



Stadt Dettelbach

Überarbeitung und Ergänzung der Gestaltungssatzung sowie des Gestaltungshandbuchs



Fokus | Denkmalverträgliche Nutzung erneuerbarer Energien



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.

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.

Beispiel: Solarziegel
(einsehbarer Bereich)



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



Fokus | Denkmalverträgliche Nutzung erneuerbarer Energien

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

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

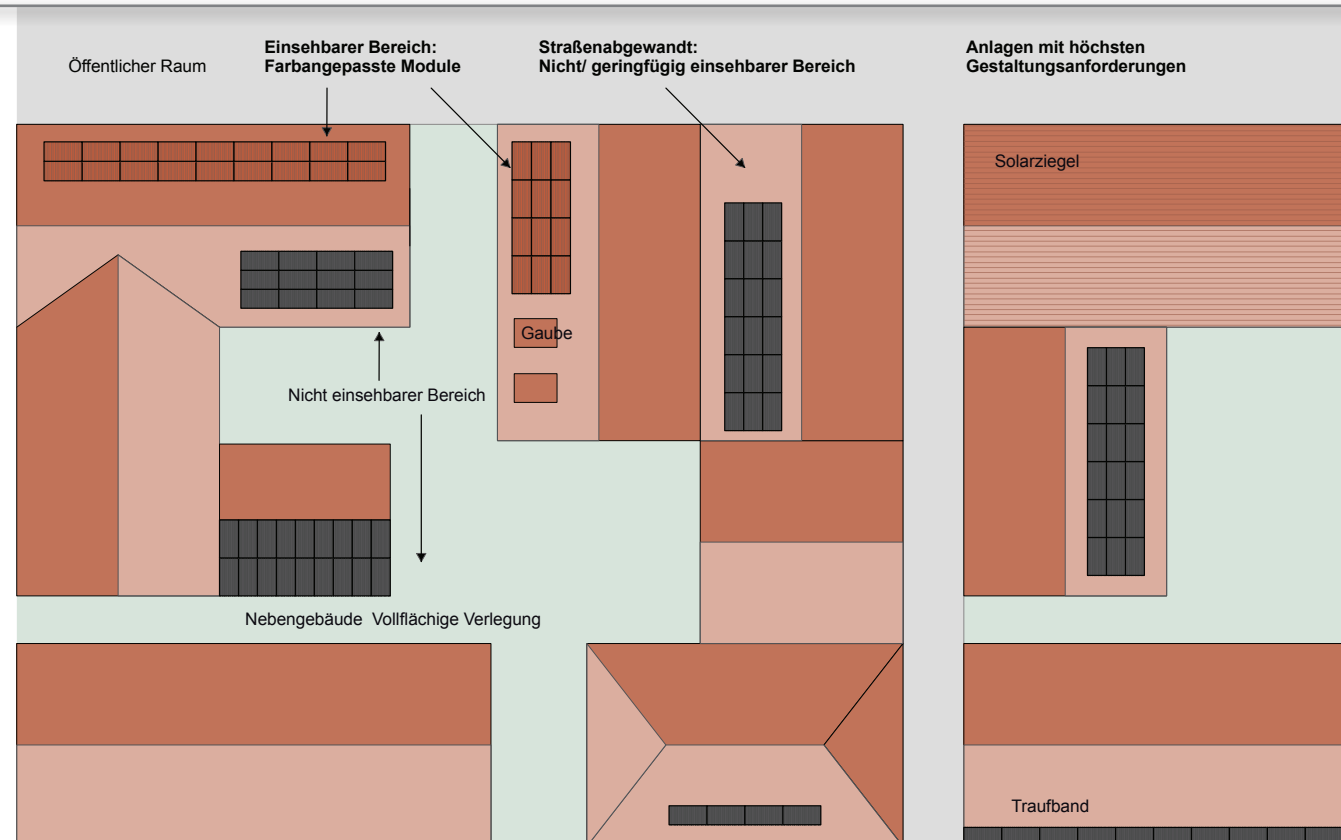
Hierbei handelt es sich um Anlagen, die im vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereich angebracht werden bzw. deren Errichtung sich auf das überlieferte Erscheinungsbild des Ensembles bzw. Baudenkmals auswirkt. In der Regel können hier nur Anlagen zum Einsatz kommen, die folgende Kriterien erfüllen: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

Strategien zur Herstellung der Denkmalverträglichkeit

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 | Mehrstufiges System

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

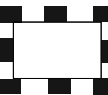
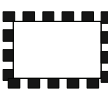
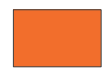









Es handelt sich um Anlagen, die in besonders sensiblen Bereichen mit potenziell erheblichen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ensembles bzw. Baudenkmals angebracht werden sollen (vgl. Lageplan: Anlage 1, S. 82-83, Städtebaulich sensitive Bereiche). Um eine denkmalverträgliche Lösung zu finden, 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).

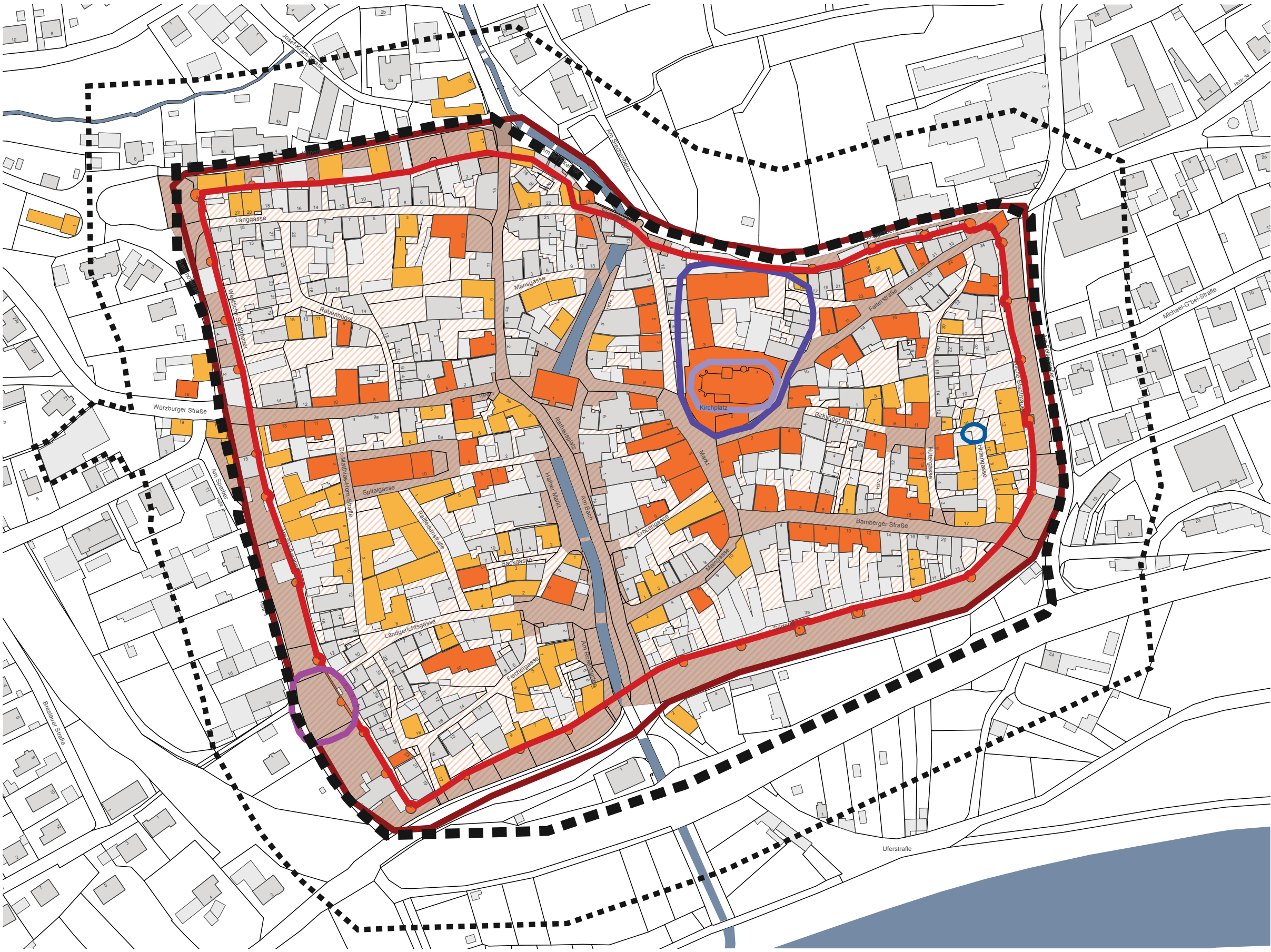
Lageplan mit städtebaulich sensiblen Bereichen

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 frühneuzeitliche untertägige Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Dettelbach.
-  **Bodendenkmal D-6-6126-0211**
Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtumwehrung von Dettelbach.
-  **Bodendenkmal D-6-6126-0127**
Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
-  **Bodendenkmal D-6-6126-0212**
Archäologische Befunde im Bereich der ehem. mittelalterlichen Burg sowie des ehem. frühneuzeitlichen Schlosses von Dettelbach.
-  **Bodendenkmal D-6-6126-0208**
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Augustinus von Dettelbach.
-  **Bodendenkmal D-6-6126-0286**
Siedlung der Hallstattzeit.



Gestaltungssatzung

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).

Gestaltungssatzung

Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder rotbraune, homogene (nicht strukturierte) Oberfläche haben. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen 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.

Gestaltungssatzung

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.

Gestaltungssatzung

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.

Gestaltungssatzung

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.

Kommunales Förderprogramm



- Förderhöhe bis zu 30 %, max. 50.000 €.
- Förderung von Eigenleistungen bei fachgemäßer Ausführung mit bis zu 45 % der zuwendungsfähigen Materialkosten.
- Bei leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäuden kann eine 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.
- Mit dem Verwendungsnachweis sind die energetischen Maßnahmen auf Basis einer Ermittlung der CO₂-Einsparung darzulegen.

Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten

SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

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	<p>Anordnung bzw. Vereinbarung vor Beginn der Baumaßnahme</p> <p>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.</p> <p>Gebäude liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt Dettelbach“ (siehe S. 82-83 Gestaltungshandbuch)</p> <p>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</p> <p>oder:</p> <p>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)</p> <p>oder:</p> <p>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.</p>

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
5. Steuerliche Auswirkung	<p>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:</p> <p>a) Vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten (§7h EStG) jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre, danach 7 % über 4 Jahre</p> <p>b) Selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale (§10f EStG) jährliche Abschreibung zu 9 % über 10 Jahre</p> <p>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.</p>
6. Prüfungsrecht des Finanzamtes	Die steuerrechtliche Seite hat einzig das zuständige Finanzamt zu würdigen.

Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten

SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

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, 8 Jahre lang (9 %) pro Jahr

6.793,- € x 8

= 54.334,- €

weitere 4 Jahre lang (7 %) pro Jahr

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 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

33.000,- €

Steuerersparnis, 8 Jahre lang (9 %) pro Jahr

10.200,- € x 8

= 81.600,- €

weitere 4 Jahre lang (7 %) pro Jahr

8.182,- € x 4

= 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 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, 10 Jahre lang (9 %) pro Jahr

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 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

33.000,- €

Steuerersparnis, 10 Jahre lang (9 %) pro Jahr

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!

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO, 29.09.25-29.10.25

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden um eine Stellungnahme gebeten:

	Behörde, Träger öffentlicher Belange	Antwort vom	Anregungen/ Hinweise
1	Regierung von Unterfranken	-	-
1.1	Regierung von Unterfranken Höhere Landesplanungsbehörde	30.09.2025	Hinweise
1.2	Regierung von Unterfranken Städtebauförderung	30.09.2025	/
2	Regionaler Planungsverband Würzburg	01.10.2025	Hinweise
3	LRA Kitzingen	-	-
3.1	LRA Kitzingen Bauamt	-	-
3.2	LRA Kitzingen Untere Denkmalschutzbehörde	27.10.2025	/
4	Kreisheimatpfleger	-	-
5	Vermessungsamt Würzburg	-	-
6	Staatliches Bauamt Würzburg	-	-
7	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	-	-
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	09.10.2025	/
9	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	-	-
9.1	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Baudenkmalpflege	30.10.2025	Hinweise
9.2	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Bodendenkmalpflege	28.10.2025	Hinweise
10	Amt für Ländliche Entwicklung	30.10.2025	/
11	Umwelt- und Naturschutzgruppe Dettelbach im LbV	-	-
12	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	-	-
13	Stadt Dettelbach	-	-
14	Stadtwerke Dettelbach	-	-
15	Handwerkskammer für Unterfranken	24.10.2025	Hinweise
16	Kaminkehrer-Innungen Unterfranken	-	-

Notation:

/ = kein Einwand

- = keine Rückmeldung

Anregungen	Fachliche Bewertung
Hinweise zu Bodendenkmälern	Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind insgesamt 6 Bodendenkmäler kartiert. Diese sind in der Karte der Anlage 1 „Räumlicher Geltungsbereich“ S. 82-83 dargestellt und aufgelistet; die Kartierung und Benennung wurden aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege aktualisiert. Ein Hinweis auf die Schutzbestimmungen ist auf S. 78 aufgeführt („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).“)

Anregungen	Fachliche Bewertung
Hinweise zum Überschwemmungsgebiet	<p>Das Überschwemmungsgebiet und die Hochwassergefahrenfläche HQExtrem des Mains sind auf Fachebene bekannt. Da das Sanierungsgebiet ein bestehendes, historisch bedeutsames Siedlungsgefüge umfasst, sind die Ziele gem. Regionalplan, v.a. die „Umwandlung innerhalb der Siedlungseinheiten in Freiflächen“, nur eingeschränkt mit den Sanierungszielen und den denkmalpflegerischen Interessen vereinbar. Insbesondere im Bereich bestehender Freiflächen, wie z.B. im ehem. Stadtgraben, verfolgt die Stadt Detelbach allerdings bereits das Ziel einer Freilegung und Freihaltung von Bebauung. Zuletzt konnten beispielsweise Flächen im Südosten des ehem. Stadtgrabens „Am Felsenkeller“ erworben und freigelegt werden. Die Ziele des Hochwasserschutzes und des Denkmalschutzes werden daher bereits soweit als möglich miteinander in Einklang gebracht.</p>

Anregungen

Hinweise zu Bodendenkmälern

- geänderte Benennung
- zusätzliches Bodendenkmal in der Hirten-gasse

Fachliche Bewertung

Der Anregung wird entsprochen. Die Bodendenkmäler sind in der Karte der Anlage 1 „Räumlicher Geltungsbereich“ S. 82-83 dargestellt und aufgelistet; aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Änderungen werden die Kartierung und Benennung aktualisiert.

Ein Hinweis auf die Schutzbestimmungen ist auf S. 78 aufgeführt. (vgl. fachliche Bewertung Regierung von Unterfranken).

Anregungen

Alle Angaben beziehen sich auf das GHB Detelbach Entwurf vom 05.06.2025:

- kleinere sprachliche Korrekturen
- Materialität („Bleisprossen“ > „Metallsprossen“)

Fachliche Bewertung

- Den Anregungen wird entsprochen (redaktionelle Anpassungen).
- Der Anregung wird entsprochen (redaktionelle Anpassung). Hintergrund: Traditionell wurden Bleisprossen bei Verglasungen – vor allem in sakralen oder handwerklichen Kontexten – verwendet, da sie sich gut formen ließen und dünne Profilbreiten ermöglichten. Heute kommen jedoch aus technischen, statischen und energetischen Gründen andere Materialien zum Einsatz, die optisch an die historische Erscheinung anknüpfen, aber deutlich langlebiger und stabiler sind.

Anregungen

- Materialität („Betonstein“ > „Kunststein“)
- Frage zu Material (Gewände/ Faschen)
- Betontreppen?
- Materialität („Biberschwanz-, Falz- oder Pfannenziegel“ > „Biberschwanz-, Doppelmuldenfalz- oder Pfannenziegel“)

Fachliche Bewertung

- Der Anregung wird entsprochen (redaktionelle Anpassung).
- „Aufgeputzte Profilplatten“ vorzugsweise in Form von Dämmplatten mit scharrierter Oberflächenstruktur in Anlehnung an Natursteingewände – detaillierte Hinweise werden im Rahmen der Sanierungsberatung weitergegeben.
- Beton kann alternativ zu Naturstein eingesetzt werden, wenn dieser in Farbe und Form sowie ggf. Oberflächenbehandlung (z.B. gestockte Oberfläche) dem Naturstein nahe kommt.
- Der Anregung wird entsprochen (redaktionelle Anpassung).

Anregungen

- Maximal zwei Zwerchgiebel pro Traufseite mit einer Breite von jeweils max. 2,00 m > „Im Falle von Zwerchgiebeln, Begrenzung nach Möglichkeit auf einen, max. zwei Zwerchgiebel mit einer Breite von jeweils max. 2,00 m pro Traufseite
- Herstellung von Dacheinschnitten (z.B. Dachloggien) mit einem Mindestabstand von 1,00 m zum Ortgang, Grat und First“ Anregung: Nur überdacht > „Herstellung von Dacheinschnitten (z.B. Dachloggien) mit einem Mindestabstand von 1,00 m zum Ortgang, Grat und First; nach Möglichkeit mit einer ortsbildgerechten Überdachung zur Gewährleistung einer geschlossen wirkenden Dachfläche

Fachliche Bewertung

- Der Anregung wird weitgehend entsprochen; zugleich wird durch die Neuformulierung die Übereinstimmung mit den textlichen Festsetzungen der Gestaltungssatzung sichergestellt (redaktionelle Anpassung).
- Der Anregung wird entsprochen (redaktionelle Anpassung).

Anregungen

- Anregung zu Gauben „Keine Mischung“
- Dachflächenfenster – Definition der Zulässigkeit mit Ausnahme von Einzeldenkmälern
- Dacheinschnitte: „überdacht“
- Solaranlagen: 2. Absatz, Ergänzung „in rechteckiger Form“

Fachliche Bewertung

- Die textliche Festsetzung „Bei Dachflächen, die zusammen sichtbar sind, ist nur eine Gaubenart zulässig“ sichert bereits, dass eine Mischung unterschiedlicher Gauben (wie z.B. Satteldach-, Walmdach-, Schleppdach- und Flachdachgauben) ausgeschlossen ist.
- Der Anregung wird entsprochen (redaktionelle Anpassung – bei Einzeldenkmälern gelten regelmäßig individuell höhere Anforderungen).
- Der Anregung wird entsprochen (redaktionelle Anpassung).
- Die „rechteckige Form“ ist bereits durch die zuvor formulierten Anforderungen gesichert („Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern (ohne Versprünge) in einheitlicher Anordnung (Hoch- oder Querformat) ... einzubauen.

Anregungen	Fachliche Bewertung
<ul style="list-style-type: none">• Solaranlagen: Solaranlagen in Wandmontage - Definition der Zulässigkeit mit Ausnahme von Einzeldenkmälern	<ul style="list-style-type: none">• Der Anregung wird entsprochen (redaktionelle Anpassung – bei Einzeldenkmälern gelten regelmäßig individuell höhere Anforderungen).

Anregungen

- Belange der heimischen Wirtschaft stellen sich unter Umständen anders dar als bei Privathaushalten. Sollten sich betriebliche Aspekte ergeben, die eine Ausweitung der Gestaltungssatzung nötig machen, gehen Sie mit dem Unternehmer vor Ort ins Gespräch und suchen Sie gemeinsam eine tragfähige Lösung.
- Ebenso bitten wir Sie, bei Veränderungen wirtschaftlicher Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren kurzfristige Lösungen zu finden, wenn Gegebenheiten der vorliegenden Fassung der Gestaltungssatzung widersprechen.

Fachliche Bewertung

- Die Belange des Handwerks haben auch für die Stadt Dettelbach einen hohen Stellenwert. Ziel ist es, den spezifischen Anforderungen und Bedürfnissen des Handwerks in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Die Stadt Dettelbach bietet hierzu eine individuelle, kostenfreie Sanierungsberatung an, so dass regelmäßig gemeinsam mit den Unternehmern vor Ort eine tragfähige Lösung gesucht wird.

Im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

A large, light gray smiley face is centered in the background. It has two simple curved lines for eyes at the top and a wide, open-mouthed curve at the bottom.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!