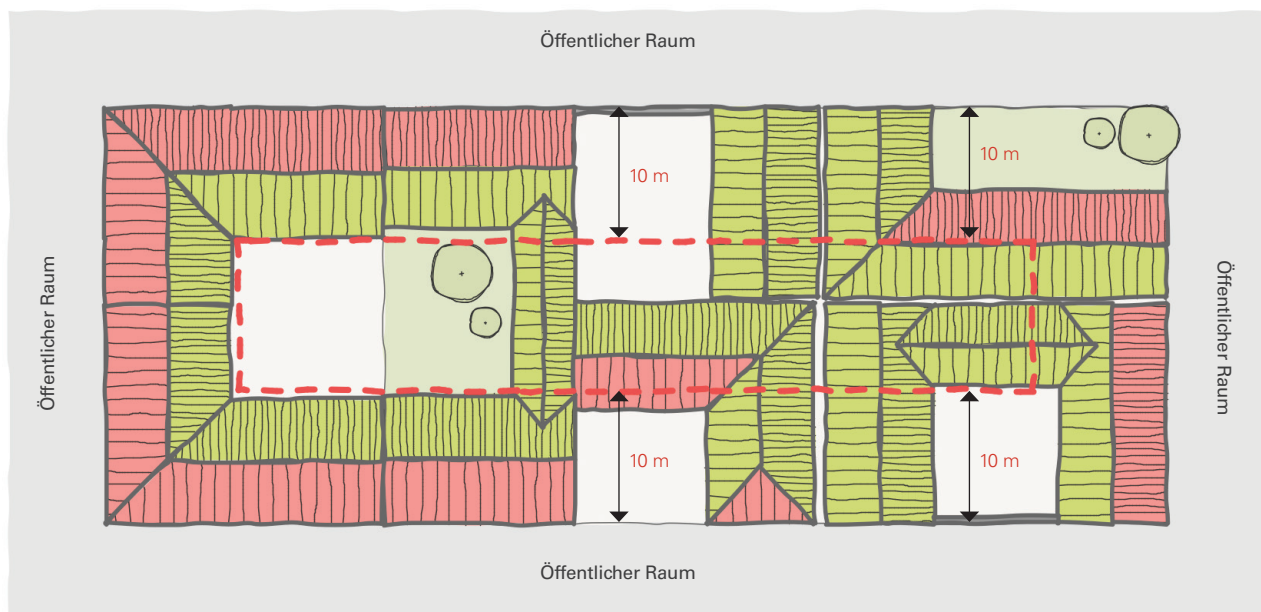


Bild: Der besonders schützenswerte Stadtgrabenbereich

Straßenabgewandte Dachflächen:

Dachflächen, die nicht traufständig zum öffentlichen Raum verlaufen oder mehr als 10 m vom öffentlichen Raum zurück versetzt sind.

Ausgenommen sind hierbei Dachflächen, die sich zum Stadtgrabenbereich orientieren.



Dachflächen mit erweitertem Gestaltungsspielraum

Dachflächen ohne erweiterten Gestaltungsspielraum



ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Reiz, die Lebendigkeit und die Eigenart des Dettelbacher Altstadtbildes werden geprägt durch sich ständig verändernde Raumfolgen und Sichtbezüge, durch die Abwechslung von trauf- und giebelständiger Bauweise, durch Knicke in den Straßenfluchten sowie Vor- und Rücksprünge der Hausfronten, durch die Grundstücksstruktur mit schmalen und breiteren Parzellen mit den daraus resultierenden verschiedenen Gebäudebreiten und nicht zuletzt durch die Verwendung von relativ einheitlichen und einfachen Gestaltungsmitteln und Bauformen. Diese stadtbildprägenden Eigenheiten sollen erhalten bzw. bei Neubauten wieder aufgenommen werden.

Gerade bei der Sanierung historischer Gebäude ist auf eine detailgetreue, ortstypische Gestaltung zu achten. Beim Gestalten von Neubauten sollen diese prägenden Elemente als Basis dienen, wobei nicht das „Kopieren“ historischer Baugestaltung gefordert ist. Vielmehr gilt der Grundsatz, dass sich Neues in den bestehenden Kontext einfügen soll.

Empfehlungen

- Neubauten und bauliche Ergänzungen sollen Baukörper, Proportionen und Materialien der historischen Umgebung aufnehmen und sich an zeitgemäße Anforderungen anpassen.
- Historische (vor 1945) Gebäude sollen in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Dabei sollen Gebäudeteile bzw. Bauteile (z. B. Fenstergewände, Gesimse, Klappläden etc.) bei Renovierungen und Umbauten soweit als möglich gesichert, instand gesetzt und wieder eingebaut werden. Hierbei ist die Anwendung bzw. Verwendung überlieferter Bauweisen und Materialien in handwerklicher Ausführung wünschenswert.



FASSADE | OBERFLÄCHE UND FARBGEBUNG

Fein verputzte Wände, Natursteinfassaden und Fachwerk in den Obergeschossen prägen das Bild der Dettelbacher Altstadt. Putzflächen und Fachwerk tragen durch ihre Struktur und Farbigkeit zur Lebendigkeit des Stadtbildes bei. Natursteinfassaden bringen einen besonderen Charme in den Ort, auch wenn die Fassaden- und Schmuckelemente häufig Ton-in-Ton ausgeführt sind, wirken diese nicht langweilig oder monoton.

Gliederungselemente wie Sockel, Gesimse oder Lisenen betonen die unterschiedlichen Zonen der Fassade. Wandöffnungen werden von Gewänden, meist aus Naturstein oder aufgemalten Faschen gerahmt. Dekorative Farbakzente können durch das farblich dezente Hervorheben dieser Elemente entstehen.

Je nach Farbigkeit der Fassade kann diese lebendig oder leblos, eher zurückhaltend oder grell und aufdringlich wirken. Das Farbenspiel von Wand, Sockel, Fenster- und Türgewände, Gesims und Fensterladen ist maßgeblich für einen harmonischen Gesamteindruck. Für die Fassadengestaltung finden vorzugsweise nicht zu satte Töne bei vielfältiger Farbigkeit Verwendung.

Beratend stehen Ihnen die Stadt Dettelbach und das von ihr beauftragte Planungsbüro jederzeit gerne zur Verfügung - nutzen Sie das kostenfreie Angebot für eine individuelle Farbberatung und vereinbaren Sie einen Orts- oder Bemusterungstermin. Ausgehend von Ihren persönlichen Vorstellungen beraten wir Sie so, dass Sie sicher sein können, dass sich Ihr Gebäude gut im öffentlichen Stadtraum präsentiert und dabei harmonisch in die Umgebung einfügt.

FASSADE | OBERFLÄCHE UND FARBGEBUNG

Empfehlungen

- Ortstypische Putzarten wie Glattputz (Korngröße ≤ 1 mm) oder Kellenziehputz verwenden
- Aufziehen des Oberputzes ohne Lehre in traditioneller, handwerklicher Verarbeitung
- Keine sichtbaren Eckschienen
- Verwendung von Mineralfarben, die nach dem Verputzen aufgetragen werden, anstelle durchgefärbter Oberputze
- Einsatz von hellen, nicht stark gesättigten Farbtönen
- Akzentuierende Farbkontraste mit Hilfe der Klappläden und Eingangstüren
- Sparsame Farbakzente durch das Hervorheben der Fenstergewände, Faschen, Sockel, Gesimse und Lisenen
- Ausbildung der Gewände aus Sand-, Muschelkalk- oder Betonstein sowie aus Vollholz
- Alternativ ist das Herstellen von Gewänden mit aufgeputzten Profilplatten möglich





FASSADE | SOCKELBEREICH

Die Bezeichnung Sockel stammt vom griechischen Begriff *Básis* ab und bedeutet Grundlage oder Fundament. Ursprünglich wurden Gebäude in Lehm-Holzkonstruktion zur Sperrung gegen aufsteigende Feuchte auf gemauerte Sockel bzw. Sockelgeschosse, hauptsächlich aus Quadersteinen, gesetzt. Aus diesem Grund verläuft die Oberkante bei historischen Sockeln auch immer durchgehend parallel zur Bodenplatte des Erdgeschosses.

Heute werden Sockel z.B. aus Natursteinplatten vordringlich als Schutz gegen Spritzwasser vor die Fassade gesetzt. Dies verstärkt allerdings die Problematik der aufsteigenden Feuchtigkeit, da die Verdunstung durch die Natursteinverkleidung eingeschränkt wird und die Feuchtigkeit somit noch höher in das Mauerwerk aufsteigt.

Für die Sockelausbildung eignet sich das Anbringen eines dem natürlichen Gelände folgend verlaufenden Opferputzstreifens. Dieser Putzstreifen wird mit Reparaturmörtel mit sehr hoher Porosität zur Aufnahme von Salzen hergestellt und, sobald er salzgesättigt ist und seine Aufgabe nicht mehr erfüllen kann, durch eine neue Verputzung ersetzt. Die Freilegung verputzter Natursteinsockel erfüllt diese Funktion in gleicher Weise.

Aufgrund der meist massiven Mauerwerksbauweise ist auch der gänzliche Verzicht auf einen sichtbaren Sockel typisch für die Gebäude in der Dettelbacher Altstadt.



Empfehlungen

- Fassadenputz grundsätzlich bündig bis zur Straßenoberkante anbringen, außer bei Ausbildung eines sichtbaren Sockels
- Herstellen eines Spritzschutzes durch Ausbildung eines max. 60 cm hohen Opferputzstreifens
- Freilegung von verputzten Natursteinsockeln zur Erhöhung der Verdunstungsfläche
- Ausführung von sichtbaren Sockeln in grob gestockten großformatigen Platten aus Sandstein oder Muschelkalk mit matter Oberfläche sowie als Natursteinsichtmauerwerk
- Der Sockelstreifen sollte parallel zum natürlichen Gelände verlaufen, ist dies nicht möglich (z. B. beim Einsatz von Natursteinplatten) sollten Abtreppungen vermieden werden
- Sind Abtreppungen nicht zu vermeiden, sollten Höhenversprünge an vertikalen Fassadenelementen (z. B. Türen) liegen



FENSTER | AUSFÜHRUNG UND EINFASSUNG

Fassadenöffnungen und damit auch die Ausführung der Fenster sind wesentliche Gestaltungselemente eines Gebäudes. Sie sind nicht nur Belichtungselemente, sondern bestimmen das „Gesicht“ der Fassade. Dabei spielt nicht nur das einzelne Fenster, sondern vielmehr die Anordnung der Fenster und damit auch ein passendes Verhältnis zwischen Wandfläche und Fensteröffnung eine Rolle.

Die Fassaden der Dettelbacher Altstadt zeigen bei unterschiedlicher Sprossung meist zweiflügelige Holzfenster in deutlich stehenden, rechteckigen Formaten. Dabei ist das Rahmenholz idealerweise weitgehend in der Wand verborgen, so dass die verbleibende Ansichtsbreite der Breite des Flügelrahmens entspricht. Dies schützt nicht nur das Holz, sondern schafft auch ein Maximum an Lichteinfall.

Aufgrund der materialtypischen Eigenschaften von Holz, dessen zelluläre, mit Luft gefüllte Struktur eine hohe Wärmeisolationseigenschaft gewährleistet, ist die Ausbildung schlanker Profilquerschnitte möglich. Weiß oder hellgrau gestrichen sowie holzfarben lasiert bieten Holzfenster im Zusammenspiel mit den Fassadenflächen, Laibungen, Faschen, Fensterbänken und Klappläden vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Farblich aufeinander abgestimmt kann somit ein harmonisches Gesamtbild geschaffen werden.



Empfehlungen

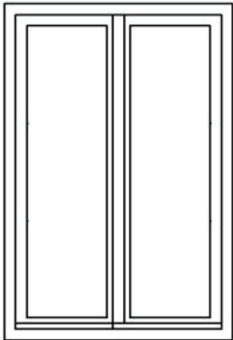
- Stehende, rechteckige Fensterformate im Verhältnis von min. 1:1,25 in Breite zu Höhe
- Zweiflügelige, senkrechte oder mehrflügelige Teilung ab einer lichten Fensterbreite von 90 cm
- Holzfenster mit schlanken Profilen (Stulpansichtsbreite max. 12 cm) und Rahmenquerschnitten
- Gleich große Unterteilungen der Glasflächen mit glasteilenden oder aufgesetzten „Wiener Sprossen“, alternativ mit aufgesetzten Metallsprossen
- Fertigung der Sprossen aus Vollholz mit einer max. Breite von 24 mm
- Restaurierung historischer Holzfenster
- Austausch von Kunststofffenstern durch Holzfenster
- Fensterrahmenfarbe nach historischem Vorbild in weiß, lichtgrau oder holzfarben
- Weitgehende Einbindung des Fensterstocks in die Wand
- Ausbildung der Wetterschenkel aus Hartholz

Gestaltungsspielräume

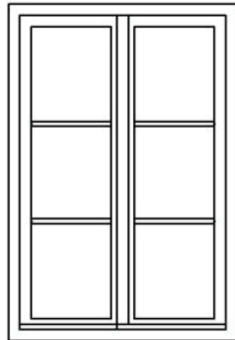
bei straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren

- Anordnung großflächiger, zusammenhängender, nicht unterteilter Fensterflächen
- Einsatz alternativer Materialien anstelle von Vollholz und Stahl bei Fenstern

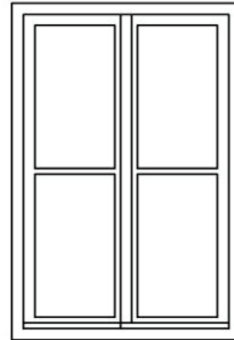
Fensterteilungen



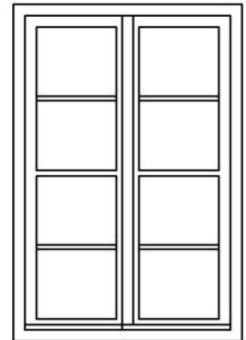
Zweiflügeliges Fenster



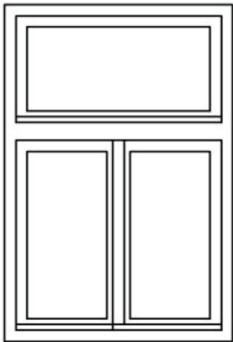
Zweiflügeliges Fenster mit filigranen Metall-sprossen



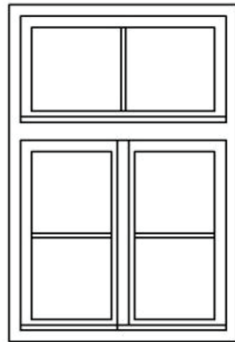
Zweiflügeliges Fenster mit mittig liegenden Holz-sprossen



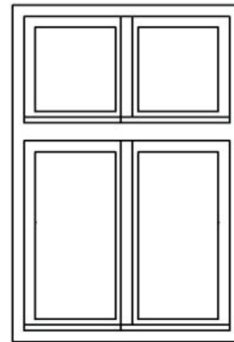
Zweiflügeliges Fenster mit Holz- und Metall-sprossenteilungen



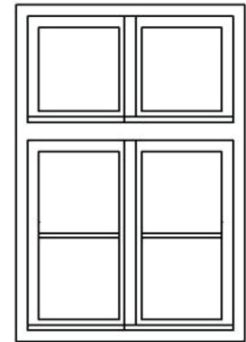
Galgenfenster (Dreiflügeliges Fenster)



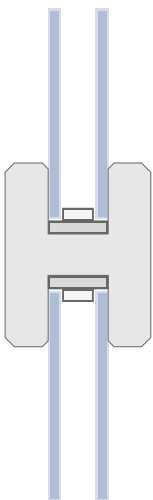
Galgenfenster mit filigranen Metall-teilungen



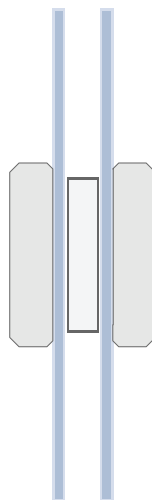
Galgenfenster mit zweiflügeligem Oberlicht



Galgenfenster mit zweiflügeligem Oberlicht und Metallsprossen



„Echte Sprosse“
Glasteilende Sprosse



„Wiener Sprosse“
Aufgesetzte Sprossen mit Abstands-
halter im Scheibenzwischenraum

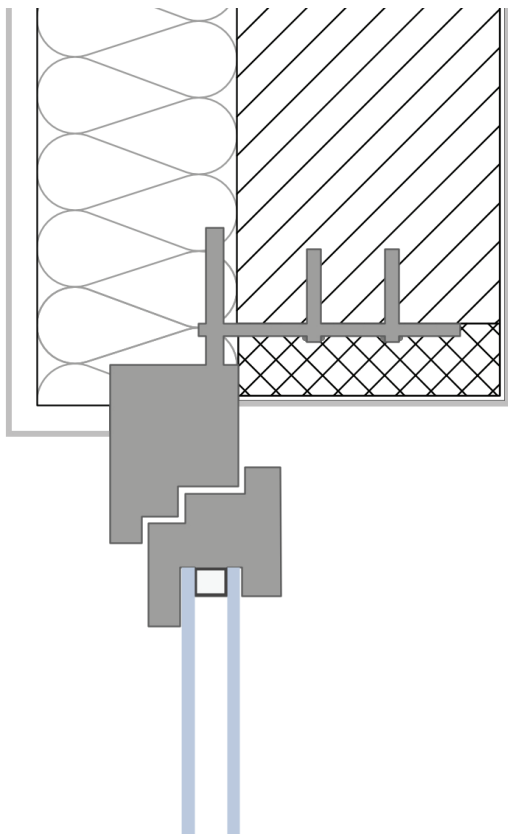


Alternativ: Metallsprossen
als aufgesetzte Sprossen

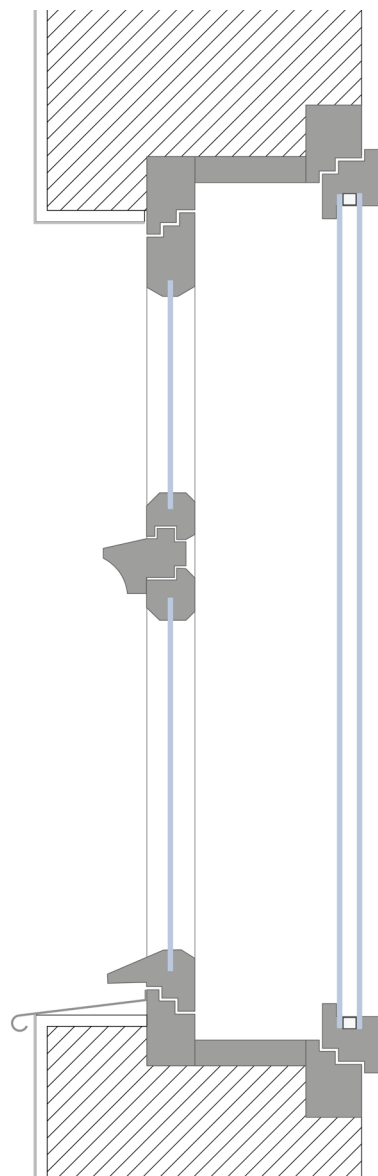
Empfehlungen

- Beim nachträglichen Anbringen von Vollwärmeschutz, Fenster aus bauphysikalischen und gestalterischen Gründen in die Dämmebene setzen
- Einsatz von Kastenfenstern bzw. innenseitig vorgesetzten Fenstern zur Verbesserung des Wärmeschutzes bei historischen Fenstern

Fenster in der Dämmebene



Innenseitig vorgesetztes Fenster



Empfehlungen

- Hervorhebung der Wandöffnungen durch Gewände oder Faschen in einer Breite von 15 - 18 cm
- Ausbildung der Gewände aus Sand-, Muschelkalk- oder Kunststein sowie aus Vollholz
- Alternativ ist das Herstellen von Gewänden mit aufgeputzten Profilplatten möglich
- Farbliche Einfassung der Fenster durch Faschen – idealerweise mit einem schmückenden Begleitstrich
- Fensterbankabdeckungen mit matten oder deckend gestrichenen Kupfer- oder Titanzinkblechen in dunkler Farbgebung mit gerollter Kante

Gestaltungsspielräume

bei straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren

- kann auf die Ausbildung von Gewänden und Faschen verzichtet werden





FENSTER | SICHTSCHUTZ, SONNENSCHUTZ, VERDUNKELUNG

Rollläden wirken durch ihre geringe Plastizität häufig sehr leblos und abweisend und sind im Altstadtbereich zu vermeiden. Für einen freundlichen Auftritt des Gebäudes in Kombination mit einem komfortablen Sicht- und Sonnenschutz wird der Einsatz von Klappläden zusammen mit innenliegenden Rollos empfohlen.

Solche Rollos gibt es in verschiedenen Blickdichten und Verdunkelungsgraden sowie mit integriertem Sonnenschutz. Innenliegende Rollos ermöglichen auch das individuelle Dekorieren und Bepflanzen der Fensterbänke, da die Klappläden durchgehend geöffnet bleiben können.



Empfehlungen

- Belebung und Gliederung des Fassadenbildes durch Klappläden
- Restaurierung historischer Holzklappläden
- Ausführung von Klappläden aus Vollholz in Form von Füllungsläden, gegliedert oder mit horizontalen Lamellen
- Verwendung von innenliegenden Rollos oder Jalousien als Sicht- und Sonnenschutz bzw. zur Verdunkelung
- Anbringen offener Fallarmmarkisen ohne Markisenkasten in den Laibungen von Fenstern und Schaufenstern
- Dunkle Farbgebung der Tragkonstruktion und einfarbige Markisenstoffe beim Einsatz von Fallarmmarkisen

Gestaltungsspielräume

bei straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren

- Einsatz von Verdunkelungen, Sicht- und Sonnenschutz in alternativen Materialien und Ausführungen z.B. Rollläden mit nicht sichtbaren Rollladenkästen, Kassettenmarkisen

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN



EINGANGSBEREICH | TÜR & TOR

Dem Hauseingang als Übergangsbereich zwischen Gebäude und Straßenraum kommt in seiner Gestaltung eine besondere Bedeutung zu. Je nach räumlicher Situation kann die Schwelle zwischen privatem und öffentlichem Bereich sehr unterschiedlich formuliert sein. Sie sollte allerdings eine freundliche Empfangsgeste signalisieren und zum Eintreten einladen.

In der Dettelbacher Altstadt liegen die Hauseingänge meist unmittelbar am öffentlichen Raum. Eine gewisse Distanz wird durch die Tiefe der Laibungen im Zusammenspiel mit einer Stufenfolge geschaffen. Die Stufen sind bei historischen Häusern stets als massive Blockstufen aus Naturstein ausgebildet.

Die sorgfältig gegliederten, aus Holz gefertigten Türblätter, schließen den Innenraum vom Außenraum ab und erfüllen somit eine raumklimatische Funktion. Hierzu muss das Türblatt entsprechend massiv konstruiert sein.

Eine natürliche Belichtung des Innenraums im Eingangsbereich kann oft schon durch ein Oberlicht geschaffen werden. Sparsame Teilverglasungen im Türblatt geben zudem den Blick auf den Gast frei.

Torzugänge und Torzufahrten in Gebäuden lassen in Dettelbach auf ehemals landwirtschaftliche Nutzungen schließen. Ackerbürgerhäuser hatten in der Regel große Tore für die Einfahrt mit Fuhrwerken. Die Gebäude der Weinbauern besaßen dagegen kleinere Tore, die in den Keller führten. An etlichen Anwesen in der Dettelbacher Altstadt findet man sowohl kleine als auch große Tore. Der Erhalt oder die Rekonstruktion dieser historischen Elemente dient der Sicherung der ureigenen Geschichte der Stadt. Neuinterpretationen aus Stahl und Glas sind hier ebenso denkbar.



Empfehlungen

- Restaurierung oder Rekonstruktion historischer Holztüren und Tore
- Eingangstüren mit einer lichten Breite bis 1,30 m oder zweiflügelige Türen bis zu einer Breite von 2,00 m
- Ausführung der Eingangstüren mit Rahmen und Füllung oder als aufgedoppelte Türen aus Vollholz, alternativ aus Stahl (beispielsweise Cortenstahl)
- Untergeordnete Verwendung von Glas – einfache Belichtungselemente in Form von Oberlichtern oder Teilverglasungen (max. 35 % der Türfläche)
- Tore aus Vollholz, alternativ aus Stahl bis zu einer Breite von 5,00 m
- Gliederung der Tore wie Füllungstore oder mit profilierten Brettern
- Einheitliche Farbgebung bei Eingangstüren und Klappläden
- Metallteile an historischen Türen und Toren in dunklem Farbspektrum
- Hauseingänge freundlich gestalten, z.B. durch Pflanzgefäße oder Wandbegrünung
- Sanierung und Neugestaltung vorhandener Eingangsstufen und Freitreppen in Naturstein oder in entsprechend gestaltetem Beton
- Schlichte Geländer und Handläufe aus Stahl und/oder Holz und nach historischen Vorbildern
- Vordächer aus Glas mit filigranen Metallkonstruktionen



Gestaltungsspielräume

- Verglasungen bei Eingangstüren auch mit satiniertem Glas
- Moderne Interpretationen von Toren mit Glas-Stahl-Konstruktionen

bei straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren

- Anordnung von Türen in alternativen Breiten sowie in alternativen Materialien (anstelle von Vollholz oder Stahl) mit matter Oberfläche und dezenter Farbgebung



DACH | FORM, ÜBERSTAND UND EINDECKUNG

Die Dachlandschaft der Dettelbacher Altstadt weist eine Vielzahl unterschiedlicher Dachformen auf. Da gibt es das in Franken weit verbreitete, steil geneigte Satteldach, das Walmdach, das Krüppelwalmdach und das Mansarddach mit oder ohne Krüppelwalm. Durch die beidseits bzw. allseits gleichen Dachneigungen der jeweiligen Dächer und die einheitliche Deckung mit unbehandelten Tonziegeln im roten bis rot-braunen Farbspektrum ergibt sich ein harmonischer Gesamteindruck, der als hohes städtebauliches Gut erhalten bleiben soll.

Die Dächer sind in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ausgeführt und weisen nur knappe Überstände an Traufe und Ortgang auf. Dachrinnen, Fallrohre und andere Verblechungen sind in der Regel einheitlich in Kupfer oder bewittertem Titanzink ausgeführt, wobei Kupfer, je nach Bewitterungszustand, in kupferrot, schwarzbraun oder grün, sehr gut mit den warmen Ziegeltönen der Dachflächen harmoniert und somit das einheitliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft unterstützt.

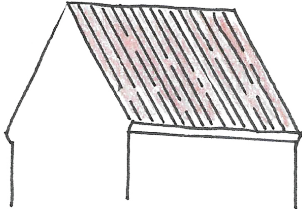


Empfehlungen

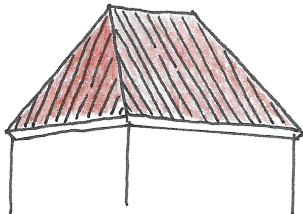
- Erhalt der ortstypischen Dachformen und Dachneigungen
- Verwendung naturbelassener oder matt engobierter Tondachziegel im roten bis rot-braunen Farbspektrum
- Verwendung ortstypischer Ziegelformen wie Biberschwanz-, Doppelmuldenfalz- oder Pfannenziegel
- Knappe Ausbildung der Dachüberstände, am Ortgang max. 10 cm und an der Traufe max. 30 cm ohne Regenrinne
- Geschlossene Ausführung des Ortgangs mit Zahnleisten aus Vollholz oder profilierten Ortgangbrettern aus Vollholz
- Geschlossene Ausführung der Traufe mit Vollholzbrettverkleidungen oder Gesimsen aus Vollholz, Sandstein, Muschelkalk oder farbig gefasstem Betonstein
- Ausbildung des Kniestocks⁴ bis zu einer Höhe von max. 30 cm
- Bei Dämmungsmaßnahmen ist eine Zwischensparrendämmung einer Aufsparrendämmung vorzuziehen
- Einsatz von halbrunden Dachrinnen anstelle von Kastenrinnen

Ortstypische Dachformen

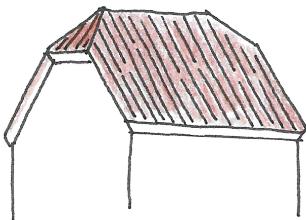
Satteldach



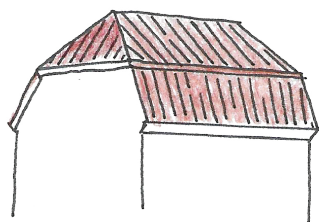
Walmdach



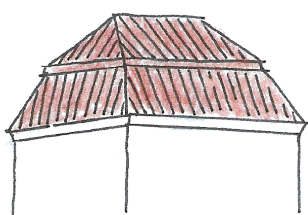
Halbwalmdach



Halbwalm - Mansarddach



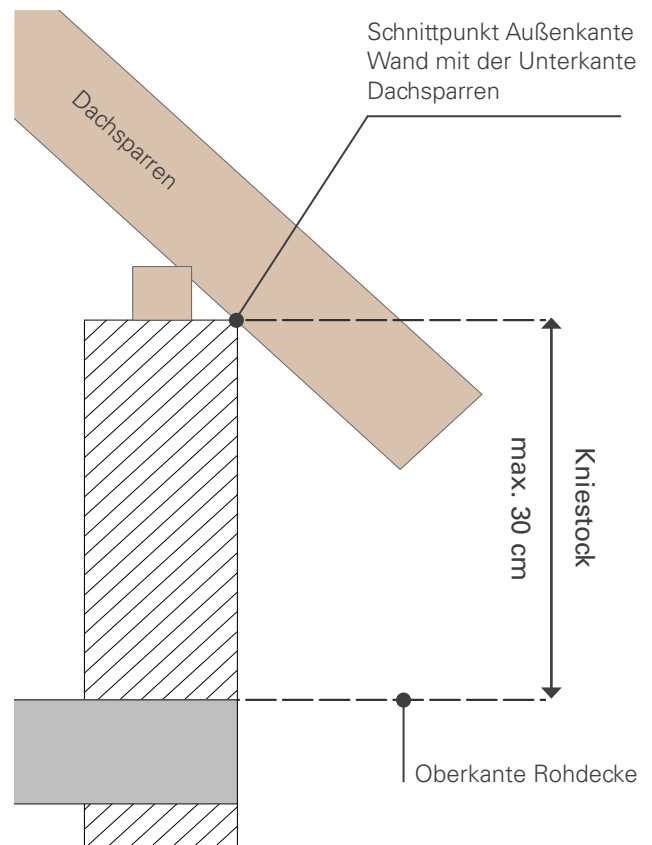
Mansardwalmdach



Organgsbretter und Traufe in Vollholzbrettverkleidung



Organg mit Zahnleiste aus Vollholz



Zeichnerische Begriffserläuterung zum Kniestock



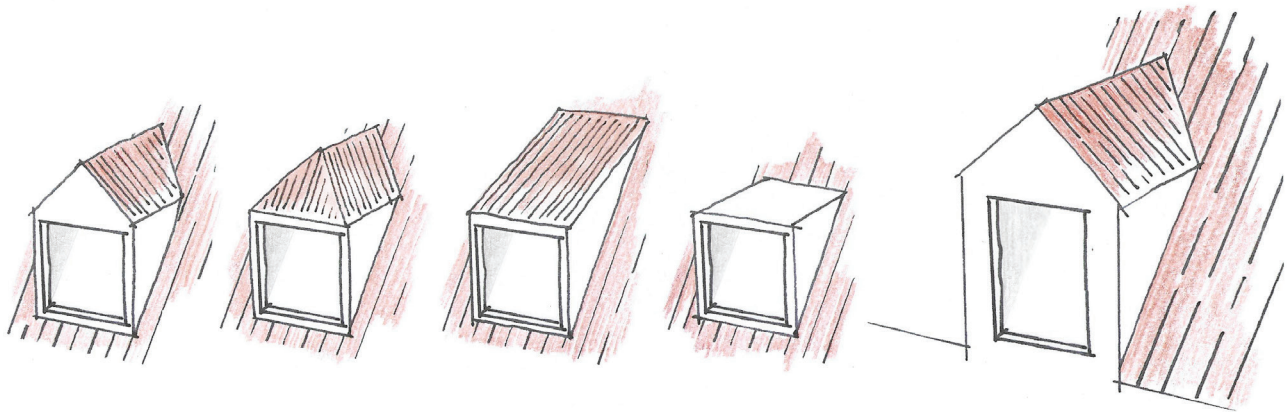
DACH | DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE

Die traditionelle Nutzung der Dachräume als einfache Lagerfläche hat kaum Dachöffnungen und Dachaufbauten benötigt. Heute erfordert die Nutzung als Wohnfläche zusätzliche Öffnungen für eine ausreichende Belichtung.

Historische Dachgauben sind stets deutlich untergeordnete Bauteile, die den ruhigen, großflächig geschlossenen Charakter der Dachflächen nicht stören. Gebräuchlich waren Satteldach-, Walmdach und Schleppdachgauben, bisweilen auch Zwerchgiebel. Um den Charakter der Dachlandschaft zu erhalten, sollten Dachaufbauten vorrangig giebelseitig belichtet werden.

Bei jeder Dachgestaltung sind Einheitlichkeit, Größe und Anordnung der einzelnen Elemente sowie ein deutlicher Abstand zum First und zu den Ortsgängen ausschlaggebend.

Achten Sie bei der Gestaltung der Gaube auch darauf, dass weder Dach noch Seitenfläche der Gaube (Gaubenwange) zu „dick“ werden, da sonst schnell ein klobiger Gesamteindruck entsteht. Um eine filigrane Ausbildung der Gaube zu erzielen, sind bei den Gaubenwangen und im Gaubendach eher dünne, hochisolierende Dämmungen zu wählen, da diese einen schlankeren Aufbau ermöglichen.



Satteldachgaube

Walmdachgaube

Schleppdachgaube

Flachdachgaube

Zwerchgiebel

Empfehlungen

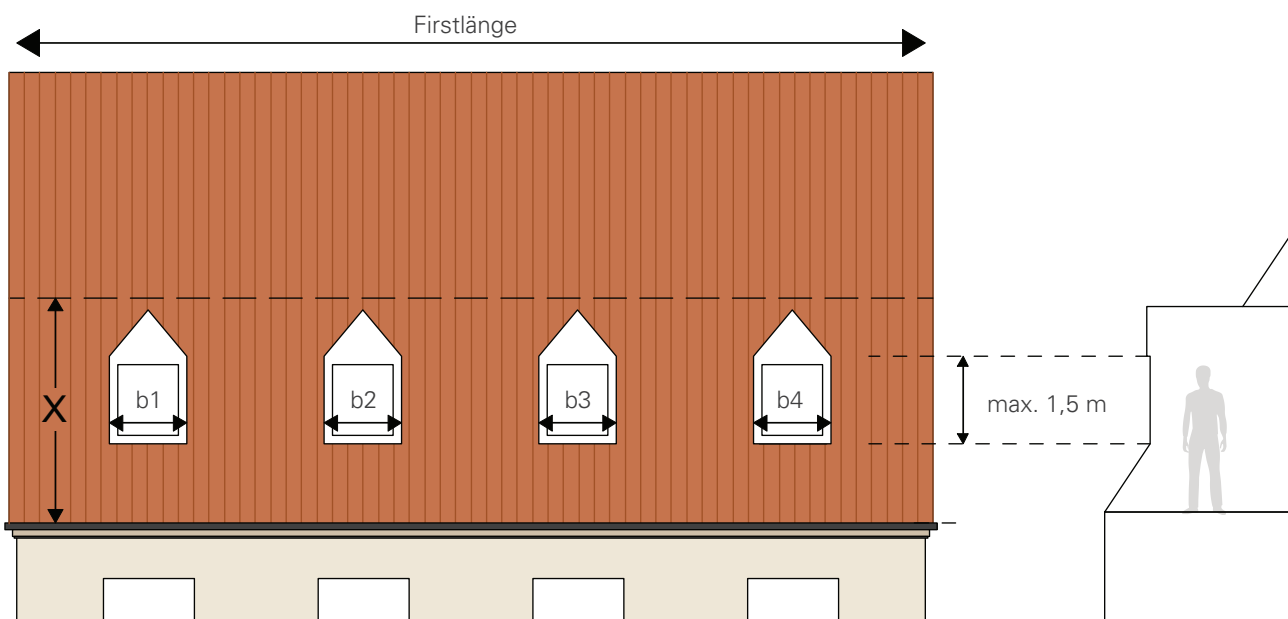
- Dachgeschosse möglichst giebelseitig belichten
- Dachaufbauten in Form von kleindimensionierten Satteldach-, Walmdach- und Schleppdachgauben, alternativ auch Flachdachgauben
- Wandflächen der Gauben und Zwerchgiebel in Material, Farbe und Gestaltung an das Gebäude anpassen
- Zwerchgiebel mit Satteldach
- Im Falle von Zwerchgiebeln, Begrenzung nach Möglichkeit auf einen, max. zwei Zwerchgiebel mit einer Breite von jeweils max. 2,00 m pro Traufseite

Empfehlungen

- Dachgauben in Größe und Anzahl beschränken und eine Bauart beibehalten
 - Gesamtbreite aller Gauben inkl. Zwerchgiebel max. 1/3 der Firstlänge
- Ausgewogene Anordnung der Dachgauben in Abstimmung auf die darunterliegende Fassade
- Anordnung der Gauben in Traufnähe und in der unteren Hälfte der Dachfläche (X)
- Anordnung der Gauben auf einer Höhe
- Einzelgauben mit einer Breite und Wandhöhe von max. 1,50 m
- Schleppdachgauben mit einer max. Breite von 2,00 m, wenn sie nur einmal pro Dachfläche eingesetzt werden
- Gauben mit Abstand von min. 1,00 m zu Zwerchgiebeln und Ortgängen
- Abstand vom oberen Gaubendachanschlusspunkte zur Firstkante von mind. 1,0 m
- Gaubenfenster sollten ca. 20 % kleiner als die Fassade bestimmenden Fenster sein
- Vermeidung von Gaubenverblechungen (Titanzink, Kupfer etc.) insbesondere der traufseitigen Ansichtsseiten

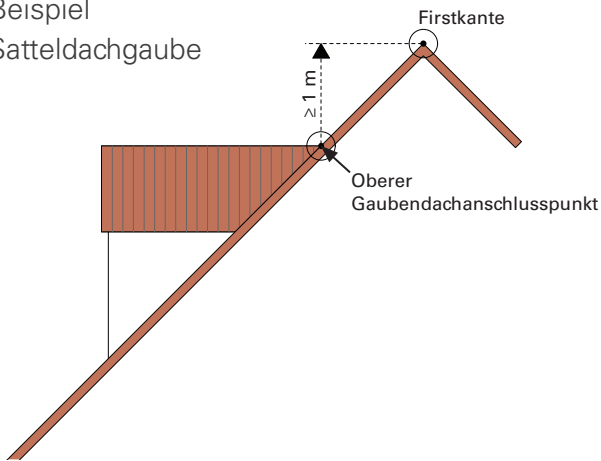
Gesamtbreite aller Gauben inkl. Zwerchgiebel soll max. 1/3 der Firstlänge betragen

$$b1 + b2 + b3 + b4 + \dots \leq 1/3 \text{ Firstlänge}$$

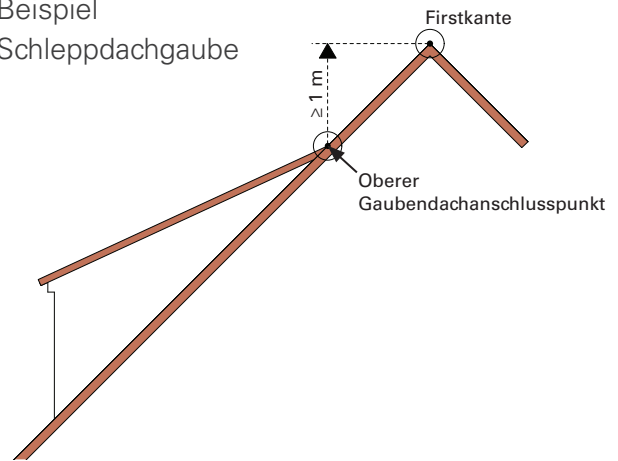


Mindestabstand der Dachgauben zur Firstkante

Beispiel
Satteldachgaube

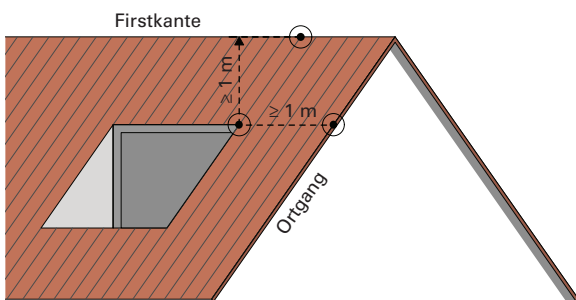


Beispiel
Schleppdachgaube

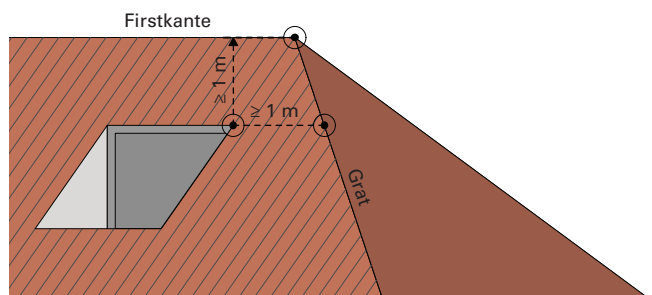


Mindestabstand Dacheinschnitte zu den Dachkanten bei straßenabgewandten Dachflächen

Beispiel Satteldach



Beispiel Walmdach



Gestaltungsspielräume

bei straßenabgewandten Dachflächen

- Anordnung von Gauben mit einer Gesamtbreite aller Gauben von mehr als $\frac{1}{3}$ der Firstlänge
- Ausbildung bodentiefer Gauben (z.B. als Austritt) mit einer Wandhöhe $\geq 1,50\text{ m}$ und Gauben mit einer Breite $\geq 1,5$ bzw. $2,00\text{ m}$
- Alternative Gestaltung der Zwerchgiebel mit abgeschlepptem oder flachem Dach
- Ausbildung von Zwerchgiebeln mit einer Breite $\geq 2,00\text{ m}$
- Herstellung von Dacheinschnitten (z.B. Dachloggien) mit einem Mindestabstand von $1,00\text{ m}$ zum Ortsgang, Grat und First (nach Möglichkeit mit einer ortsbildgerechten Überdachung zur Gewährleistung einer geschlossen wirkenden Dachfläche)
- Einsatz von Dachflächenfenster bis zu $1,0\text{ m}$ Breite und $1,5\text{ m}$ Höhe, maximale Belegung von 25% der gesamten Dachfläche mit Dachflächenfenstern



DACH | SOLAR- UND ANTENNENANLAGEN

Mit der Energiewende sind Solaranlagen vielerorts ein fester Bestandteil des Stadtbildes geworden. In historischen Bereichen jedoch können sie fremdartig wirken und das authentische Erscheinungsbild denkmalgeschützter Ensemblebereiche und Einzelbauten erheblich verändern. Insbesondere können Solaranlagen, aber auch Antennenanlagen und Parabolspiegel das ruhige Erscheinungsbild der Dachlandschaft stören.

Für den klima- und ressourcenschonenden Gebäudebetrieb ist die Nutzung erneuerbarer Energien gleichwohl elementar. Daher stellt sich die Frage, wie eine Versorgung mit erneuerbaren Energien unter Beachtung denkmalfachlicher Belange erfolgen kann. Denkmalschutz und Klimaschutz sollen Hand in Hand gehen und ihre Belange verantwortungsvoll verbunden werden. Vor diesem Hintergrund gilt es, Strategien zur Herstellung der Denkmalverträglichkeit zu entwickeln. Solaranlagen im Ensemble sollen dabei primär der Deckung des Energiebedarfs, der zur Nutzung des Gebäudes erforderlich ist, dienen (Eigenbedarf unter Einschluss von Mobilitätsenergie) und das Erscheinungsbild des Baudenkmals bzw. Ensembles nicht dominieren. Folgende Strategien sind zielführend:

Verbergen

Anbringung von Solaranlagen an Dach- oder Wandflächen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind und das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigen.

Unterordnen

Bei straßenabgewandten oder untergeordneten Dachflächen sowie bei Nebengebäuden, die nur teilweise vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, kann eine ruhig gestaltete, flächig aufgesetzte Anlage bereits zu einem tragbaren Kompromiss führen.

Integrieren

Die Solaranlage wird in einer Weise gestaltet, dass sie sich harmonisch in das Gesamterscheinungsbild des Baudenkmals bzw. Ensembles integriert und sich bestmöglich in Farbigkeit, Oberflächencharakteristik, flächiger Aufsetzung bzw. bei Neueindeckungen Flächenbündigkeit und/ oder Deckungsweise anpasst.

Kombination

Vorgenannte Punkte werden kombiniert.

Gestaltungsanforderungen

Bei jeder Anlage, die einem erhöhten Anspruch an Einfügung unterliegt, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung festzulegen, welche Gestaltungsmöglichkeiten erfüllt werden müssen, um eine denkmalgerechte Lösung herbeizuführen. Die Stadt Dettelbach bietet hierzu eine für die Eigentümer im Sanierungsgebiet kostenfreie Sanierungsberatung an, in die auch die Denkmalbehörden eingebunden werden.

Beispiel: Solarziegel
(einsehbarer Bereich)



Beispiel: Tiefdunkle, rahmenlose PV-Module
(nicht einsehbarer Bereich)



Die Gestaltungsanforderungen an Solaranlagen richten sich nach deren Auswirkung auf das überlieferte Stadtbild. Zur Beurteilung ist ein mehrstufiges System praktikabel:

1 | Anlagen ohne besondere Gestaltungsanforderungen

Für Anlagen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar oder straßenabgewandt angeordnet sind und keine Auswirkung auf das überlieferte Erscheinungsbild des Ensembles bzw. Baudenkmals haben, können Standardmodule bzw. -anlagen zum Einsatz kommen.

2 | Anlagen mit besonderen Gestaltungsanforderungen

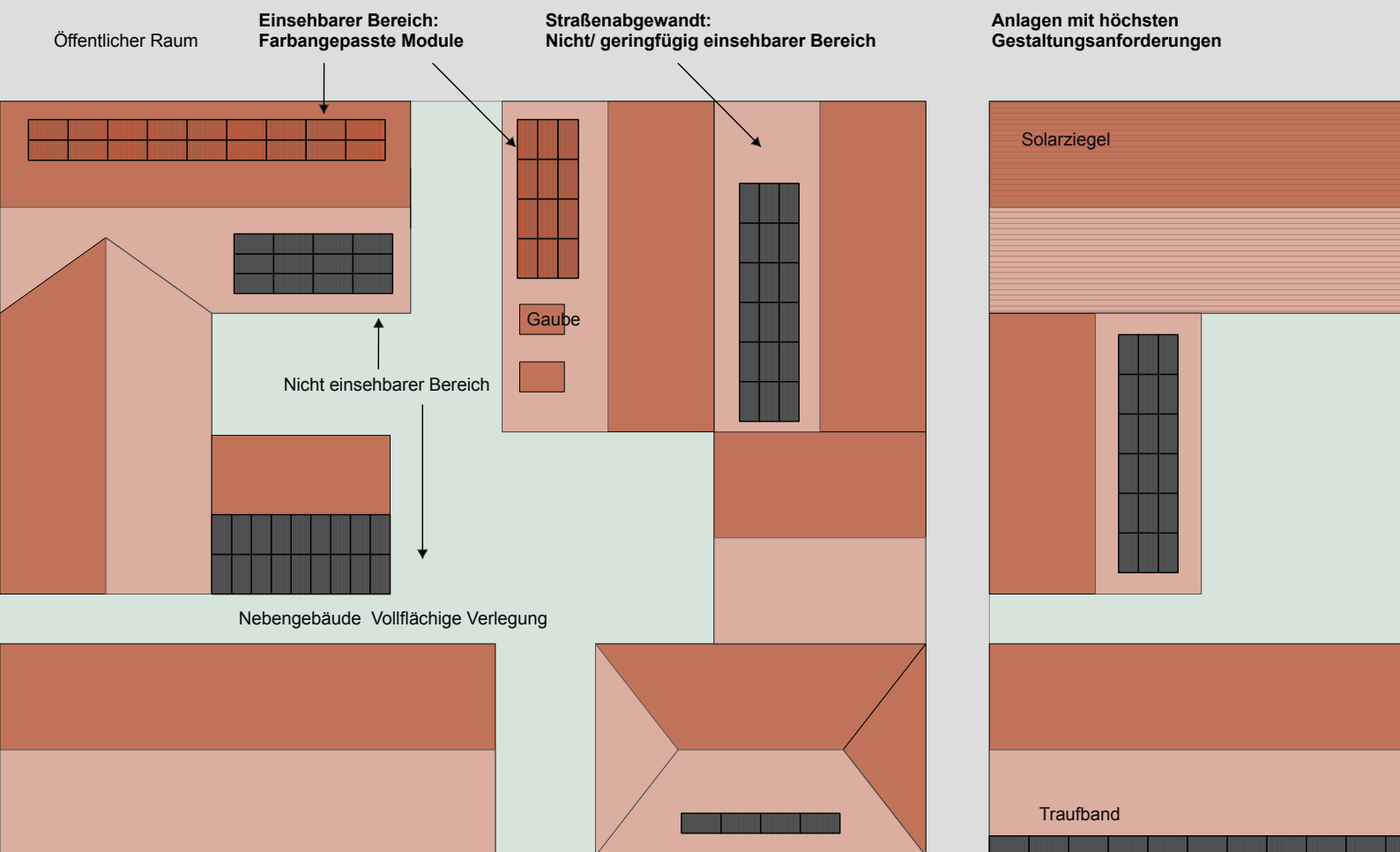
Hierbei handelt es sich um Anlagen, die im vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereich angebracht werden bzw. deren Errichtung sich auf das überlieferte Erscheinungsbild des Ensembles bzw. Baudenkmals auswirkt. In der Regel können hier nur Anlagen zum Einsatz kommen, die folgende Kriterien erfüllen: flächig aufgesetzt, der Dachneigung folgend und farbliche Angleichung.

3 | Anlagen mit höchsten Gestaltungsanforderungen an die Gebäudeintegration, Farbigkeit, Oberflächengestaltung und den Zuschnitt der Module

Es handelt sich um Anlagen, die in besonders sensiblen Bereichen mit potenziell erheblichen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ensembles bzw. Baudenkmals angebracht werden sollen (vgl. Lageplan: Anlage 1, S. 82-83, Städtebaulich sensitive Bereiche). Um eine denkmalverträgliche Lösung zu finden, ist eine optimale Anpassung erforderlich, die folgende Parameter umfasst: farbliche Angleichung an das jeweilige denkmalgerechte Deckungsmaterial und strukturelle Angleichung über die Form und Ausprägung der Module (z.B. ziegelförmige einzelne oder gekoppelte Solarziegel).

Empfehlungen

- Anbringung von Solaranlagen vorzugsweise auf Dachflächen, die vom öffentlichen Raum aus nicht oder nur geringfügig einsehbar sind
- Prüfung der Belegung vorhandener Schleppgauben bzw. Gaubendächer zur Gewährleistung einer Anordnung im nicht einsehbaren Bereich
- Solaranlagen vorzugsweise auf Nebengebäuden und untergeordneten Dachflächen anbringen
- Bei Anbringung von Solaranlagen auf straßenabgewandten Dachseiten, Anordnung der Module im rückwärtigen Bereich des Daches (Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums min. 3 m)
- Solaranlagen flächig, der Dachneigung folgend aufsetzen, bzw. bei Neueindeckungen ggf. flächenbündig in die bestehende Dachfläche integrieren
- Anordnung von Solaranlagen in Form ruhiger und geschlossener Bänder oder Rechtecke möglichst im unteren Bereich der Dachfläche (nahe der Traufe oder in Form eines Traufstreifens mit ausreichendem Abstand zum Ortgang und zum First, Abstand min. 50 cm); alternativ vollflächige Belegung der Dachfläche ohne sichtbare Restflächen
- Verwenden von Modulen in einheitlicher Anordnung (entweder liegend oder stehend) mit tiefdunkler oder rotbrauner, matter, homogener Oberfläche ohne sichtbare, glänzende Einfassungen



Schematische Dachaufsicht: Mögliche Anordnung von Solarmodulen im einsehbaren sowie nicht einsehbaren Bereich

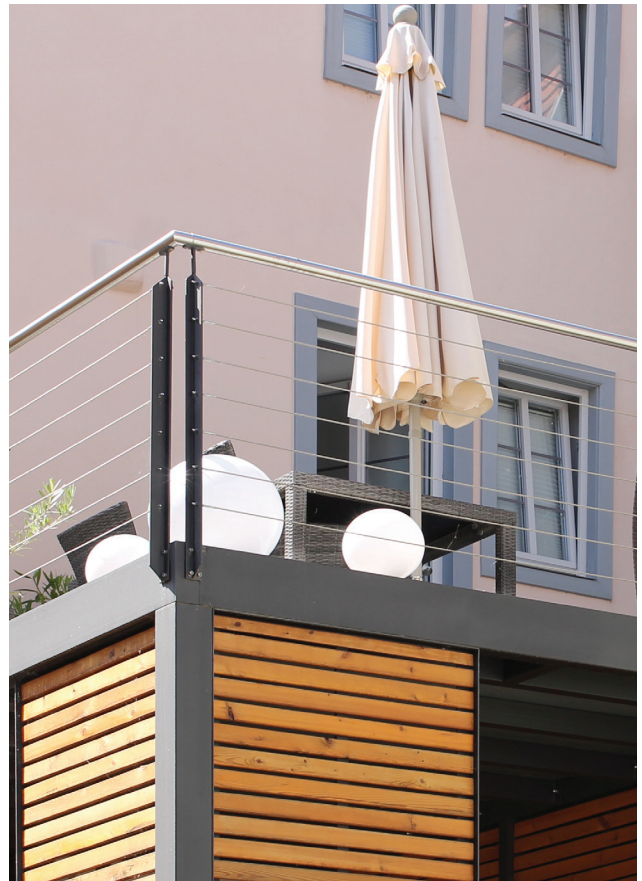
- An die Dachhaut farblich angepasste Aufsatz- oder Indachmodule im einsehbaren Bereich (Anlagen mit besonderen Gestaltungsanforderungen)
- Vermeiden bzw. denkmalgerechte Gestaltung von Solaranlagen in besonders sensiblen Bereichen (vgl. Lageplan: vgl. Lageplan: Städtebaulich sensitive Bereiche), z.B. in Form von Solarziegeln, die optisch (in Form und Farbe) der vorhandenen bzw. überlieferten Dachdeckung entsprechen sowie ggf. neue denkmalverträgliche Gestaltungen (Anlagen mit höchsten Gestaltungsanforderungen)
- Solaranlagen in Wandmontage oder an Balkonbrüstungen ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich

Grundsätzlich sollte stets die denkmalverträglichste Lösung angestrebt werden. Bei Einzeldenkmälern ist eine individuelle Abstimmung mit den Denkmalbehörden erforderlich.

Antennenanlagen und Parabolspiegel sollen ebenfalls vorzugsweise im vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Bereich angeordnet werden.

Eine stadtbildverträgliche Alternative zur Nutzung der Umweltenergie stellt der Einsatz von Wärmepumpen (insbes. Luft-Wasser-Wärmepumpen) dar. Die Wärmepumpentechnik wurde in den letzten Jahren v.a. hinsichtlich ihrer Effizienz deutlich weiterentwickelt. Je nach dem, wie es die Platzverhältnisse in der Altstadt zulassen, können diese Anlagen sowohl im Außenbereich als auch im Innenraum aufgestellt werden. Auch bei Wärmepumpen, Klimaanlage, Wallboxen etc. sollte stets auf eine stadtbildgerechte Integration geachtet werden (Aufstellort möglichst vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar).

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN



FREISITZE | BALKONE UND ANBAUTEN

Balkone in schlanker Holz- und Stahlkonstruktion sind oftmals die einzige Möglichkeit, um Freisitze in der dicht bebauten Altstadt zu schaffen. An den Straßenfassaden sind solche Anbauten innerhalb der überlieferten Bauformen nicht vorzufinden.

Balkone und Anbauten sollten daher auch zukünftig ausschließlich an den straßenabgewandten Seiten, sprich Hofflächen angeordnet werden.

Gut gestaltete Anbauten zeichnen sich dadurch aus, dass sie in Dimension, Form und Materialität auf die Fassade abgestimmt sind und sich deutlich unterordnen.

Empfehlungen

- Errichtung von Balkonen in offener, vor die Fassade gestellter, schlanker Ständerkonstruktion aus Stahl oder Holz
- Brüstungen in filigraner Metallkonstruktion mit matter Oberfläche in dunkler Farbgebung nehmen sich optisch zurück und wirken gestalterisch anspruchsvoll

Gestaltungsspielräume

bei straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren

- Anordnung von Balkonen auf offenen Ständerkonstruktionen auch im Dachgeschoss
- Anbau von Wintergärten im Erdgeschoss in filigraner Konstruktion mit dunkler, matter Stahloberfläche



SCHAUFENSTER UND WERBEANLAGEN

Schaufenster und Werbeanlagen beeinflussen die Gestalt einer Fassade maßgeblich. Die Ansprüche des modernen Einzelhandels an die Größe von Schaufenstern und die Gestaltung von Werbeanlagen stehen heute häufig im Widerspruch zur altstadtgerechten Fassadengestaltung.

Die Orientierung an historischen Vorbildern ist oft ein guter Ratgeber zur harmonischen Abstimmung von Werbeanlagen auf das Altstadtbild. Handwerklich gefertigte, meist schmiedeeiserne Ausleger, wie man sie heute noch häufig an Gaststätten findet, und direkt auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge fügen sich harmonisch in das historische Stadtbild ein. Aber auch Einzelbuchstaben, die mit Abstandshaltern direkt an der Fassade angebracht werden und ggf. hinterleuchtet sind, können sich bei entsprechender Dimensionierung und Abstimmung auf die Fassade ebenso gut in das umgebende Gefüge einfügen.

Bei der Beleuchtung von Werbeanlagen bestehen durch den Einsatz moderner LED-Lichttechnik vielfältige Möglichkeiten zur filigranen und zurückhaltenden Gestaltung von Werbeleuchten bzw. Leuchtquellen. Flach ausgeprägte LED-Leuchtprofile ersetzen heute die klassischen Leuchtbuchstaben und ermöglichen ein dezentes Hinterleuchten von Einzelbuchstaben und Symbolen.

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN



Maße für Werbetafeln und Schriftzüge



Positionierung von Werbeanlagen





Empfehlungen

- Schaufenster in stehenden, rechteckigen Formaten in einer maximalen Breite von 2,00 m
- Rahmung der Schaufenster vorzugsweise aus Vollholz, alternativ aus matt lackiertem Stahl
- Anordnung der Schaufenster im achsialen Bezug zu den darüber liegenden Fenstern
- Beklebungen der Schaufenster auf ein Mindestmaß reduzieren (max. 20 % Flächenanteil)
- Sorgsame, auf die Fassade abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen in Schriftart, Größe, Platzierung und Farbgebung
- Aufnehmen der Achsen und Fluchten von Wandöffnungen bei der Platzierung von Werbeanlagen
- Bevorzugter Einsatz von schlichten Metallbuchstaben in dunklem Farbspektrum oder aufgemalten Schriftzügen (gegebenenfalls auf einem Putzspiegel)
- Sanierung historischer handwerklich gefertigter Ausleger bzw. Neuanfertigungen, die sich an historischen Vorbildern orientieren
- Einsatz moderner LED-Beleuchtungstechnik zur filigranen Gestaltung bzw. Ausbildung der Werbebeleuchtung



PRIVATE FREIFLÄCHEN

Auch wenn Dettelbach in einen hochwertigen Naturraum eingebettet und damit von Grünstrukturen umgeben ist, wird von vielen Bewohnern der historischen Altstadt das relativ beengte Freiflächenangebot und der fehlende oder kleiner dimensionierte private Grünbereich als Nachteil gewertet.

Wo einst landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen vorherrschten, bestehen heute Wohnnutzungen, die auch einen Rückbau ungenutzter Nebengebäude zugunsten eines höheren Freiflächenanteils zulassen. Hier können großzügige Hofbereiche oder intime Privatgärten entstehen.

In den Privatbereichen gilt es, versiegelte Flächen, auf die für die Nutzung notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Auch wenn es sich um Zufahrts- oder Stellplatzbereiche handelt, kann durch ökologisch sinnvolle Oberflächenbefestigungen wie wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster ein positiver Beitrag zum wohnumfeldnahen Mikroklima geschaffen werden.

Besonderes Augenmerk sollte auf die Übergangsbereiche zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Freiflächen gelegt werden, um im Sinne der Altstadtsanierung ein harmonisches und gestalterisch hochwertiges Stadtbild zu entwickeln.

Empfehlungen

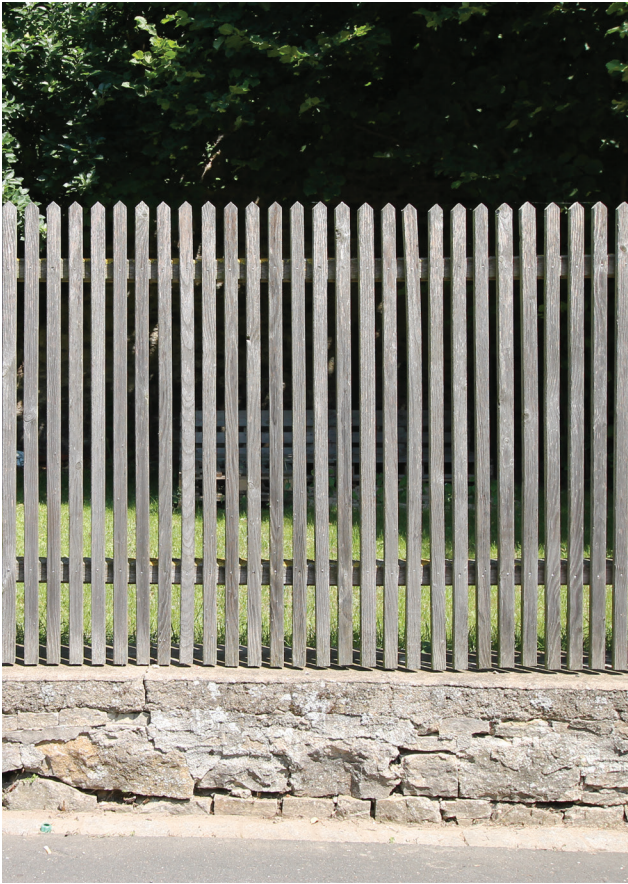
- Schaffung von Freiräumen und Grünflächen im Altstadtbereich durch Rückbau unzureichend genutzter Nebengebäude und Lagerflächen
- Entsiegeln asphaltierter Hofflächen, Oberflächengestaltung mit Pflaster, Platten oder wassergebundenen Belägen
- Erhalt und Sanierung historischer Zäune, Geländer und Mauern
- Einfriedung durch Mauern zur Schaffung klarer Raumkanten zum Straßenraum
- Einfriedung von Gärten mit Zäunen aus senkrecht stehenden Vollholzlatten oder handwerklich bearbeiteten, matt lackierten Stahlstäben, jeweils mit Zwischenräumen
- Hinterpflanzung von Zäunen mit Hecken zur Raumbildung
- Abstimmung von Art und Höhe der Einfriedung auf die jeweilige Situation
- Erweiterung der Vegetationsflächen durch Pflanz-, Trauf- und Mauerbeete
- Akzentuierende Begrünung von Fassaden mit Spalierobst und Kletterpflanzen z.B. (Wilder) Wein, Kletterrose oder Glockenrebe
- Anbringen von Rankhilfen oder -gerüsten aus Holz oder Stahlseilen
- Gestaltung attraktiver Vorzonen am Eingangsbereich z.B. durch Pflanzkübel, Sitzbänke etc.
- Pflanzung standortgerechter Laubbäume, Obstgehölze, Stauden und Zierpflanzen
- Auf Nadelgehölze sollte verzichtet werden

Gestaltungsspielräume

- In geschlossenen Hofbereichen sind Oberflächenbeläge in alternativen Ausführungen und Materialien einsetzbar

Hinweis

Innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungsatzung befinden sich Bodendenkmäler, die in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten sind. Bodeneingriffe (z.B. für Fundamente und Freiflächengestaltungen) sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.





DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM

Durch das kommunale Förderprogramm werden finanzielle Zuschüsse aus Mitteln der Städtebauförderung und dem von der Stadt zur Verfügung gestellten Anteil gewährt.

Das Programm stellt einen wichtigen Baustein im Rahmen der Altstadtsanierung dar und soll einen Anreiz für Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet bieten, Sanierungsmaßnahmen im Sinne der in diesem Gestaltungshandbuch aufgezeigten Empfehlungen durchzuführen.

Ziel des Programms ist die Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes der Dettelbacher Altstadt und die Aufwertung der Qualität des Wohnumfelds. Die Maßnahmen müssen auf den öffentlichen Raum und das Stadtbild positiven Einfluss nehmen.

Wo kann gefördert werden?

Fördermöglichkeit im Rahmen des kommunalen Förderprogramms besteht, wenn die geplante Maßnahme innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altstadt“ liegt.

Was kann gefördert werden?

Das kommunale Förderprogramm bezieht sich auf gestalterische Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild von Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden sowie auf Außenanlagen.

Gefördert werden können Maßnahmen an Dächern, Außenwänden, Fenstern, Schaufenstern, Werbeanlagen, Hauseingängen, Toranlagen sowie Maßnahmen an den Außenanlagen, zur gestalterischen Anpassung von Neubauten und zur Herstellung ursprünglicher Gebäude- und Raumkanten.

Der sanierungsbedingte Abriss von Gebäuden, der Abriss von Anbauten und Bauteilen kann gefördert werden, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung der Freiflächen und Höfe erfolgt und die historische Parzellenstruktur erhalten bleibt sowie eine entsprechende Zweckbindung vereinbart wird.

Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren sind im Rahmen dieses Programms ausschließlich bei leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäuden förderfähig, wenn darin Wohnraum geschaffen wird.

Wie viel kann gefördert werden?

Die Höhe der Förderung beträgt maximal 30% der förderfähigen Kosten einer Gesamtmaßnahme, höchstens jedoch 50.000,- €. Werden an einem Objekt mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

Erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 18 % der reinen Bauleistungen anerkannt.

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM DER STADT DETTELBACH ZUR DURCHFÜHRUNG PRIVATER FASSADENGESTALTUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN IM RAHMEN DER SANIERUNG „ALTSTADT DETTELBACH“

Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat am 23.09.2024 ein kommunales Förderprogramm für die Jahre 2025 und 2026 beschlossen.

- | | |
|--|--|
| 1. Räumlicher Geltungsbereich | Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Dettelbach bildet das Fördergebiet dieses Programms. Die räumliche Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen. |
| 2. Ziel und Zweck des Förderprogramms | <p>(1) Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung des ortstypischen, eigenständigen Charakters des Stadtbildes der Altstadt Dettelbachs.</p> <p>(2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt Dettelbachs unter Berücksichtigung des typischen Stadtbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden. Dazu gehören Maßnahmen, wie die Gestaltung der Häuserfassaden, die die Altstadtsanierung ergänzend und begleitend unterstützen.</p> |
| 3. Gegenstand der Förderung | <p>Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Maßnahmen zur Erhaltung der Gestalt der vorhandenen Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude. Dazu gehören Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen.2. Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.3. Bauliche Maßnahmen im Gebäudeinnern (vgl. Nr. 5.5)4. Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 18 % der reinen Bauleistungen anerkannt. |

5. Werden an einem Objekt (Grundstück oder wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

4. Grundsätze der Förderung

Die geplante Gesamtmaßnahme hat sich besonders in folgenden Punkten den Geboten der Gestaltungssatzung anzupassen:

- Dacheindeckung,
- Fassadengestaltung,
- Fenster und Fensterläden,
- Hauseingänge, Türen und Tore,
- Hoftore und Einfriedungen,
- Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume.

5. Förderung

(1) Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch.

(2) Alternativ zu diesem Programm ist die Förderung der umfassenden Modernisierung möglich.

(3) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung/-empfehlungen entstehen. Sofern einzelne Abweichungen von der Gestaltungssatzung historisch bedingt bzw. motiviert sind, sind diese nicht förderschädlich. Insbesondere Kunststofffenster/-türen und Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie sind nicht förderfähig. Bei Neubauten wird der gestalterische Mehraufwand zugrundegelegt.

(4) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v.H. der förderfähigen Kosten je anerkannter Maßnahme festgesetzt. Die max. Förderung beträgt 50.000 €. Sach- und Materialkosten sind bei Eigenleistungen förderfähig. Zudem können Eigenleistungen bei fachgemäßer Ausführung mit bis zu 45 % der zuwendungsfähigen Materialkosten anerkannt werden. Die förderfähigen Kosten beinhalten nur dann die gesetzliche Mehrwertsteuer, wenn der Empfänger der Zuwendung nicht die Mehrwertsteuer optiert. Die Förderung kann entfallen, wenn die Stadt auf Grund der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel die erforderlichen Eigenmittel nicht aufbringen kann.

(5) Bei leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäuden kann über eine Förderung nach Nr. 5.4 hinaus auch die umfassende Sanierung leerstehender Gebäude bezuschusst werden, um darin Wohnraum zu schaffen. Darunter fallen bauliche Maßnahmen im Gebäudeinnern wie etwa die Änderung des Grundrisses oder die Erneuerung von Sanitär- oder Elektroinstallationen.

(6) Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte bis zur maximalen Höchstgrenze verteilt werden.

(Gilt auch für „Altfälle“!)

6. Widerrufsrecht

Die Stadt behält sich die Minderung bzw. Versagung der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des Sanierungsarchitekten.

7. Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung der Förderung dem Grunde, der Art und des Umfanges nach ist die Stadt Dettelbach.

8. Verfahren / Antragstellung

(1) Die Bewilligungsbehörde ist die Stadt Dettelbach.

(2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Stadt Dettelbach und des von ihr beauftragten Planungsbüros bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.

(3) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

1. Maßnahmebeschreibung mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
2. ein Lageplan Maßstab 1:1.000,
3. gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros,
4. eine Kostenschätzung und bei geschätzten Kosten bis zu 5.000,- € zwei, ansonsten drei Angebote bauausführender Unternehmen (in dem jeweiligen Leistungsverzeichnis sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen;

wird die geforderte Anzahl an Angeboten nicht erreicht, wird ein Wettbewerbsabschlag von 15 % angesetzt),

5. ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

(4) Die Stadt Dettelbach und das Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen dieses kommunalen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

(5) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung begonnen werden. Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist der Verwendungsnachweis vorzulegen.

(6) Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises. Mit dem Verwendungsnachweis sind die energetischen Maßnahmen auf Basis einer Ermittlung der CO₂-Einsparung darzulegen.

9. Zweckbindungsfrist / Altfälle

Die Zweckbindung beträgt 25 Jahre. Für das Prüfverfahren sind die zum Zeitpunkt der Erteilung des Bewilligungsbescheides geltenden Satzungsregelungen anzuwenden. Für nicht abgeschlossene Verfahren sind für die Förderhöhe die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Vorlage des Verwendungsnachweises geltenden Satzungsregelungen anzuwenden.

10. Zeitlicher Geltungsbereich

Dieses Programm gilt ab 01.01.2025 für die Jahre 2025 und 2026 und wird danach wieder neu aufgelegt.

Stadt Dettelbach, den 23.09.2024

SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

Über das kommunale Förderprogramm hinaus kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Herstellungskosten für umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen.

1. Gesetzliche Grundlagen

§§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)
§ 177 Baugesetzbuch (BauGB)

2. Voraussetzungen

Anordnung bzw. Vereinbarung vor Beginn der Baumaßnahme

Eine Bescheinigung kann nur erteilt werden, wenn vor Beginn der Baumaßnahme ein Modernisierungs-/ Instandsetzungsgebot oder eine Vereinbarung darüber erfolgt ist (Modernisierungsvereinbarung). Diese schließt der Eigentümer mit der Stadt ab. Kostenberechnung, Angebote und Baugesuch sollten hierfür vorhanden sein. Wird dies erst im Verlauf der Maßnahme nachgeholt, können nur die Aufwendungen nach diesem Zeitpunkt bescheinigt werden.

Gebäude liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt Dettelbach“
(siehe S. 82-83 Gestaltungshandbuch)

a) Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme im Sinne des § 177 BauGB

Es muss sich um eine Maßnahme handeln, die der Beseitigung von städtebaulichen Missständen oder Mängeln und damit den Sanierungs- und Entwicklungszielen dient.

Z.B.: Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Verbesserung eines erheblich beeinträchtigten Orts-/Straßenbildes

oder:

b) Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

Es muss sich um die Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechte Verwendung eines Gebäudes handeln, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist (es muss aber kein Baudenkmal sein).

(Z.B. Gebäude im Denkmalensemble, ortsbildprägende Gebäude, Einzeldenkmale)

oder:

c) Wiedererrichtung eines Gebäudes

Abbau und anschließende Wiedererrichtung ist nur dann bescheinigungsfähig, wenn alte Bauteile (z.B. Fachwerk, Dachdeckung) weitestgehend wiederverwendet werden und diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten ist.

3. Modernisierungsbescheinigung

Bescheinigung der Stadt
Die Modernisierungsbescheinigung muss schriftlich vom Eigentümer beantragt werden. Die Bescheinigung hat die Wirkung eines Grundlagenbescheids für die Steuerveranlagung durch das Finanzamt.

4. Weitere Inhalte der Bescheinigung

Höhe der Aufwendungen
Nur tatsächlich angefallene und durch Originalrechnungen nachgewiesene Ausgaben können bescheinigt werden, nicht dagegen der Wert der eigenen Arbeitsleistung des Eigentümers und unentgeltlich Beschäftigter.

Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln
Wenn der Eigentümer Städtebaufördermittel von der Stadt bzw. vom Bund/Land erhält, sind auch diese Zuschüsse auf der Bescheinigung zu erklären.

5. Steuerliche Auswirkung

Ob und ggf. in welcher Höhe sich die Aufwendungen steuerlich auswirken, hängt in erster Linie von den persönlichen und individuell verschiedenen Gegebenheiten ab. Grundsätzlich und vereinfacht gesagt gibt es folgende zwei Arten von Steuervorteilen:

a) Vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten (§7h EStG)
jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre,
danach 7 % über 4 Jahre

b) Selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale (§10f EStG)
jährliche Abschreibung zu 9 % über 10 Jahre

Da hierüber nur der Eigentümer selbst, sein Steuerberater oder das Finanzamt Bescheid wissen, sollte vorher unbedingt eine steuerliche Beratung stattfinden. Die Stadtverwaltung kann und darf diese Beratungsleistung nicht erbringen.

6. Prüfungsrecht des Finanzamtes

Die steuerrechtliche Seite hat einzig das zuständige Finanzamt zu würdigen.

BEISPIELRECHNUNGEN

Beispielrechnung vermietetes Gebäude | Einkommen 36.000,- €

zu versteuerndes Einkommen		36.000,- €
Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- €		
ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %)		- 27.000,- €
verbleibendes zu versteuerndes Einkommen		9.000,- €
Steuerersparnis, <u>8 Jahre lang (9 %) pro Jahr</u>	6.793,- € x 8	= 54.334,- €
weitere <u>4 Jahre lang (7 %) pro Jahr</u>	6.160,- € x 4	= 24.640,- €

Die Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt also bis zu 78.974,- €.

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2024 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2024 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielrechnung ab!

Beispielrechnung selbstgenutztes Gebäude | Einkommen 36.000,- €

zu versteuerndes Einkommen		36.000,- €
Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- €		
ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %)		- 27.000,- €
verbleibendes zu versteuerndes Einkommen		9.000,- €
Steuerersparnis, <u>10 Jahre lang (9 %) pro Jahr</u>	6.793,- € x 10	= 67.930,- €

Die Steuerersparnis über 10 Jahre beträgt also bis zu 67.930,- €

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2024 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2024 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielrechnung ab!

Beispielrechnung vermietetes Gebäude | Einkommen 60.000,- €

zu versteuerndes Einkommen		60.000,- €
Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- € ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %)		- 27.000,- €
verbleibendes zu versteuerndes Einkommen		
Steuerersparnis, <u>8 Jahre lang (9 %) pro Jahr</u>	10.200,- € x 8	33.000,- €
weitere <u>4 Jahre lang (7 %) pro Jahr</u>	8.182,- € x 4	= 81.600,- €
		= 32.728,- €

Die Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt also bis zu 114.328,- €.

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2024 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2024 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielrechnung ab!

Beispielrechnung selbstgenutztes Gebäude | Einkommen 60.000,- €

zu versteuerndes Einkommen		60.000,- €
Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- € ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %)		- 27.000,- €
verbleibendes zu versteuerndes Einkommen		
Steuerersparnis, <u>10 Jahre lang (9 %) pro Jahr</u>	10.200,- € x 10	= 102.000,- €

Die Steuerersparnis über 10 Jahre beträgt also bis zu 102.000,- €

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2024 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2024 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielrechnung ab!

GESTALTUNGSSATZUNG | ALTSTADT DETTELBACH

Um das historische Stadtbild von Dettelbach zu bewahren und angemessen weiterzuentwickeln, erlässt die Stadt Dettelbach auf Grundlage des Art. 81 Abs. Nr. 1 und Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) folgende

Satzung: über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt.

Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat in seiner Sitzung am 22.07.2019 die Gestaltungssatzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 02.08.2019 ist die Satzung in Kraft getreten.

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altstadt“ (Primärer Geltungsbereich).

Die Bestimmungen des Abschnitts Werbeanlagen dieser Satzung gelten auch für die auf die Altstadt optisch einwirkenden Bereiche (sekundärer Geltungsbereich). Dieser wird begrenzt durch eine Linie im Abstand von 50 m zum primären Geltungsbereich. Das Flurstück Fl.Nr. 958 ist abweichend von Satz 2 komplett im sekundären Geltungsbereich enthalten.

Der räumliche (primäre und sekundäre) Geltungsbereich ist im Lageplan, der dieser Satzung als Anlage 1 beigelegt ist, dargestellt. Er ist Bestandteil der Satzung.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung. Die einzelnen Regelungen sind ausschließliche Tatbestände.

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, erlaubnispflichtige sowie verfahrensfreie bauliche Anlagen.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken, sind - unberührt von dieser Satzung - erlaubnispflichtig im Sinne des Art. 6 Abs.1 Bayer. Denkmalschutzgesetz.

Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen oder anderweitigen städtebaulichen Satzungen abweichende Regelungen getroffen sind.

2. FARBGEBUNG

Abstimmungsgebot

Die Farbgestaltung und Materialwahl an den einzelnen Gebäuden, den entsprechenden Bauteilen und Elementen einschließlich Außenanlagen, Ausstattung und Werbeanlagen müssen unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Bestimmungen aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt werden.

Glänzende Oberflächen und grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.

Die gesamte Farbgestaltung ist mit der Stadt Dettelbach und dem Landratsamt Kitzingen abzustimmen.

Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Farbgestaltung gemäß § 144 BauGB und Art. 6 DSchG ist die Farbe durch Musterflächen auf einem straßenzugewandten Bauteil oder einer Platte jeweils von mind. 1 m² vor Ort aufzubringen und mit der Stadt Dettelbach abzustimmen.

3. GEBÄUDE

3.1 Fassaden

Fassadenmaterial

Als Material für Fassaden sind verputztes Mauerwerk, Natursteinsichtmauerwerk aus Muschelkalk oder konstruktives Sichtfachwerk aus Vollholz in den Obergeschossen bei Sanierungen und bei der Errichtung von Neubauten zu verwenden.

Vorhandene Gebäude und sonstige bauliche Anlagen aus Natursteinsichtmauerwerk sind bei Umbau- oder Instandhaltungsarbeiten zu erhalten; ein Verputzen ist unzulässig. Das Mauerwerk ist entsprechend zu ergänzen.

Vorhandene alte bzw. historische Bauelemente (z. B. Gesimse, Steingewände, Eingangsstufen- oder Treppen u.dgl.) sind bei Um- und Neubauten sowie Renovierungen soweit als möglich zu sichern, instand zu setzen und wieder einzubauen bzw. im Erscheinungsbild zu erhalten.

Unzulässig sind insbesondere Ziegelsichtmauerwerk, jegliche Art von Fassadenverkleidungen (z. B. Zementfaserplatten, Kunststoff u. dgl.), Fachwerkattrappen oder Fachwerkimitationen.

Gebäudeauskragungen und Wärmedämmung

Die Außenwände sind ohne Auskragungen auszubilden, sofern diese nicht durch historische Bauteile bzw. Konstruktionsweisen bedingt sind.

Bei außenliegender Wärmedämmung sind die Abweichungen von der Gestaltungssatzung im Einzelfall nach einer Sanierungsberatung zu entscheiden.

Putz

Um eine möglichst lebendige Oberfläche zu erhalten, ist der feinkörnige (Korngröße ≤ 1 mm), mineralische Oberputz frei aufzuziehen und zu verreiben. Ausgeschlossen sind insbesondere Rau- und Zierputze aller Art, durchgefärbte Oberputze und sichtbare Eckschutzschienen.

Der Putz ist bis zur Straßenoberkante anzubringen. Ausnahme bildet ein sichtbarer Sockel.

Als Spritzschutz ist die Ausbildung eines max. 60 cm hohen, dem natürlichen Gelände folgend verlaufenden Putzstreifens zulässig, der in Ausführung und Farbgebung dem darüber liegenden Fassadenputz anzugleichen ist.

Anstrich

Für Farbanstriche sind ausschließlich mineralische Farben in gedeckten Farbtönen zu verwenden.

Sichtbare Sockel

Sichtbare Sockel sind in großformatigen Platten aus Sandstein oder aus Muschelkalk mit matter Oberfläche sowie als Natursteinsichtmauerwerk zulässig.

Die Sockeloberkante muss höhengleich mit der Oberkante des Erdgeschossfußbodens verlaufen.

Bei freigelegten Sockeln aus Natursteinsichtmauerwerk ist zudem eine max. 60 cm hohe Sockelausbildung zulässig, die dem natürlichen Gelände folgend verläuft.

3.2 Wandöffnungen**Fenster**

Zulässig sind Fenster und Fenstertüren in deutlich stehenden und rechteckigen Formaten mit schlanken Fensterprofilen.

Fenster sind aus Vollholz oder alternativ aus matt lackiertem Stahl in handwerklicher, filigraner Ausführung herzustellen.

Alle Fensteröffnungen einer Fassade sind überwiegend gleich groß und ab einer lichten Breite von 90 cm mindestens zweiflügelig und senkrecht geteilt oder mehrflügelig auszuführen.

Sprossen sind aus Vollholz, glasteilend oder als „Wiener Sprosse“¹ zulässig. Alternativ können Sprossen auch in Blei ausgeführt werden.

Neben Einzelfenstern sind Fensterbänder mit max. 4 Fenstern in Fachwerkgeschossen und Zwillingenfenster zulässig, die horizontal durch eine geschlossene Fassadenfläche bzw. Gewände getrennt sind. Fensterbänder sind pro Geschoss und Gebäudeseite nur einmal zulässig. Für Absturzsicherungen gilt § 3.5 entsprechend.

An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren², sind darüber hinaus großflächige, zusammenhängende Fensterflächen, nicht unterteilte Fenster sowie andere Materialien als Vollholz und Stahl zulässig.

Schaufenster

Zulässig sind nur Schaufenster im Erdgeschoss. Diese dürfen in stehenden Formaten eine maximale Breite von 2,00 m aufweisen.

Schaufenster sind untereinander durch geschlossene Fassadenflächen bzw. Gewände zu trennen. Schaufensterrahmen und -flügel sind vorzugsweise aus Vollholz, alternativ aus matt lackiertem Stahl zulässig.

Eingangstüren

Zulässig sind Eingangstüren mit einer lichten Breite bis 1,30 m sowie zweiflügelige Türen bis zu einer Breite von 2,00 m, vorzugsweise aus Vollholz, alternativ aus matt lackiertem Stahl. Teilverglasungen sind zulässig.

An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren², sind darüber hinaus abweichende Türbreiten sowie abweichende Materialien mit matter Oberfläche und dezenter Farbgebung zulässig.

Eingangsstufen

Zulässig sind Eingangsstufen als massive Blockstufen aus Muschelkalk, Sandstein oder Beton zur Erschließung des Erdgeschosses.

Tore

Zulässig sind Tore in einer Breite bis 5,00 m, vorzugsweise aus Vollholz, alternativ aus matt lackiertem Stahl. Teilverglasungen sind zulässig.

Verglasungen

Für alle Verglasungen bei Fenstern, Schaufenstern und Eingangstüren ist nur klares Flachglas zugelassen, für Eingangstüren und untergeordnete Fenster zudem satiniertes Glas.

Gewände und Faschen

Wandöffnungen sind durch Gewände oder Faschen hervorzuheben. Aufgeputzte Gewände sind zulässig.

An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren², kann auf die Ausbildung von Gewänden und Faschen verzichtet werden.

Klappläden und Markisen

Als Sicht- und Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren sind Klappläden aus Vollholz zulässig.

Für Fenster und Schaufenster sind zudem offene Fallarmmarkisen mit einfarbigem Markisenstoff zulässig.

Insbesondere außenliegende Rollläden und Jalousien sind - außer an den straßenabgewandten Gebäudeseiten - nicht zulässig.

An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren², sind darüber hinaus abweichende Materialien und Ausführungen z. B. Rollläden mit nicht sichtbaren Rollladenkästen zulässig.

3.3 Dachlandschaft

Dachform / Dachneigung Zulässig sind geneigte Dächer in Form von symmetrischen Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Mansarddächern. An Hauptgebäuden sind Aufstiege anzubringen. (Die Regelung gilt nicht für Stadtmauertore und -türme.)

Der bestehende Wechsel zwischen giebel- und traufständigen Gebäuden, Dachform und Dachneigung ist zu erhalten bzw. bei entsprechenden baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.

Über Anbauten ist auch ein Pultdach mit einer Dachneigung größer 20° zulässig. Eine Nutzung als Terrasse (siehe 3.5 Balkone und Anbauten) bleibt unberührt.

Kniestock Zulässig sind Kniestöcke ⁴ bis zu einer Höhe von maximal 30 cm.

Dachüberstand Traufe und Ortgang sind mit knappem Überstand (maximal 30 cm) bzw. entsprechend des historischen Bestands auszubilden.

Dacheindeckung Zulässig sind naturbelassene und matt engobierte Tondachziegel im roten bzw. rot-braunen Farbspektrum sowie Naturschieferedeckungen bei Mansarden.

Dachgauben Zulässig ist die Belichtung über kleindimensionierte Einzelgauben. Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.

Zulässig sind Satteldach-, Walmdach-, Schleppdach- und Flachdachgauben. Bei Dachflächen, die zusammen sichtbar sind, ist nur eine Gaubenart zulässig.

Zulässig sind Gauben bis zu einer Wandhöhe von 1,5 m und einer Breite von max. 1,5 m. Schleppdachgauben dürfen bei nur einer Gaube pro Dachfläche eine max. Breite von 2,00 m aufweisen. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Vorderkante der Gaubenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Vorderkante der Gaubenwand mit der Dachhaut der Gaube.

An den straßenabgewandten Dachflächen³ sind darüber hinaus bodentiefe Gauben mit einer Wandhöhe $\geq 1,5$ m und Gauben mit einer Breite $\geq 1,5$ bzw. 2,00 m zulässig.

Die Anzahl der Gauben ist gering zu halten. Die Gesamtbreite aller Gauben (inkl. Zwerchgiebel) darf max. 1/3 der Firstlänge betragen (gilt nicht für straßenabgewandte Dachflächen³).

Von Zwerchgiebeln und Ortgängen ist ein Abstand der Gauben von mind. 1,0 m einzuhalten.

Zur Firstkante ist ein Abstand von mind. 1,0 m vom oberen Gaubendachanschlusspunkt einzuhalten.

Auf eine ausgewogene Anordnung in Abstimmung auf die darunterliegende Fassade (z.B. Anordnung achsial zu den darunter liegenden Wandöffnungen bzw. Aufgreifen von Fluchten) ist zu achten.

Zwerchgiebel

Zulässig ist die Belichtung über Zwerchgiebel mit Satteldach mit einer max. Breite von 2,0 m. Pro Traufseite sind maximal 2 Zwerchgiebel zulässig. Die Wandflächen sind in Material, Farbe und Gestalt an das Gebäude anzupassen.

An den straßenabgewandten Dachflächen³ sind darüber hinaus Zwerchgiebel mit abgeschlepptem oder flachem Dach, mit einer Breite $\geq 2,00$ m zulässig.

Dachflächenfenster

Zulässig sind bautechnisch notwendige Dachluken⁵, sofern die Notwendigkeit nachgewiesen ist.

An den straßenabgewandten Dachflächen³ sind darüber hinaus - außer bei Einzeldenkmälern - Dachflächenfenster bis 1,0 m Breite und 1,5 m Höhe zur Belichtung der Dachräume zulässig. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf max. 1/4 der gesamten Dachfläche des Gebäudes einnehmen.

Dacheinschnitte

An den straßenabgewandten Dachflächen³ sind (überdachte) Dacheinschnitte (z.B. Dachloggien) zulässig. Ein Abstand von mind. 1,00 m des äußeren Punktes der oberen Schnittkante mit der Dachfläche zum Ortgang, Grat und First ist einzuhalten.

Schornsteine

Zulässig sind verputzte Schornsteine, Schornsteine aus naturrotem Ziegelsichtmauerwerk und mit Kupfer oder matt-dunkel beschichtetem Blech verkleidete Schornsteine. Schornsteine sind im oberen Drittel der Dachfläche über Dach zu führen.

An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren², sind darüber hinaus an der Fassade geführte Außenkamine zulässig.

Antennenanlagen

Zulässig sind Antennenanlagen (Fernseh-, Rundfunk-, Funk- und Parabolantennen) im vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Bereich sowie an den straßenabgewandten Dachflächen³ und den straßenabgewandten Gebäudeseiten².

Regenrinnen und Fallrohre

Regenrinnen und Fallrohre sind aus unbehandeltem Kupfer oder Titanzink herzustellen. Am gesamten Gebäude ist ein einheitliches Material zu verwenden.

3.4 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie

Solaranlagen

Solaranlagen (Solarthermieranlagen bzw. Solarkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser und ggf. Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) sind nur in oder auf dem Dach sowie an Fassaden und Balkonbrüstungen von Gebäuden zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

1. Anlagen ohne besondere Gestaltungsanforderungen

Die Anlagen sind vorzugsweise im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie auf Nebengebäuden und untergeordneten Flächen/ Bauteilen anzuordnen.

Die Anlagen sind bei geneigten Dächern integriert oder dachflächenparallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Dachhaut einzubauen.

Die Module sind vorzugsweise im unteren Bereich der Dachfläche anzubringen. Zum Ortgang und zum First ist ein Abstand von min. 50 cm einzuhalten - außer bei Anordnung als Traufband oder bei vollflächiger Verlegung.

Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern (ohne Versprünge) in einheitlicher Anordnung (Hoch- oder Querformat) auf nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen bzw. dachintegriert einzubauen.

Je Dachseite sind max. 2 Felder zulässig (außer bei Anordnung auf Dachgauben).

Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder rotbraune, homogene (nicht strukturierte) Oberfläche haben. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbau-rahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.

Bei Anbringung von Solaranlagen auf straßenabgewandten Dachseiten, sind Solaranlagen ohne besondere Gestaltungsanforderungen zulässig, wenn sie nur eine untergeordnete Auswirkung auf das überlieferte Erscheinungsbild des Ensembles haben (i.d.R. bei geringfügiger Einsehbarkeit, z.B. bei Anordnung der Module im rückwärtigen Bereich des Daches - Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums min. 3 m).

2. Anlagen mit besonderen Gestaltungsanforderungen

Im vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereich (außerhalb der städtebaulich sensiblen Bereiche) sind - über die Anforderungen gem. Nr. 1 hinaus - ausschließlich an die Dachhaut farblich angepasste Aufsatz- oder Indachmodule zulässig.

3. Anlagen mit höchsten Gestaltungsanforderungen

Im vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereich in besonders sensiblen Arealen (vgl. Lageplan: Anlage 1, S. 82-83) sind ausschließlich denkmalgerechte Solaranlagen in Form von Solarziegeln, die optisch (in Form und Farbe) der vorhandenen bzw. überlieferten Dachdeckung entsprechen sowie ggf. neue denkmalverträgliche Gestaltungen zulässig.

Solaranlagen in Wandmontage sind - außer bei Einzeldenkmälern - im vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Bereich integriert oder parallel zur Hauswand zulässig. Die Felder sind in die Ordnung der Fassade einzubinden. Die Module müssen eine matte, homogene (nicht strukturierte) Oberfläche haben und in der Farbgebung der Fassadenfarbe entsprechen oder tiefdunkel gestaltet sein.

Solaranlagen an Balkonbrüstungen sind im vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Bereich integriert oder parallel zur Absturzsicherung zulässig. Die Module müssen eine matte, homogene (nicht strukturierte) tiefdunkle Oberfläche haben.

Wärmepumpen

Wärmepumpen sind in vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.

Wärmepumpen im vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereich, die sich nicht in ein Gebäude integrieren lassen, sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, wenn sie z.B. mittels Holzlatten oder matt lackierten Metalllamellen/ Lochblech zum öffentlichen Raum hin verdeckt werden.

Klimageräte

Klimageräte sind vorzugsweise ohne Außeneinheit in den Innenräumen der jeweiligen Gebäude anzubringen.

Klimageräte mit Außeneinheit sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.

Wallboxen

Wallboxen sind vorzugsweise in Garagen/ Nebengebäude zu integrieren.

Wallboxen sind im vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.

Wallboxen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind inkl. ihrer Kabel in Gebäudeöffnungen/ Nischen zu integrieren und mittels einer Klappe abzudecken.

Rückbau

Sobald und sofern Solaranlagen, Wärmepumpen, Klimageräte oder Wallboxen funktionslos werden, sind diese inklusive ihrer Unterkonstruktion vollständig zurück zu bauen. Ausnahmen gelten für Solarziegel sowie integrierte Solaranlagen.

3.5 Balkone und Anbauten

Balkone

An den straßenabgewandten Seiten sind Balkone auf offener Ständerkonstruktion aus matt lackiertem Stahl oder Vollholz mit Ausnahme im Dachgeschoss zulässig.

An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren², sind darüber hinaus Balkone im Dachgeschoss zulässig.

Die jeweiligen Konstruktionen sind auf das statisch erforderliche Tragsystem und die statisch erforderlichen Querschnitte zu minimieren.

Terrassen

Zulässig sind ebenerdige Terrassen auf Erdgeschossniveau oder Terrassen bei Anbauten auf Niveau des 1. Obergeschosses des angrenzenden Hauptgebäudes.

An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren², sind darüber hinaus Wintergärten in filigraner Konstruktion mit dunkler, matter Oberfläche auf der Erdgeschosebene zulässig.

Absturzsicherungen

Absturzsicherungen (Brüstungen) sind aus

- senkrecht stehenden Vollholzlatten,
- senkrecht stehenden handwerklich bearbeiteten, jedoch nicht gedrehten Metallstäben
oder
- aus waagerechten Metallseilen
jeweils mit Zwischenräumen herzustellen.

An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren², sind darüber hinaus andere Materialien und Ausführungen zulässig.

Bei nichtebenerdigen Terrassen ist zudem eine massive Brüstungsmauer mit einer äußeren Oberfläche analog zu der darunter liegenden Fassadenfläche zulässig.

Vordächer

Zulässig sind Vordächer aus Glas mit filigraner Metallkonstruktion über Eingangstüren im Erdgeschoss.

Eine maximale Auskragung vor die Fassade von 1,0 m und in der Breite ein beidseits maximaler Überstand von 0,3 m über Türlaibung sind einzuhalten.

4. WERBEANLAGEN

Allgemeines

Werbeanlagen müssen sich der Architekturgestaltung und Fassadengliederung unterordnen und zurückhaltend in Größe und Farbe im Altstadtbereich eingesetzt werden. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen.

Werbeanlagen müssen von Fenstern, Gesimsen, Gewänden, Eckquaderungen, Reliefs, und Skulpturen einen Abstand von min. 10 cm und von Gebäudekanten einen Abstand von min. 50 cm einhalten.

Standort

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses (ausgenommen Ausleger) an der Stätte der Leistung zulässig.

An der historischen Stadtmauer einschließlich der Tore ist das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten nicht zulässig.

Ausführung / Art

Zulässig sind Werbeanlagen in Form von

- filigranen, künstlerisch gestalteten und handwerklich gefertigten Auslegern aus Metall
- direkt auf der Fassade aufgemalte Beschriftungen
- vor die Fassade gesetzte Einzelbuchstaben
- Beklebungen und Bemalungen der Schaufenster
- Tafeln ausschließlich auf Fassaden aus Sichtmauerwerk

Anzahl

Je Betrieb sind max. ein Ausleger und eine weitere Werbeanlage je Gebäudeseite zulässig.

Abmessungen

Zulässig sind Werbeanlagen, die sich maximal auf ein Gebäude erstrecken und höchstens die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen.

Zulässig sind Schriften, Einzelbuchstaben, Zeichnungen und Symbole mit einer max. Höhe von 50 cm.

Zulässig sind Schilder an Auslegern von max. 0,6 qm.

Zulässig sind Beklebungen und Bemalungen von Schaufenstern bis zu einem Flächenanteil von max. 20 %.

Zulässig sind Tafeln mit einer max. Höhe von 55 cm, einer max. Stärke von 2 cm und einer Länge von $\frac{1}{4}$ der Gebäudebreite, maximal jedoch 2,50 m.

Beleuchtung

Zulässig ist das Anstrahlen von Werbeanlagen durch filigrane Auslegerleuchten in dunkler Farbgebung oder das Hinterleuchten mittels LED-Modulen, deren Aufbauhöhe max. 4 mm bemisst.

Zulässig ist das Anstrahlen und Hinterleuchten von Werbeanlagen im warmweißen Farbspektrum.

5. PRIVATE AUSSENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

Oberflächenbefestigung Zulässig sind Oberflächenbeläge aus Natursteinpflaster oder -platten in Muschelkalk, Betonpflaster oder -platten mit Oberflächenveredelung in Muschelkalkoptik, wassergebundene Decken und Vollholz, sofern sich die Oberflächenbefestigung (Versiegelungsgrad) auf ein Mindestmaß beschränkt.

In geschlossenen Hofbereichen sind darüber hinaus abweichende Materialien zulässig.

Einfriedungen Zulässig sind Mauern ab einer Höhe von 1,80 m zu den öffentlichen Räumen. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) ist zu beachten.
Für Gärten sind zudem Mauern, Zäune und Zäune auf Sockelmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Zulässig ist für Mauern die Verwendung von Natursteinsichtmauerwerk aus Muschelkalk oder verputztes Mauerwerk (siehe Abschnitt Fassade, Putz). Für Sockelmauern ist ausschließlich Natursteinsichtmauerwerk aus Muschelkalk zulässig.

Türen und Tore in Einfriedungen sind in massiver Holzbauweise oder der Gestaltung der Einfriedung (Zaun) entsprechend herzustellen.

Zäune sind aus senkrechten Vollholzlatten oder handwerklich bearbeiteten, matt lackierten Stahlstäben jeweils mit Zwischenräumen herzustellen.

Insbesondere der Stadtgraben muss als zusammenhängende Fläche erlebbar sein und ist von Einfriedungen freizuhalten.

Versorgungstechnische Anlagen Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus dürfen versorgungstechnische Anlagen, wie z.B. Mülltonnen, Lagerplätze, Kompoststellen, Gastanks und Ähnliches nicht sichtbar sein. Mülltonnen dürfen nicht dauerhaft wild auf öffentlichem Grund abgestellt werden. Wenn diese aufgrund Platzmangel auf öffentlichem Grund abgestellt werden müssen, ist eine Mülltonnenbox aus witterungsbeständigen grauen Holzbrettern zu errichten.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Abweichungen	Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Stadt Dettelbach Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.
Ordnungswidrigkeiten	Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 EURO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Tatbestand dieser Satzung zuwiderhandelt.
Inkrafttreten	<p>Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 26.07.2019 außer Kraft.</p>

BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

- 1 Wiener Sprosse:**
Unter den auf die Glasscheibe aufgesetzte Holzleisten zwischen den nicht geteilten Glasscheiben stehende Metallstege.
- 2 Straßenabgewandte Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren:**
Fassaden, die orthogonal/nicht parallel zum öffentlichen Raum verlaufen/vom öffentlichen Raum um min. 5 m zurück versetzte Fassaden, welche durch min. 1,8 m hohe Mauern/geschlossene Hoftore eingefriedet sind.
Ausgenommen sind hierbei (zurückversetzte) Fassaden, die sich zum Stadtgrabenbereich orientieren.
- 3 Straßenabgewandte Dachflächen:**
Dachflächen, die nicht traufständig zum öffentlichen Raum sind.
Ausgenommen sind hierbei Dachflächen, die sich zum Stadtgrabenbereich orientieren.
- 4 Kniestock:**
Der Kniestock wird senkrecht gemessen von der verlängerten Oberkante der obersten Rohdecke unterhalb der Dachfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Unterkante Dachsparren.
- 5 Bautechnisch notwendige Dachluken:**
Bautechnisch notwendige Dachluken sind Dachluken, die als Ausstieg für den Kaminkehrer erforderlich sind. Die bautechnische Notwendigkeit ist durch den Kaminkehrer zu bestätigen.

ANTRAGSTELLUNG

Für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung ist unabhängig von den nachstehenden satzungsrechtlichen Regelungen und einer evtl. nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Art. 57 Bayer. Bauordnung (BayBO) bestehenden Genehmigungsfreiheit bzw. einer evtl. Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO Folgendes zu beachten (Art. 57 Abs. 6, Art. 58 Abs. 5 BayBO):

1. Vorhaben an bestehenden Baudenkmälern bedürfen einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Gleiches gilt für Vorhaben an nicht in die Denkmalliste eingetragenen Objekten, soweit sich diese auf das äußere Erscheinungsbild auswirken. Die Erlaubnispflicht entfällt, wenn eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich ist (Art. 6 Abs. 3 BayDSchG).

2. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Die Erlaubnis entfällt, wenn eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich ist (Art. 6 Abs. 3 BayDSchG).

3. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ bedürfen Vorhaben und Rechtsvorgänge im Rahmen des § 144 Abs. 1 BauGB der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Dettelbach.

Die Erlaubnis (Ziff. 1) bzw. Genehmigung (Ziff. 2) bedarf einer entsprechenden Antragstellung. Einheitliche Antragsformulare sind bei der Stadt Dettelbach erhältlich. Die Anträge sind grundsätzlich bei der Stadt Dettelbach einzureichen. Eine Erlaubnis nach Ziff. 1 wird vom Landratsamt Kitzingen im Benehmen mit der Stadt Dettelbach erteilt.

Antragsunterlagen:

Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der einzureichenden Genehmigungs- und Erlaubnisanträge sind Detailzeichnungen im Maßstab 1:10 vorzulegen und mit der Stadt Dettelbach abzustimmen.

Dettelbach, den 24.11.2025

Matthias Bielek, Erster Bürgermeister

ANSPRECHPARTNER

Förderanträge

Stadt Dettelbach
Kämmerei
Luitpold-Baumann-Straße 1
97337 Dettelbach
Telefon: 09324 304 -120
E-Mail: kaemmerei@dettelbach.de

Information und Beratung

Eine frühzeitige Beratung kann beim Bauamt der Stadt Dettelbach und dem beauftragten Planungsbüro genutzt werden. (Die Beratung ist kostenlos)

Stadt Dettelbach
Bauamt
Luitpold-Baumann-Straße 1
97337 Dettelbach
Telefon: 09324 304 -134
E-Mail: bauverwaltung@dettelbach.de

FÖRDERMÖGLICHKEITEN | ANTRAGSTELLUNG

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis / Baurechtliche Erlaubnis

Ein Förderantrag beinhaltet nicht den Antrag auf Erlaubnis gemäß des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Eine Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist zusätzlich erforderlich, wenn sich Ihr Anwesen in dem denkmalgeschützten Ensemblebereich „Altstadt“ befindet und / oder es sich bei Ihrem Anwesen um ein Einzeldenkmal handelt.

Den Erlaubnisantrag finden Sie im Internet unter:

www.dettelbach.de → Bürgerservice → Formulare → Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis

.....

Förderung der Denkmalpflege

Instandsetzungsmaßnahmen an Baudenkmalen können bezuschusst werden.
Um zu klären, welche Förderung in Ihrem Fall in Frage kommt, wenden Sie sich bitte an das Landratsamt Kitzingen.

Informationen und Ansprechpartner finden Sie unter:

www.kitzingen.de → Digitales Bürgerbüro → Bauamt / Gutachten / Wohnraumförderung / Zuschüsse / Denkmalpflege → Denkmalpflege → Förderung der Denkmalpflege

.....

Kommunales Förderprogramm „Altstadt“

Durch das kommunale Förderprogramm werden finanzielle Zuschüsse aus Mitteln der Städtebauförderung und dem von der Stadt zur Verfügung gestellten Anteil gewährt. Das Programm soll einen Anreiz für Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet bieten, Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungsrichtlinien durchzuführen.

Das Gestaltungshandbuch „Altstadt“ und den Förderantrag finden Sie im Internet unter:

www.dettelbach.de → Bürgerservice → Kommunale Förderprogramme → Kommunales Förderprogramm „Altstadt“ → Antrag

Städtebauförderung bei umfassender Modernisierung und Instandsetzung

Anstelle einer Förderung im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden in Sanierungsgebieten im Einzelfall gefördert werden.

Informationen zu Fördervoraussetzungen erhalten Sie im Bauamt der Stadt Dettelbach.

Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten

Über die oben aufgeführten Fördermaßnahmen hinaus, kann der Steuerpflichtige bei einem in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Gebäude bzw. Baudenkmal, Herstellungskosten für umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Dettelbach benötigt.

Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Dettelbach zu schließen. Hierzu wenden Sie sich bitte telefonisch oder per E-Mail an die Kämmerei der Stadt Dettelbach.

Den Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß der §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) und weitere Informationen finden Sie unter:

https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_61_03_04_17_02_01_F_1018 → Anlagen → Anlage 1

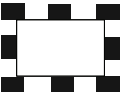
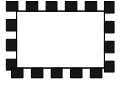










WICHTIGER HINWEIS

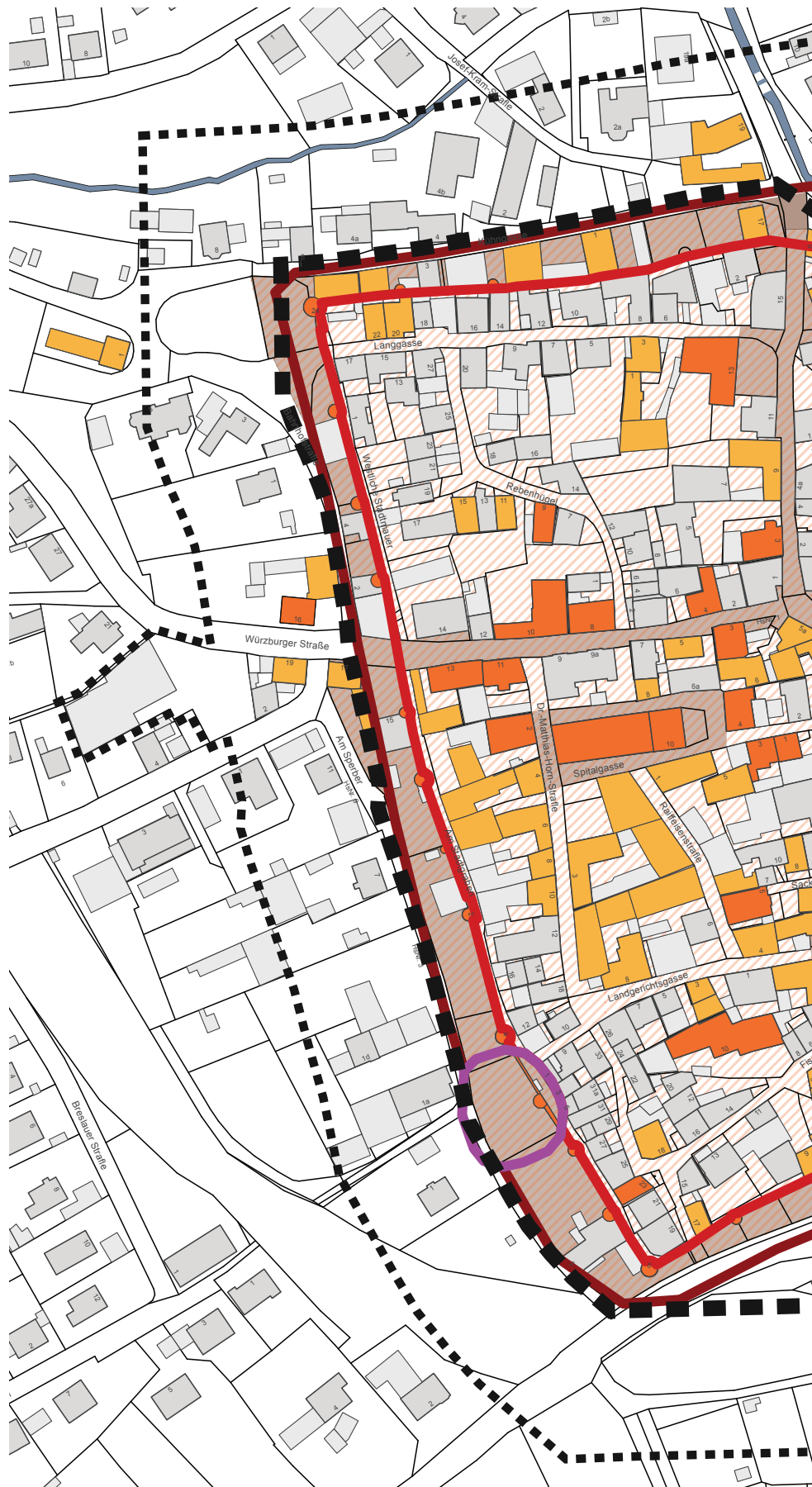
Anträge sind vor Beginn einer Maßnahme zu stellen. Anträge, die nach Beginn einer Maßnahme oder ohne die bau- und denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gestellt werden, sind nicht förderfähig.

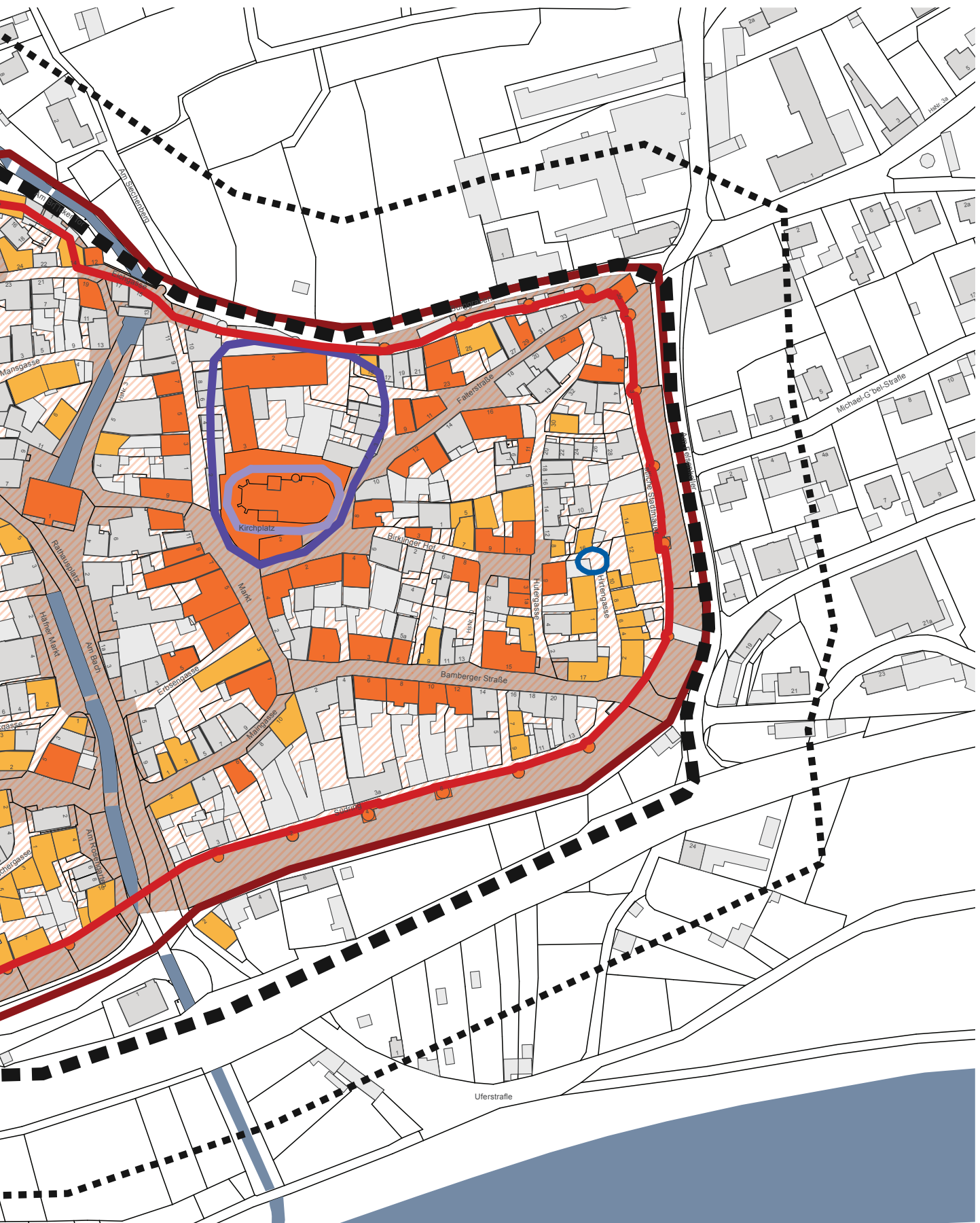
ANLAGE 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

des förmlich festgesetzten
Sanierungsgebietes
„Altstadt“ | Stadt Dettelbach
(Primärer Geltungsbereich)

-  Grenze des primären
räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze des sekundären
räumlichen Geltungsbereiches
-  Baudenkmal
-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Ensemble Altstadt Dettelbach
-  Städtebaulich sensitive
Bereiche
-  **Bodendenkmal D-6-6126-0209**
Mittelalterliche und frühneu-
zeitliche untertägige
Siedlungsteile im Bereich der
Altstadt von Dettelbach.
-  **Bodendenkmal D-6-6126-0211**
Archäologische Befunde im
Bereich der spätmittelalter-
lichen und frühneuzeitlichen
Stadtumwehrung von Det-
telbach.
-  **Bodendenkmal D-6-6126-0127**
Körpergräber vor- und frühge-
schichtlicher Zeitstellung.
-  **Bodendenkmal D-6-6126-0212**
Archäologische Befunde im
Bereich der ehem. mittelalter-
lichen Burg sowie des ehem.
frühneuzeitlichen Schlosses
von Dettelbach.
-  **Bodendenkmal D-6-6126-0208**
Mittelalterliche und frühneu-
zeitliche Befunde im Bereich
der Kath. Pfarrkirche St.
Augustinus von Dettelbach.
-  **Bodendenkmal D-6-6126-0286**
Siedlung der Hallstattzeit.





ANLAGE 2 | ERHALTUNGSSATZUNG ALTSTADT DETTELBACH

Um die städtebauliche Eigenart der Altstadt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten und zu bewahren, erlässt die Stadt Dettelbach auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) folgende Satzung:

Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat in seiner Sitzung am 24.10.2022 die Erhaltungssatzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 18.11.2022 ist die Satzung in Kraft getreten.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altstadt“ (Primärer Geltungsbereich). Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan, der dieser Satzung als Anlage 1 beigelegt ist, dargestellt. Er ist Bestandteil der Satzung.

(Der sekundäre Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altstadt“ gilt ausschließlich für die Bestimmungen des Abschnitts Werbeanlagen der Gestaltungssatzung der Stadt Dettelbach.)

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die einzelnen Regelungen sind ausschließliche Tatbestände.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, erlaubnispflichtige sowie verfahrensfreie bauliche Anlagen.

(3) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken, sind - unberührt von dieser Satzung - erlaubnispflichtig im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz.

(4) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen oder anderweitigen städtebaulichen Satzungen abweichende Regelungen getroffen sind.

§ 3 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen, zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Gestalt, der Struktur sowie des Stadtbildes des Gebiets, nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung

(2) Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, soweit es sich nicht um ein Baudenkmal handelt.

(3) Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

(4) Bei Errichtung baulicher Anlagen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4 Ausnahmen

(1) Gemäß § 174 BauGB ist § 172 BauGB nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen (öffentlicher Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge), und auf die in § 26 Nummer 3 BauGB bezeichneten Grundstücke (Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen).

(2) Befindet sich ein Grundstück im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, hat die Stadt Dettelbach den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Absatz 1 BauGB, hat er dies der Stadt Dettelbach anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Stadt Dettelbach von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Stadt berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 BauGB zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

§ 5 Zuständigkeit, Verfahren

(1) Der Antrag auf Genehmigung eines Rückbaus, einer Änderung, einer Nutzungsänderung sowie der Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Dettelbach, Luitpold-Baumann-Straße 1, 97337 Dettelbach, zu stellen.

(2) Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) i.S.d. Art. 64 BayBO einzureichen.

(3) Die Genehmigung wird durch die Stadt Dettelbach erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

(4) Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Dettelbach erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

(5) Ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, wird die Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde (Landratsamt Kitzingen, Untere Denkmalschutzbehörde) erteilt.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Wer innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage ändert oder rückbaut handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 30.000,- € geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

§ 7 Inkrafttreten

Die Erhaltungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(Bekannt gemacht am 18.11.2022)



STADT DETTELBACH