

ALTORT GLATTBACH

GESTALTUNGSHANDBUCH

Gestaltungsempfehlungen und Kommunales Förderprogramm

Gefördert im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaates Bayern



IMPRESSIONUM



Gemeinde Glattbach
1. Bürgermeister Kurt Baier
Schulstraße 17
63864 Glattbach

fon: 06021 / 3491-0
mail: poststelle@glattbach.bayern.de
web: www.glattbach.de



Oeggstraße 2
97070 Würzburg

fon: 0931 . 99 11 42 52
mail: info@haines-leger.de
web: www.haines-leger.de

01. Januar 2026
Im Auftrag der Gemeinde Glattbach

Gefördert durch:

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

Abbildungen

Sofern nicht anders angegeben, sind alle Zeichnungen, Pläne und Fotoaufnahmen vom Büro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA erstellt worden.

Die Digitale Flurkarte, die als Kartengrundlage diente, wurde von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Liebe Glattbacherinnen, liebe Glattbacher,

unser Ortskern ist die über lange Zeit gewachsene Keimzelle unserer Gemeinde, die Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft miteinander verbindet.

Er ist mehr als nur eine Ansammlung von Häusern – er ist die identitätsstiftende und zentrale Struktur unserer Gemeinde. Auf Basis des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und mit Förderung aus dem Programm „Innenstädte beleben“ möchten wir nun mit dem vorliegenden Gestaltungshandbuch einen klar definierten Rahmen schaffen, der Sanierungen, Investitionen und Gestaltungen in unserem Ortskern unterstützt und zusammenführt – zum Nutzen aller.

Unsere Ziele sind nachhaltig. Wir streben danach, den Charme und die Identität unseres Ortskerns zu bewahren, gleichzeitig Impulse für eine funktionale und lebenswerte, aber dennoch den baulichen Charakter erhaltende Gestaltung zu setzen. Durch behutsame Sanierung, hochwertige Gestaltung und gute Planung können Räume geschaffen werden, die inspirieren, Orientierung geben und Begegnungen ermöglichen.



Das Gestaltungshandbuch mit dem sich daran anschließenden kommunalen Förderprogramm für Grundstückseigentümer soll Anreize setzen, in die Zukunft zu investieren, ohne dabei die Geschichte unseres Ortes zu verrücken. Es geht um eine enge Zusammenarbeit - mit Respekt vor dem Bestand, mit Blick auf die Bedürfnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer, der Gewerbetreibenden und der Familien, die den Kern unserer Gemeinde tragen.

In unserer Gemeinde erleben wir aktuell mit der derzeit in Planung befindlichen Neugestaltung unserer Ortsmitte eine ganz spannende und städtebaulich extrem bedeutende Phase für Glattbach, die mit ihrer möglichen positiven Wirkung weit in die Zukunft unseres Ortes strahlen kann.

Eine lebendige Ortsmitte und unser alter Ortskern sind der gemeinsame Raum, in dem Kultur, Handel und Nachbarschaft zusammenfinden – sie stärken das Miteinander, bewahren unsere Identität und schaffen Lebensqualität für alle Generationen.

Wir laden Sie ein, diese Chance zu nutzen! Lassen Sie uns gemeinsam unseren Ortskern weiterentwickeln in dem sich Menschen begegnen, Ideen wachsen und Geschäfte gedeihen können.

Ich danke allen, die sich hier einbringen.

Ihr Engagement macht unseren Ortskern stark – heute und in Zukunft.

Mit herzlichen Grüßen

Kurt Baier
1. Bürgermeister der Gemeinde Glattbach

INHALT

Einleitung	Gestaltungshandbuch Altort Glattbach	7
	Historische Entwicklung und Prägung	8
Lageplan „Räumlicher Geltungsbereich“		10
Gestaltungsempfehlungen	Einleitender Text	11
	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	13
	Fassade Oberflächen und Farbgebung	15
	Fassade Nebengebäude und Scheunen	19
	Fassade Sockelbereich	20
	Fassade Gliederungs- und Schmuckelemente	23
	Fenster Ausführung und Einfassung	25
	Fenster Sichtschutz, Sonnenschutz, Verdunkelung	31
	Eingangsbereich Tür & Tor	32
	Eingangsbereich Vorbereich	35
	Dach Form, Überstand und Eindeckung	37
	Dach Dachaufbauten	40
	Dach Solar- und Photovoltaikanlagen	44
	Balkone, Loggien und Wintergärten	47
	Schaufenster und Werbeanlagen	48
	Private Freiflächen	50
Begriffserläuterung		54
Das Kommunale Förderprogramm		57
Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten		66
Informationen	Antragstellung und Vorgehensweise	70
	Anträge	74
	Ansprechpartner	75



GESTALTUNGSHANDBUCH ALTORT GLATTBACH

Der Altort der Gemeinde Glattbach zeichnet sich durch seine Fachwerkhäuser, Klinkergebäude und Sonderbauten sowie durch eine dörflich-idyllische Atmosphäre aus. Glattbach liegt eingebettet in die waldreiche Landschaft des Vorspessarts und bietet eine Mischung aus Geschichte und lebendiger Kultur.

Im Jahr 2024 hat die Gemeinde ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, kurz ISEK, mit Vorbereitenden Untersuchungen für den Altort verabschiedet. Basierend auf diesen Untersuchungen wurde das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Glattbach“ förmlich festgelegt und die Voraussetzungen für eine Förderung von Maßnahmen durch die Städtebauförderung geschaffen.

Zur Sicherung des Ortsbildes, zur gezielten Lenkung der Ortsentwicklung sowie zur Ausgestaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und baulichen Struktur wurden ergänzend Gestaltungsempfehlungen erarbeitet und ein kommunales Förderprogramm aufgelegt. Ziel des Handbuchs ist es, neue Anreize für private Sanierungsmaßnahmen im Altort zu schaffen

Das zentrale Anliegen besteht darin, den besonderen Charakter und historischen Flair des Altortes Glattbachs zu erhalten und weiterzuentwickeln - insbesondere durch die Bewahrung der ortstypischen Bauweise. Gleichzeitig sollen in Bereichen, die nicht unmittelbar vom öffentlichen Raum einsehbar sind,

gestalterische Freiheiten ermöglicht werden, um moderne Wohnbedürfnisse auch in bestehenden Gebäuden umsetzen zu können.

Das Gestaltungshandbuch gibt konkrete Hilfestellungen und anschauliche Beispiele für private Sanierungsvorhaben. Es zeigt auf, welche gestalterische Sprache die Gemeinde Glattbach im Laufe ihrer Entwicklung gefunden hat, sowohl im Bereich der Gebäude als auch der Freiflächen. Darüber hinaus enthält es Empfehlungen zu ortstypischen Gestaltungsformen, geeigneten Materialien und gestalterischen Details wie Farbgebung, Schmuckelementen, Fassaden- und Dachgestaltung.

Als praxisorientierter Leitfaden unterstützt das Handbuch die Umsetzung ortsbildgerechter Sanierungsmaßnahmen und dient zugleich als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms. Zusätzlich werden Informationen zur steuerlichen Begünstigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets bereitgestellt.

Durch das Zusammenspiel von Kommunalem Förderprogramm und Gestaltungsempfehlungen sollen neue Impulse für die Altortsanierung gesetzt werden. Das Handbuch bündelt dafür alle relevanten Informationen.

HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND PRÄGUNG

Die erste urkundliche Erwähnung Glattbachs datiert auf die zweite Hälfte des 12. Jahrhunderts. Der Ortsname leitet sich vermutlich vom gleichnamigen Bach ab, der das Tal durchzieht. Die Gemeinde ist eng mit ihrer geografischen Lage im Vorspessart sowie der Nähe zur Stadt Aschaffenburg verbunden. Über viele Jahrhunderte hinweg blieb Glattbach ein kleines Bauerndorf, dessen Einwohnerinnen und Einwohner überwiegend von der Landwirtschaft lebten.

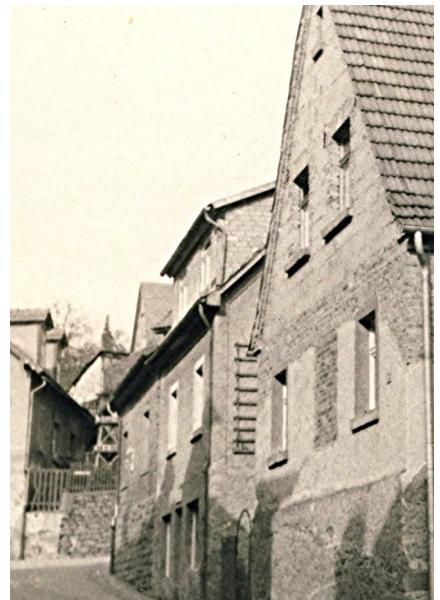
Bis heute zeugen die ältesten erhaltenen Gebäude von der bäuerlichen Vergangenheit des Ortes. Die schlichten Fachwerkhäuser sind ab dem 17. Jahrhundert errichtet worden und prägen noch immer das Bild des alten Ortskerns. Aus vermutlich dem gleichen Zeitraum stammend, befand sich das Magda-

lenenkirchlein an der Stelle des heutigen Friedhofs. Heute stellen davon noch Fundamente und bauliche Überbleibsel eine Verbindung zur Vergangenheit her. Ein bedeutendes Bauwerk im Zentrum der Gemeinde ist die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, die im Jahr 1901 errichtet wurde. Sie prägt das Ortsbild bis in die Gegenwart und gilt als baulicher Mittelpunkt Glattbachs. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Glattbacher Krippenmuseum in einem historischen Fachwerkhaus. Dieses stammt aus der Zeit um 1735 und wurde aus einem ursprünglich typischen Bauernhaus zu seiner heutigen Form umgebaut.

Darüber hinaus prägen das Rathaus sowie einige historische Gebäude das Bild des Altortes.



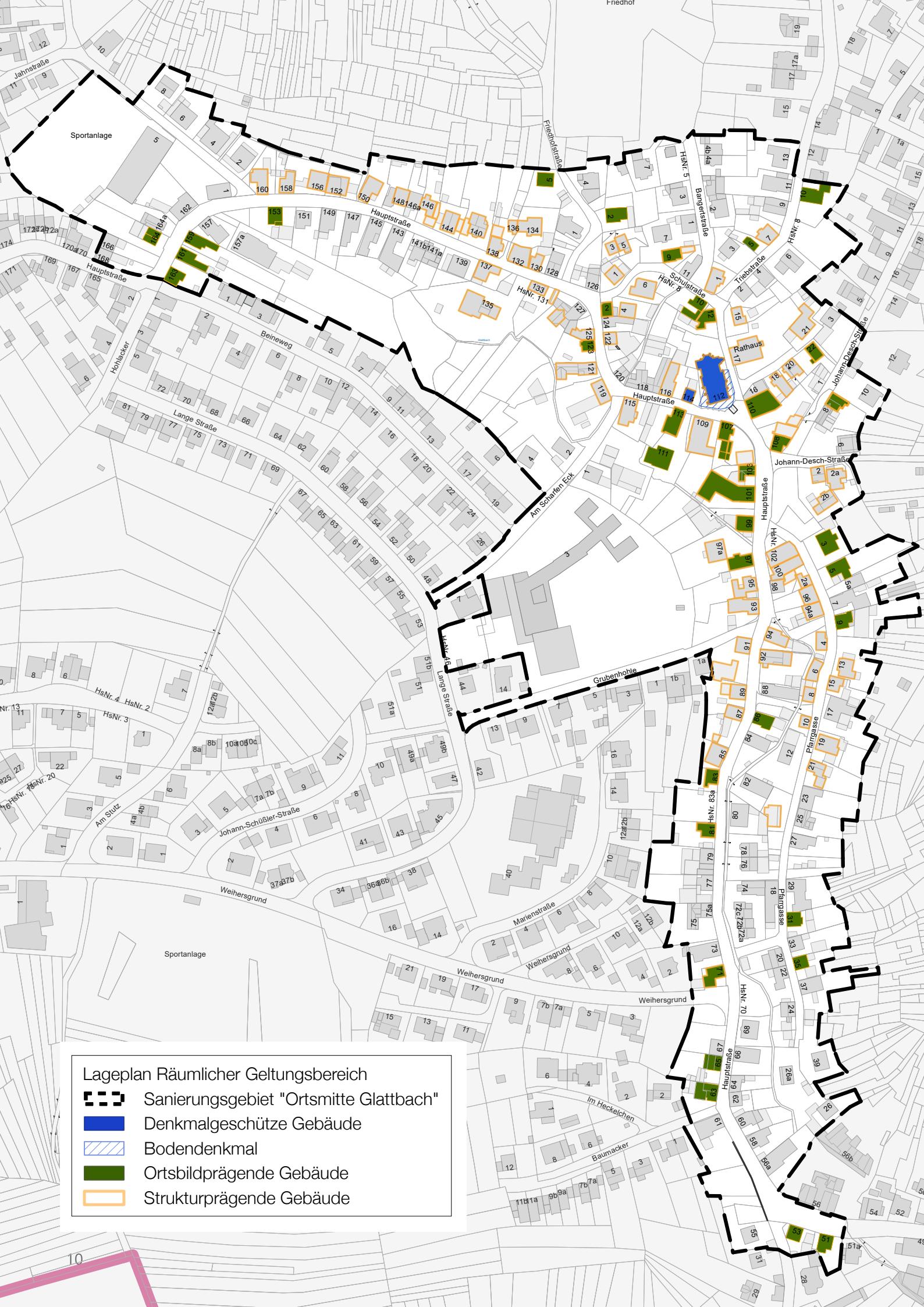
Glattbach um 1902, Quelle: Gemeinde Glattbach



Anwesen Herrmann Schmidt 1950,
Quelle: Gemeinde Glattbach

Uraufnahme (1808-1864), © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung





GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Die historische Substanz des Altorts trägt entscheidend zur Identität der Gemeinde bei. Der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung des kulturellen Erbes sind daher zentrale Anliegen der städtebaulichen Planungen und Maßnahmen.

Neben der Erschließungsstruktur sowie der Form und Proportion der Gebäude prägen insbesondere die Gestaltung von Dach- und Fassadenflächen sowie die

Ausführung von Fenstern und Türen das Ortsbild. Die folgenden Empfehlungen verstehen sich als praxisorientierter Leitfaden und sollten möglichst frühzeitig in die Planung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen einfließen. Sie sind gleichzeitig Grundlage für mögliche Zuschüsse über das Kommunale Förderprogramm und/oder steuerliche Vergünstigungen.

Innerhalb des Sanierungsgebietes ist für sämtliche bauliche Maßnahmen eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich, auch wenn diese nicht baugenehmigungspflichtig sind.

Die entsprechenden Antragsformulare sind bei der Gemeinde Glattbach erhältlich. Die zugehörigen Links befinden sich am Ende dieses Handbuchs.

Für eine weiterführende Beratung stehen die Gemeinde Glattbach und das beauftragte Planungsbüro gerne zur Verfügung.



ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Altortes von Glattbach ist ein wertvolles bauliches Kulturgut, das es zu bewahren gilt.

Charakteristisch sind die überwiegend giebelständigen Gebäude, die häufig in Form der ortstypischen Spessarthäuser vorzufinden sind. Die einstige Gliederung der Gebäude in Wohn- und Stallbereich ist noch heute in Teilen ablesbar. Zudem prägen die oft hohen Sockel aus regionalem roten Sandstein, die Fachwerke der ein bis zwei Obergeschosse sowie die steil geneigten Satteldächer das Bild. Häufig befindet sich der Eingang im Sockelgeschoss, während das Erdgeschoss der Hauptnutzung erhöht liegt und über eine vorgegebene Treppe erschlossen wird.

Diese architektonischen Merkmale sowie die Proportionen und Höhen der Gebäude verleihen dem Altort sein unverwechselbares Profil. Die typischen Merkmale sollen in ihrer traditionellen Ausprägung erhalten bleiben und bei Neubauten nach Möglichkeit wieder aufgegriffen werden.

Insbesondere bei der Sanierung historischer Gebäude kommt der sorgfältigen Ausformulierung und dem Erhalt des ortstypischen Charakters eine hohe Bedeutung zu. Bei Neubauten sollen prägende Gestaltungselemente als gestalterische Orientierung dienen, ohne dabei historische Bauformen zu imitieren. Im Vordergrund steht das harmonische Einfügen neuer Bauwerke in das gewachsene Ortsbild.

EMPFEHLUNGEN

- Berücksichtigung des ortsbildprägenden Gefüges in Form, Maßstab, Proportion, Gliederung, Material und Farbe bei allen baulichen Maßnahmen, wichtige Kategorien sind dabei:
 - a) Gebäudegröße und -höhe,
 - b) Anzahl der Vollgeschosse,
 - c) Gebäudestellung und Ausrichtung des Firstes,
 - d) Dichte der Bebauung, Einhaltung von Raumkanten,
 - e) Dachform /-neigung /-eindeckung /-gauben und - aufbauten,
 - f) Fassadengliederung, (Türen, Tore und Fenster) und Fassaden- gestaltung (Material und Farbe)
 - g) Größe von Bauteilen wie Anbauten, Erker, Balkone, Dachvor- sprünge und Überdachungen
 - i) Größe von Nebengebäuden, untergeordnet zum Hauptge- bäude und gestalterisch an das Hauptgebäude angepasst
(Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO kann abgewichen werden, wenn diese den Zielen der Altortsanierung widerspricht und es die ortstypische Bauweise erfordert)
- Aufgreifen von prägenden Elementen beim Gestalten von Neu- bauten
- Kein „Kopieren“ historischer Baugestaltung, sondern Einfügen von Neuem in den bestehenden Kontext



FASSADE | OBERFLÄCHEN UND FARBGEBUNG

Im Altortbereich von Glattbach finden sich überwiegend fein verputzte Fassaden, Natursteinmauern aus rotem Sandstein und das typische Fachwerk in den oberen Geschossen. Fenster- und Türöffnungen werden häufig von Gewänden aus Buntsandstein oder Holz eingefasst. Ebenso fallen einige Klinkerbauten besonders ins Auge. Diese traditionelle Gestaltung verleiht dem Ort einen besonderen Charme zwischen Geschichte und aktuellem Leben.

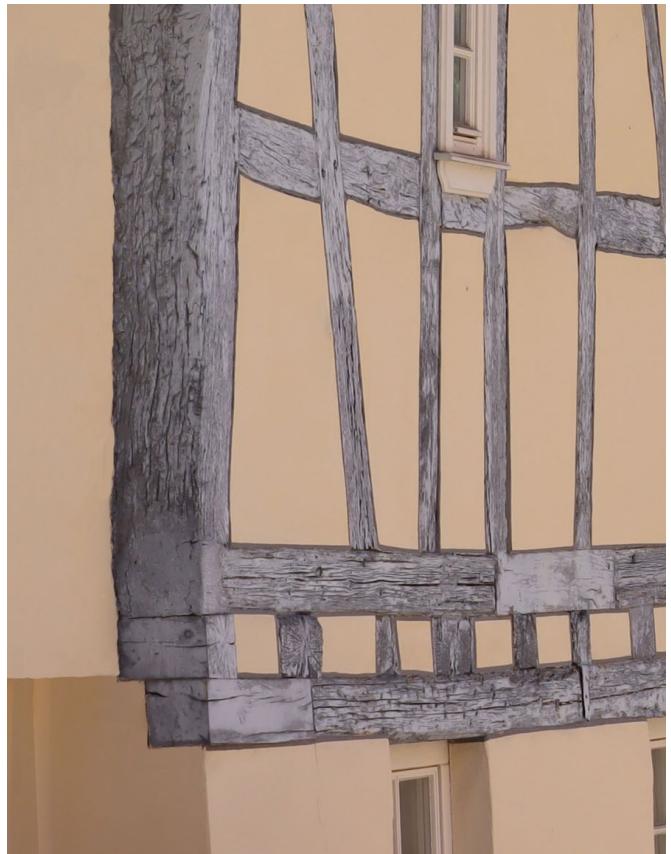
Die Farbgestaltung der Fassaden spielt dabei eine wesentliche Rolle. Sie bestimmt maßgeblich die Ausstrahlung eines Gebäudes, von zurückhaltend und

dezent bis lebendig und auffällig. Bevorzugt werden dabei ruhige, nicht zu intensive Farbtöne.

Ein harmonischer Gesamteindruck entsteht durch das abgestimmte Zusammenspiel von Fassadenfarbe, Sockelgestaltung, Fenster- und Türrahmungen und Fensterläden. Durch gezielte Farbwahl können gestalterische Akzente gesetzt werden. Gliederungselemente wie Gesimse und Lisenen unterstreichen die Struktur der Fassade und können mit zusätzlichem Farbeinsatz zu einer belebten und differenzierten Fassadenwirkung beitragen.

Die Gemeinde Glattbach sowie das beauftragte Planungsbüro bieten Ihnen jederzeit fachkundige Unterstützung an – nehmen Sie das kostenlose Angebot für eine individuelle Farbberatung in Anspruch und vereinbaren Sie einen Termin vor Ort.

Auf Basis Ihrer persönlichen Wünsche und Vorstellungen erhalten Sie eine fundierte Beratung, damit sich Ihr Gebäude stimmig und ansprechend in das Ortsbild einfügt.

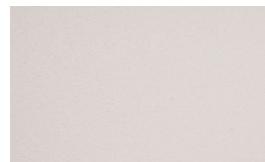
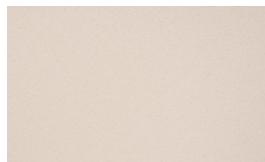
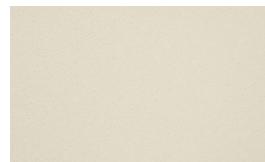
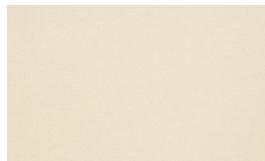
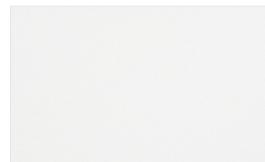


EMPFEHLUNGEN

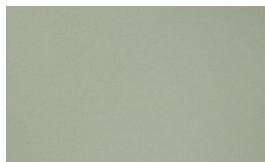
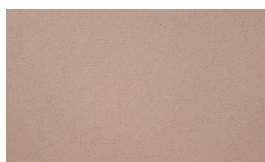
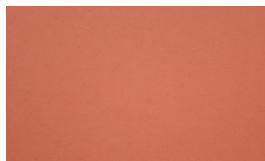
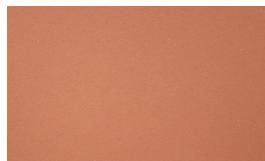
- Sicherung und Sanierung sowie ggf. Freilegung von Fachwerk, Klinker und Natursteinsichtmauerwerk
- Erhalt von Natursteinfassaden v.a. bei Sockelgeschossen und bei Nebengebäuden
- Verwendung ortstypischer Putzarten wie feiner mineralischer Putz z.B. Kalkputz in traditioneller handwerklicher Verarbeitung mit Glattstrich (Kelle oder Brett) ohne sichtbare Eckschienen
- Verwendung von Mineralfarben, die nach dem Verputzen aufgetragen werden, anstelle durchgefärbter Oberputze
- Einsatz von hellen, nicht stark gesättigten Farbtönen, vorzugsweise in sandigen, gelblichen, bräunlichen, rötlichen oder grünlichen Tönen bzw. entsprechend des originalen Befundes bei historischen Gebäuden; im Einzelfall auch Naturschiefer
- Abstimmung des Farbkonzepts auf die Umgebung
- Akzentuierende Farbkontraste mit Hilfe der Klappläden (sofern vorhanden), Eingangstüren und Tore
- Farbakzente durch das Hervorheben der Fenstergewände, Faschen, Sockel, Gesimse und Lisenen (sofern vorhanden) sowie bei Fachwerk durch die farbige Fassung der Holzbauteile (vorzugsweise mittels Leinölfirnis)
- Ausbildung der Gewände aus Sandstein, Muschelkalk sowie Vollholz bei Fachwerkgeschossen
- Bei ortsbildprägenden Gebäuden und zum Erhalt von Gliederungs- und Schmuckelementen Anbringung der Wärmedämmung auf der Wandinnenseite aus natürlichen Materialien (Holzweichfaser, Zellulose, etc.)
- Holzverkleidungen vorzugsweise bei Nebengebäuden oder untergeordneten Bauteilen
- Fassadenbegrünung

Fassadenfarben

(beispielhaft)

**Schmuckfarben**

(beispielhaft)







FASSADE | NEBENGEBAUDE UND SCHEUNEN

Nebengebäude und Scheunen verfügen häufig über Fassaden aus Fachwerk, Sandstein oder Holz, die einen prägenden Beitrag zum Ortsbild leisten. Die Fassaden sind in der Regel einfach gestaltet und durch wenige Öffnungen gegliedert, was ihnen eine schlichte, aber charakteristische Wirkung verleiht.

EMPFEHLUNGEN

- Sanierung von bestehendem Fachwerk
- Sicherung und Sanierung von Natursteinfassaden
- Verwendung von Holz insbesondere im Ober- bzw. Dachgeschoss
- Ausbau von Nebengebäuden zu Wohnzwecken unter Wahrung des Gebäudecharakters
- Ausbau von Nebengebäuden zur Schaffung von PKW-Stellplätzen
- Abstimmung des Farbkonzepts auf das Hauptgebäude und die Umgebung

FASSADE | SOCKELBEREICH

Die gemauerten Sockel oder Sockelgeschosse dienten ursprünglich als Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit für Gebäude, die überwiegend in Lehm-Holzkonstruktion gebaut wurden. Zumeist aus Quadersteinen gefertigt, verläuft die Oberkante historischer Sockel durchgehend parallel zur Bodenplatte des Erdgeschosses. In Glattbach diente der Sockelbereich häufig auch als Untergeschoss und erinnert an die frühere Nutzung als Lagerfläche oder Stall.

Heutzutage werden Sockel, etwa aus Natursteinplatten, meist vor die Fassade gesetzt und erfüllen hauptsächlich die Funktion, diese vor Spritzwasser zu schützen. Diese Schutzmaßnahme kann jedoch das Problem der aufsteigenden Feuchtigkeit verstärken.

Für die Gestaltung des Sockels empfiehlt sich entweder die Freilegung verputzter Natursteinsockel oder das Anbringen eines Putzstreifens aus Reparaturmörtel.

EMPFEHLUNGEN

- Fassadenputz grundsätzlich bündig bis zur Straßenoberkante anbringen, außer bei Ausbildung eines sichtbaren Sockels
- Freilegung von verputzten Natursteinsockeln zur Erhöhung der Verdunstungsfläche
- Rückbau von Verkleidungen wie z. B. Fliesen
- Sanierung von Natursteinsockeln z.B. durch Sandstrahlen und Fugensanierung
- Ausführung von sichtbaren Sockeln in gesägten oder gestockten Platten aus rotem Sandstein mit matter Oberfläche sowie als Natursteinsichtmauerwerk (vorzugsweise aus ortstypischem roten Sandstein oder Muschelkalk)
- Erhalt des überlieferten Sockelverlaufs
- Der Sockelstreifen sollte parallel zur Bodenplatte des Erdgeschosses verlaufen, Abtrep-pungen sollen vermieden werden





FASSADE | GLIEDERUNGS- UND SCHMUCKELEMENTE

EMPFEHLUNGEN

- Sicherung und Sanierung von Gliederungselementen wie Gesimsen, Lisenen und Gewänden bei historischen Gebäuden
- Erhalt, Sanierung und Rekonstruktion von Schmuckelementen wie Hausfiguren, Bildstöcken und Reliefen bei historischen Gebäuden
- Dezente farbliche Akzentuierung von Gliederungs- und Schmuckelementen in Abstimmung auf die Fassadenfarbe





FENSTER | AUSFÜHRUNG UND EINFASSUNG

Fassadenöffnungen erfüllen weit mehr als nur die Funktion der Belichtung. Sie prägen maßgeblich das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes. Mit Gestaltung, Anordnung und dem Verhältnis zwischen Wandfläche und Fensteröffnung sind sie entscheidend für die architektonische Gesamtwirkung.

In Glattbach sind zweiflügelige Holzfenster in aufrechten, rechteckigen Formaten vorherrschend. Die Fenster sind oft durch Sprossen gegliedert, wobei das Rahmenholz idealerweise eng in das Gewände integriert ist. Diese Ausführung schützt das Holz und sorgt zugleich für eine optimale Lichtausbeute.

Holzfenster zeichnen sich durch ihre natürliche Isolierwirkung aus, die auf den luftgefüllten Zellstrukturen des Materials basiert, wodurch schlanke Profile möglich sind. Fenster in altweiß, lichtgrau oder

holzfarben lasiert bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten in Kombination mit den Fassadenflächen, Gewänden, Faschen, Fensterbänken und ggf. Klappläden. Eine aufeinander abgestimmte Farbgebung trägt zu einer stimmigen Fassade bei.

Der Einsatz neuer Materialien wie Kunststoff wird insbesondere bei historischen Gebäuden als störend empfunden, da sie das authentische Erscheinungsbild beeinträchtigen.

Grundsätzlich sollten bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) daher überlieferte Materialien und handwerkliche Konstruktionen gewahrt werden.

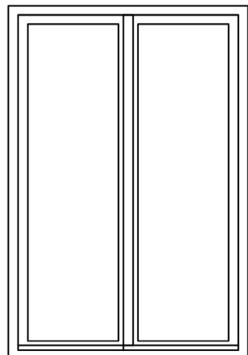
EMPFEHLUNGEN

- Erhalt der ortstypischen Lochfassade mit stehenden, rechteckigen Fensterformaten
- Verwendung von Holzfenstern mit schlanken Profilen und Rahmenquerschnitten
- Orientierung von Anzahl, Größe und Anordnung der Fenster an überlieferten Vorbildern
- Wandöffnungen überwiegend in einheitlicher Größe und symmetrischer Anordnung bzw. entsprechend des historischen Bestands
- Fensterrahmenfarbe nach historischem Vorbild in altweiß, lichtgrau oder holzfarben
- Weitgehende Einbindung des Fensterstocks in die Wand

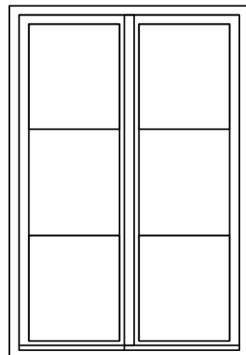
- Zweiflügelige, senkrechte oder mehrflügelige Teilung bei historischen Gebäuden bereits ab einer lichten Fensterbreite von 80 cm
- Gleich große Unterteilung der Glasflächen mit glasteilenden oder aufgesetzten „Wiener Sprossen“, alternativ mit aufgesetzten Bleisprossen
- Fertigung der Sprossen aus Vollholz mit einer max. Breite von 24 mm
- Restaurierung historischer Holzfenster
- Austausch von Kunststofffenstern durch Holzfenster
- Im Einzelfall Verwendung von Fensterbändern und Zwillingsfenstern, die horizontal durch eine geschlossene Wandfläche bzw. ein Ge-wände getrennt sind



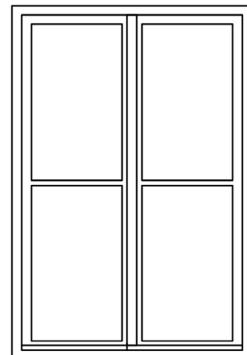
Fenster teilungen



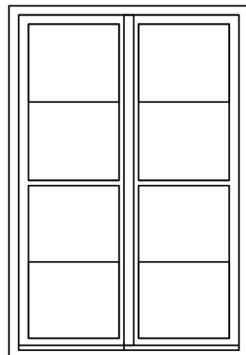
Zweiflügeliges Fenster



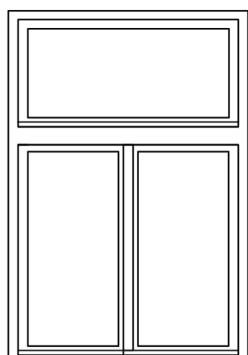
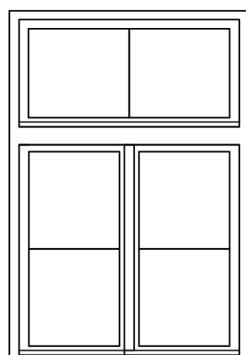
Zweiflügeliges Fenster mit filigranen Bleisprossen



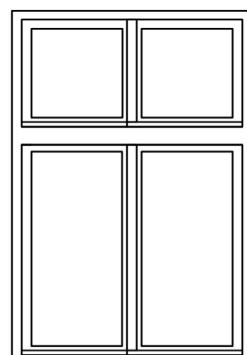
Zweiflügeliges Fenster mit mittig liegenden Holzsprossen



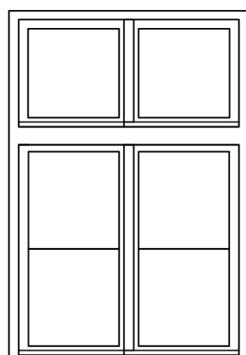
Zweiflügeliges Fenster mit Holz- und Bleisprossenteilungen

Galgenfenster
(Dreiflügeliges Fenster)

Galgenfenster mit filigranen Bleiteilungen



Galgenfenster mit zweiflügeligem Oberlicht



Galgenfenster mit zweiflügeligem Oberlicht und Bleisprossen

GESTALTUNGSSPIELRÄUME

- Verwendung anderer Materialien wie Holz-Aluminium, wenn die Fenster in Profilierung, Teilung und Größe Holzfenstern entsprechen
- Anordnung zusammenhängender Fensterflächen oder bodentiefer Fenster im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich

EMPFEHLUNGEN

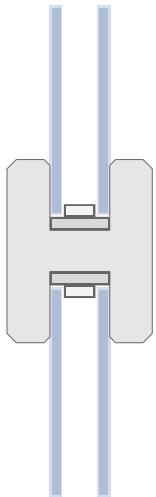
Hervorhebung der Wandöffnungen durch Gewände oder Faschen in einer Breite von ca. 13 - 18 cm

- Ausbildung der Gewände aus Sandstein, ggf. Muschelkalk oder Vollholz (bei Fachwerkgeschossen)
- Alternativ ist das Herstellen von Gewänden mit aufgeputzten Profilplatten möglich
- Farbliche Einfassung der Fenster durch Faschen - idealerweise mit schmückendem Begleitstrich
- 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

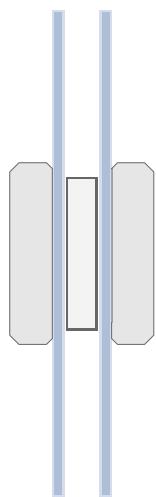
GESTALTUNGSSPIELRAUM:

Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich:

- kann auf die Ausbildung von Gewänden/ Faschen verzichtet werden



„Echte Sprosse“
Glasteilende Sprosse

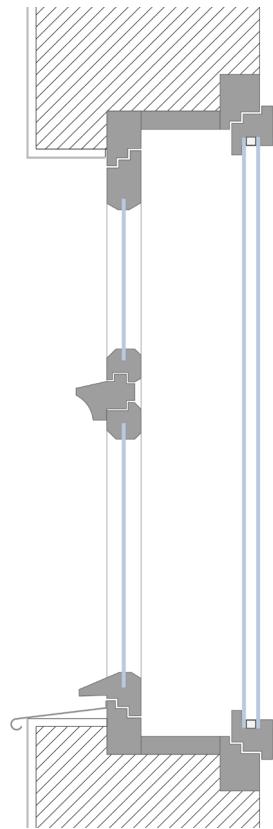


„Wiener Sprosse“
Aufgesetzte Sprossen mit Abstands-
halter im Scheibenzwischenraum

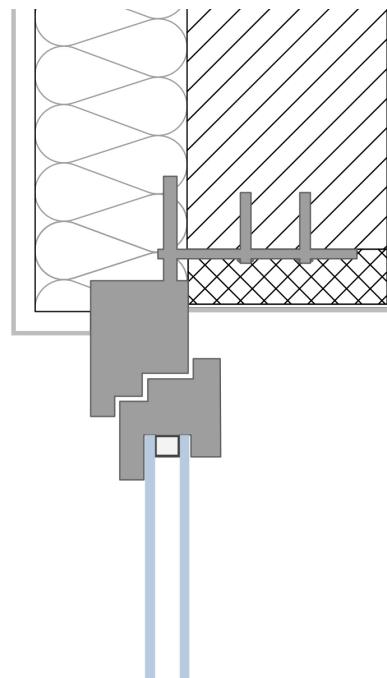


Alternativ: Bleisprossen
als aufgesetzte Sprossen

Innenseitig vorgesetztes Fenster



Fenster in der Dämmebene





SICHTSCHUTZ, SONNENSCHUTZ, VERDUNKELUNG

Um dem Gebäude ein einladendes Erscheinungsbild zu verleihen und gleichzeitig einen funktionalen Sicht- sowie Sonnenschutz zu gewährleisten, wird die Kombination von Klappläden mit innenliegenden Rollos empfohlen. Diese Rollos sind in verschiedenen Transparenzgraden und Verdunkelungsstufen erhältlich und bieten somit effektiven Sonnenschutz.

Innenliegende Rollos ermöglichen zudem eine individuelle Gestaltung und Bepflanzung der Fensterbänke, da die Klappläden dauerhaft geöffnet bleiben können.

Im Gegensatz dazu verdecken außenliegende Rollläden das Fenster vollständig und wirken aufgrund ihrer geringeren Plastizität oft unfreundlich und abweisend. Da außenliegende Rollläden kein traditionelles Gestaltungselement darstellen, sollten sie im vom öffentlichen Raum sichtbaren Bereich möglichst vermieden werden.

EMPFEHLUNGEN

- Belebung und Gliederung des Fassadenbildes durch Klapp- und Schiebeläden
- Restaurierung historischer Holzklappläden
- Ausführung von Klapp- und Schiebeläden aus Vollholz in Form von schlanken Vollholzplatten, als 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
- Dunkle Farbgebung der Tragkonstruktion und einfarbige Markisenstoffe beim Einsatz von Fallarmmarkisen

GESTALTUNGSSPIELRÄUME

- Verwendung von Rollläden, sofern diese in die Fassade integriert und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind

Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich:

- Einsatz von Verdunkelungen, Sicht- und Sonnenschutz in alternativen Materialien und Ausführungen

EINGANGSBEREICH | TÜR & TOR

Der Hauseingang als Schnittstelle zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum nimmt eine besondere Rolle ein. Je nach örtlicher Gegebenheit kann die Trennung zwischen privatem und öffentlichen Bereich unterschiedlich stark ausgeprägt sein. Wichtig ist jedoch, dass der Eingang stets eine einladende Atmosphäre vermittelt und zum Betreten einlädt.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt zumeist giebelseitig oder über einen privaten Innenhof. Die Ein-

gangstüren, die teils schlicht, teils aufwendig aus Holz gefertigt sind, trennen Innen- und Außenraum und übernehmen zudem eine raumklimatische Funktion. Dafür muss das Türblatt entsprechend massiv ausgeführt sein.

Für eine natürliche Belichtung des Eingangsbereichs sorgt häufig ein Oberlicht. Teilverglasungen im Türblatt ermöglichen zudem eine Blicköffnung und geben den Blick auf den Gast frei.



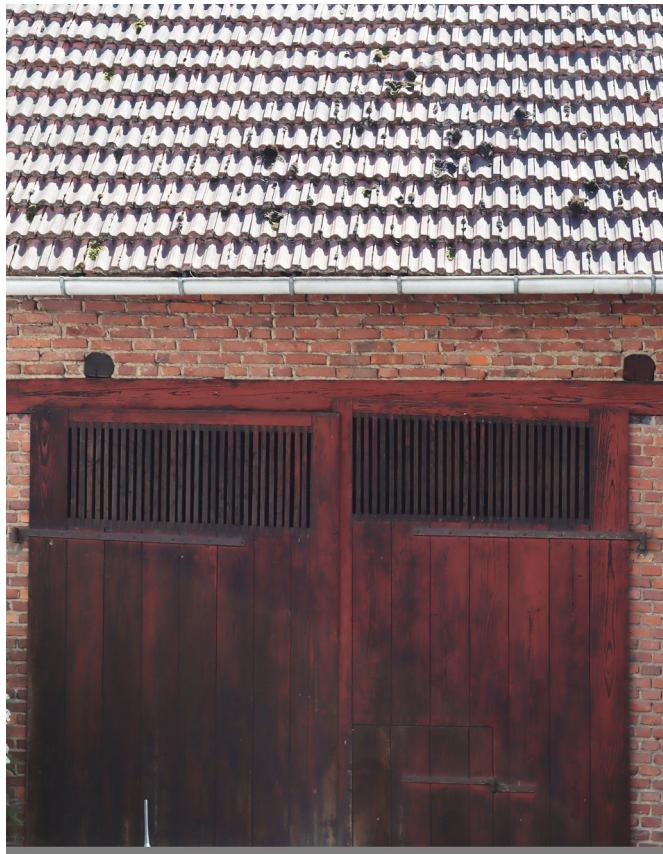


EMPFEHLUNGEN

- Restaurierung oder Rekonstruktion historischer Holztüren und Tore
- Ausführung der Eingangstüren in handwerklich gefertigter Holzrahmenkonstruktion mit Massivholzfüllungen oder Aufdopplungen
- Untergeordnete Verwendung von Glas bei Hauseingangstüren - einfache Belichtungselemente in Form von Oberlichtern / Teilverglasungen

GESTALTUNGSSPIELRÄUME

- Eingangstüren in abweichenden Materialien mit matter Oberfläche und dezenter Farbgebung vorzugsweise im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich

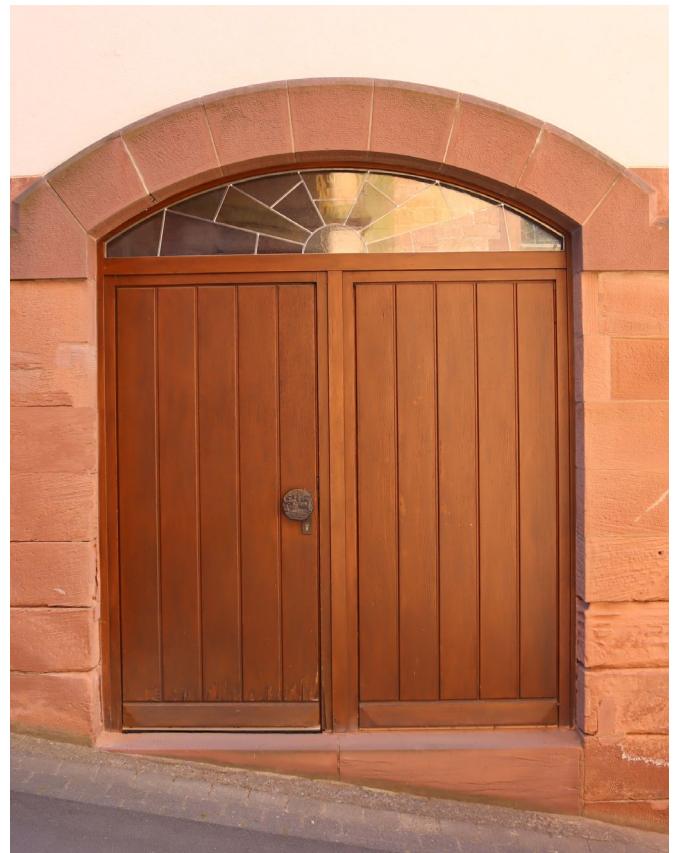


EMPFEHLUNGEN

- Tore aus Vollholz oder in Stahlkonstruktion mit massiver Holzverschalung nach historischem Vorbild
- Metallteile an historischen Türen und Toren im dunklen Farbspektrum
- Farbgebung von Eingangstüren und Toren in Abstimmung auf die Fassade
- Erhalt und Restaurierung der ortstypischen Tore an Nebengebäuden

GESTALTUNGSSPIELRÄUME

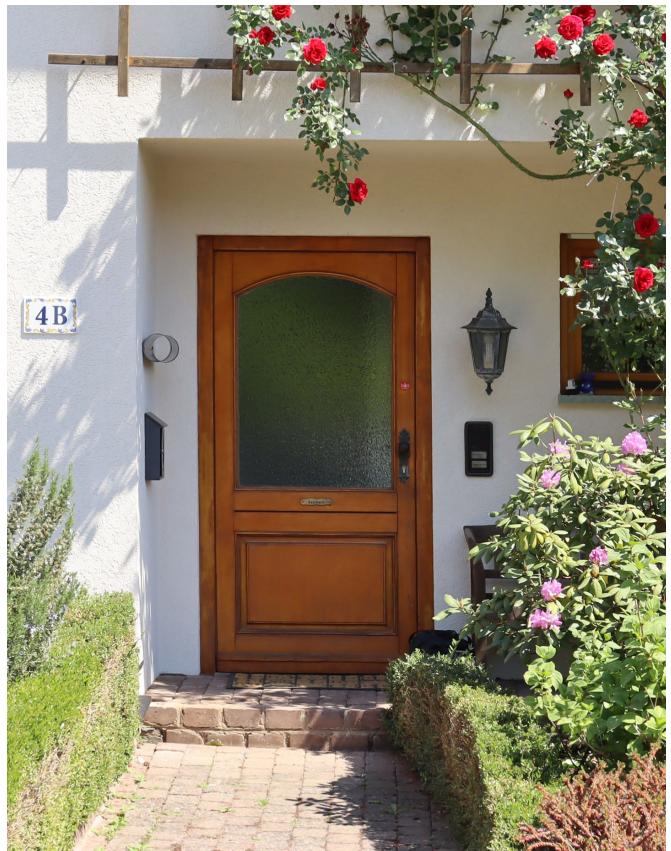
- Garagen- und Scheunentore in abweichenden Materialien mit matter Oberfläche und dezentter Farbgebung oder in Holzoptik, sofern diese vom öffentlichen Raum deutlich abgerückt sind



EINGANGSBEREICH | VORBEREICH

EMPFEHLUNGEN

- Sanierung und Neugestaltung vorhandener Eingangsstufen und Freitreppen in Naturstein oder in entsprechend gestaltetem Beton - insbesondere die in Glattbach bestehenden Blockstufen
- Bei Bedarf schlichte Geländer und Handläufe aus Stahl nach historischen Vorbildern
- Verzicht auf Vordächer im öffentlichen Raum
- Filigrane Vordächer aus Glas oder Metallkonstruktionen auf privatem Grund
(Eine maximale Auskragung vor die Fassade von 1,0m und in der Breite ein beidseits maximaler Überstand von 0,3m über Türlaibung sind empfohlen)
- Hauseingänge freundlich gestalten, z.B. durch Pflanzgefäß oder Wandbegrünung





DACH | FORM, ÜBERSTAND UND EINDECKUNG

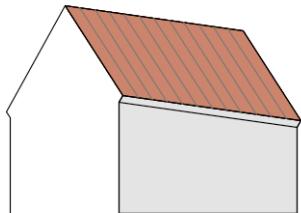
Die Dachlandschaft von Glattbach ist durch eine große Vielfalt geprägt. Am häufigsten kommt das für Franken und den Spessart typische, steil geneigte und symmetrische Satteldach vor. Vereinzelt findet sich auch als Sonderform das Halbwalmdach.

Ein harmonischer Gesamteindruck entsteht durch die weitgehend einheitlichen Dachneigungen sowie die durchgängige Eindeckung mit unbehandelten Tonziegeln in Rot- bis Rotbrauntönen. Aber auch der Einsatz von dunklem Schiefer ist bei Sonderbauten/Bauteilen wie z.B. dem Kirchturm oder bei Gauben zu finden.

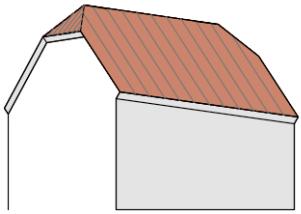
Die Dächer bestehen aus traditionellen, zimmermannsmäßig ausgeführten Holzkonstruktionen, die meist nur geringe Überstände an Traufe und Ortgang aufweisen. Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Verblechungen sind in der Regel einheitlich aus Kupfer oder patiniertem Titanzink gefertigt. Kupfer, dessen Farbton je nach Witterung von kupferrot über dunkelbraun bis hin zu grünlichen Nuancen variiert, fügt sich besonders gut in das warme Farbspektrum der Dachziegel ein und trägt so zu einem harmonischen und traditionellen Erscheinungsbild der Dachlandschaft bei.

Ortstypische Dachformen

Satteldach

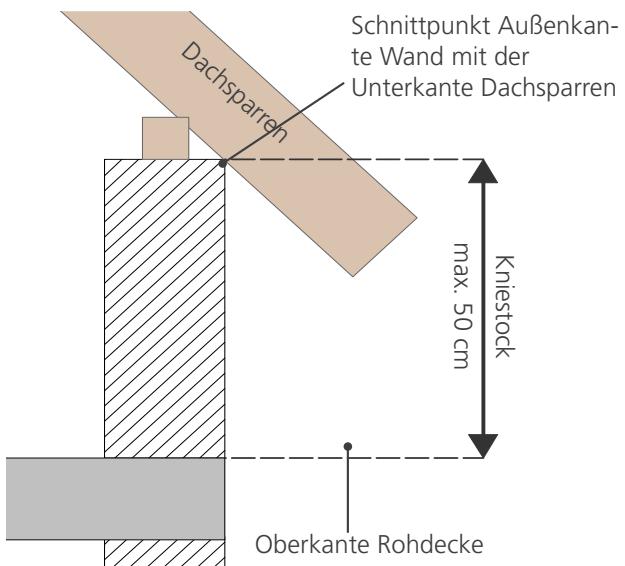
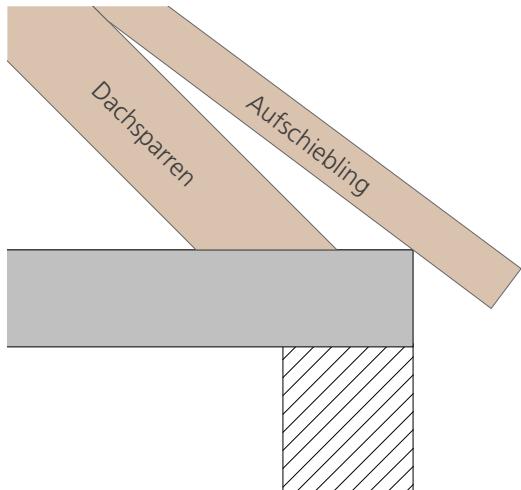


Halbwalmdach



EMPFEHLUNGEN

- Erhalt der vorhandenen, ortstypischen Dachformen und Dachneigungen
- Ausbildung als Satteldach mit einer Dachneigung von 46 bis 56 Grad bei Gebäuden mit Wirkung auf den öffentlichen Raum
- Ausführung der Dächer in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Aufschiebling am Dachfuß bei historischen Gebäuden
- Beidseits bzw. allseits gleiche Dachneigung
- Verzicht auf die Ausbildung eines Kniestocks (im Einzelfall z.B. beim Ausbau von Nebengebäuden Kniestock bis max. 0,50 m Höhe)
- Knappe Ausbildung der Dachüberstände an Ortgang und Traufe mit max. 30 cm
- Geschlossene Ausführung des Ortgangs mit Gesims, Zahnleiste aus Vollholz oder profilierten Ortgangbrettern aus Vollholz
- Geschlossene Ausführung der Traufen mit Gesimsen aus Vollholz, Sandstein oder ggf. Muschelkalk
- Verwendung naturbelassener Tondachziegel im roten bis rot-braunen Farbspektrum
- Verwendung ortstypischer Ziegelformen wie Biberschwanz-, Falz- oder Pfannenziegel
- Bei Dämmmaßnahmen ist eine Zwischensparrendämmung einer Aufsparrendämmung vorzuziehen
- Einsatz von halbrunden Metalldachrinnen





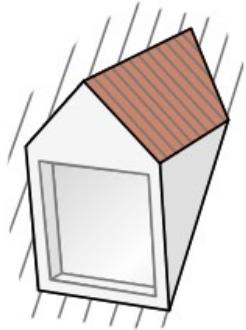
DACH | DACHAUFBAUTEN

Traditionell wurden Dachräume hauptsächlich als einfache Lagerräume genutzt, weshalb sie kaum Dachöffnungen oder Aufbauten benötigten. Diese blieben daher meist zurückhaltend gestaltet, sodass die Dachflächen einen ruhigen und geschlossenen Gesamteindruck vermitteln. Die heutige Nutzung der Dachräume als Wohnraum erfordert jedoch zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten. Dabei sollten Dachausbauten bevorzugt giebelseitig belichtet werden, um das charakteristische Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erhalten.

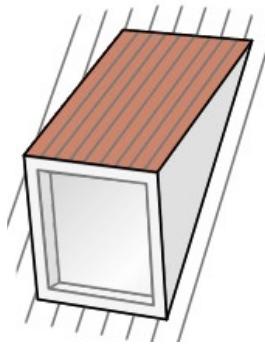
Typisch für die Region sind kleindimensionierte Satteldach- und Schleppdachgauben, gelegentlich auch Zwerchgiebel. Bei der Gestaltung von Gauben sind

vor allem Einheitlichkeit, Größe und Anordnung entscheidend. Ein ausreichender Abstand zum First sowie zu den Ortsgängen sollte beachtet werden. Zudem ist es wichtig, dass Dach und Seitenflächen der Gauben (Gaubenwangen) nicht zu massiv wirken. Für die Gaubenwangen sind hochisolierende Dämmmaterialien zu verwenden, da sie einen schlankeren Aufbau ermöglichen und so eine filigranere Gestaltung der Gauben zulassen.

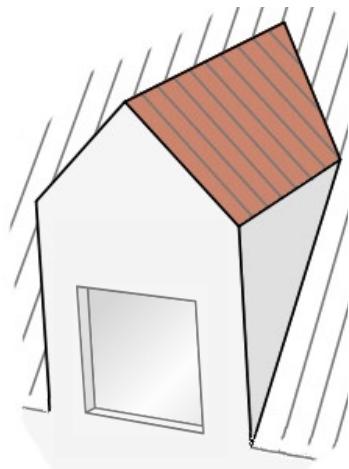
Besonders charakteristisch sind bei den historischen Gauben in Glattbach Verkleidungen aus dunklem Schiefer. Aber auch verputzte Gaubenwangen oder Verkleidungen mit senkrechten Holzleisten sind überliefert.



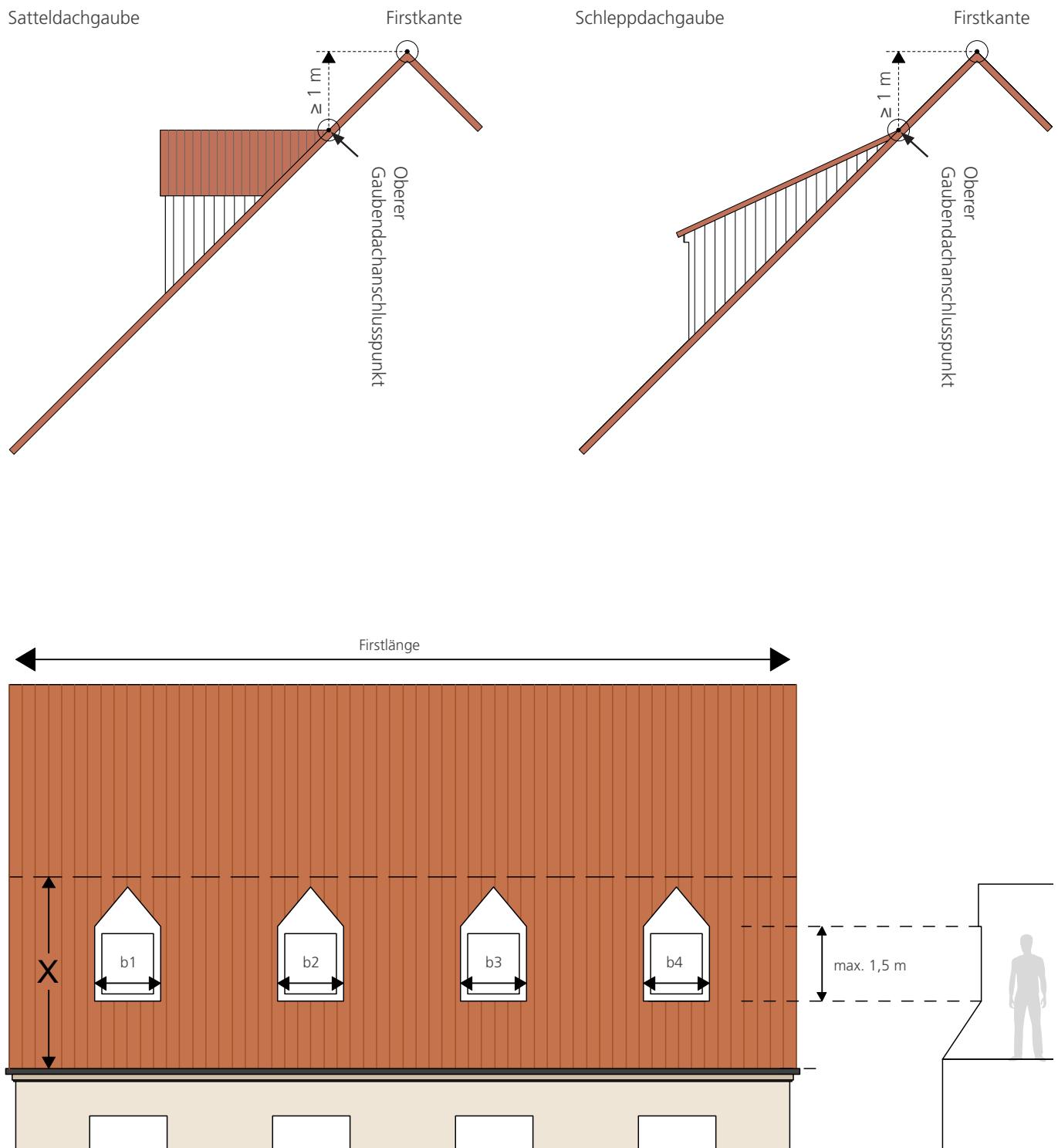
Satteldachgaube



Schleppdachgaube



Zwerchgiebel



EMPFEHLUNGEN

- Dachgeschosse möglichst giebelseitig belichten; Dachflächen soweit als möglich geschlossen halten
- Dachaufbauten vorzugsweise in Form von kleindimensionierten Satteldach- und Schleppdachgauben
- Dachgauben in Größe und Anzahl beschränken und eine Bauart beibehalten – Gesamtbreite aller Gauben max. 1/2 der Firstlänge
- Ausgewogene Anordnung der Dachgauben in Abstimmung auf die darunterliegende Fassade
- Anordnung der Gauben auf einer Höhe in Traufnähe bzw. in der unteren Hälfte der Dachfläche
- Gauben mit Abstand von min. 1,00 m zum First, Ortgang und anderen Dachelementen

- Deckung der Gauben vorzugsweise analog zur Deckung des Hauptdachs; Berücksichtigung der erforderlichen Mindestdachneigung in Abhängigkeit von den verwendeten Dachziegeln
- Gaubenfenster sollten höchstens so breit und hoch sein wie die darunter liegenden Fenster in der Fassade
- Wandflächen der Gauben in Material, Farbe und Gestaltung an das Gebäude anpassen (vorzugsweise Putz, Holz oder Naturschiefer)
- Vermeidung von Gaubenverblechungen

DACH | SOLAR- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Solaranlagen sind in vielen Gemeinden inzwischen ein gängiger Bestandteil des Ortsbildes. In historischen Gebieten hingegen können sie fremdartig wahrgenommen werden und das authentische Erscheinungsbild erheblich stören. Deshalb sollte der Einsatz von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Einzeldenkmälern möglichst vermieden werden. Sind keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten, kann die Nutzung von Solaranlagen unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen. In der Regel eignen sich insbesondere Dachflächen, die von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht einsehbar sind, für die Installation von Solarenergieanlagen. Aufgrund der Hanglage und der weiten Sichtbarkeit der Dachlandschaft, wie etwa von der Straße Am Scharfen Eck oder der Johann-Desch-Straße aus, ist eine behutsame Integration der Anlagen erforderlich. Dabei sollte insbesondere in den einsehbaren Bereichen auf eine farbliche Angleichung an die bestehende Dachhaut geachtet werden.

Farbangepasste Solarziegel stellen eine besonders denkmalverträgliche Möglichkeit der Nutzung solarer Energiegewinne dar. Aber auch rotbraune Modelle ohne glänzende Einfassungen sind eine verträgliche Lösung.

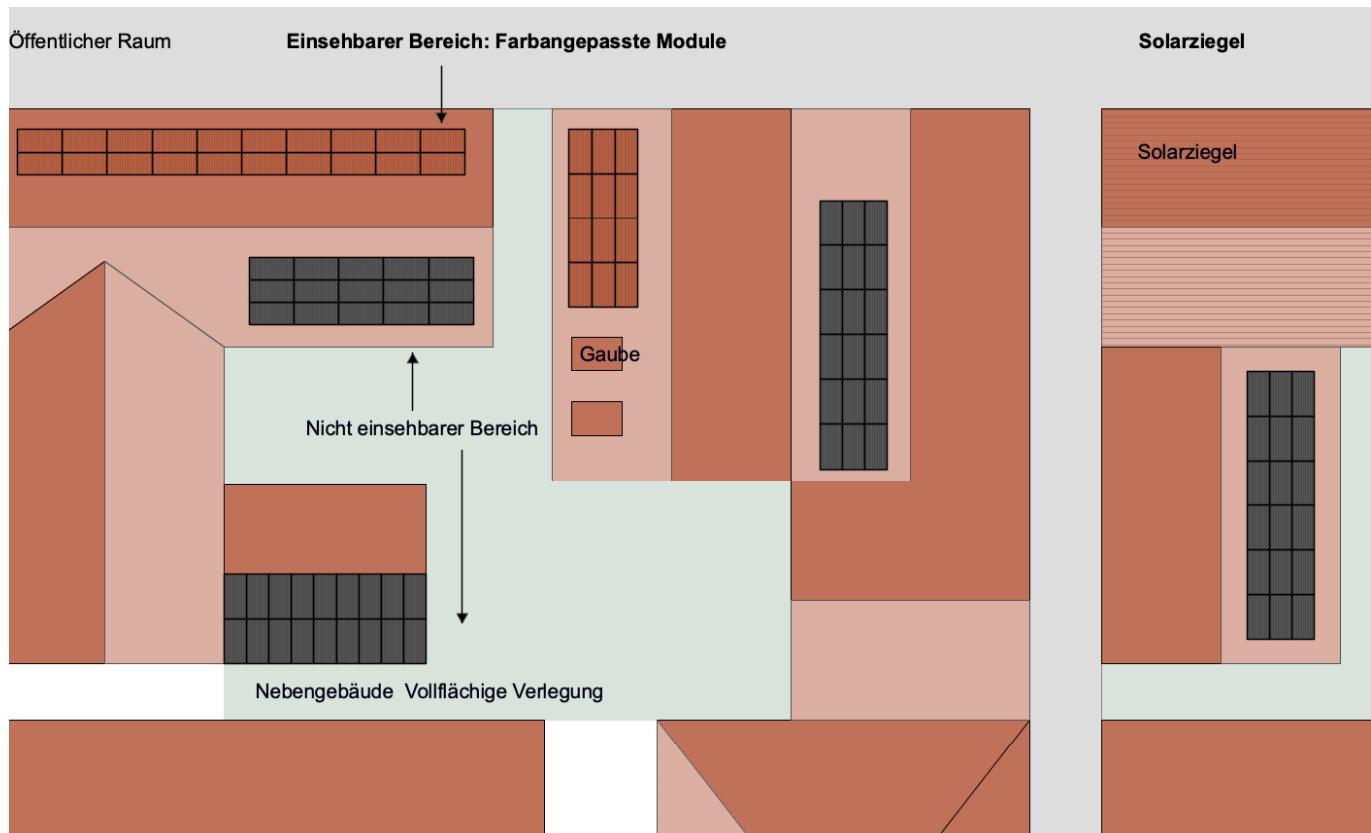
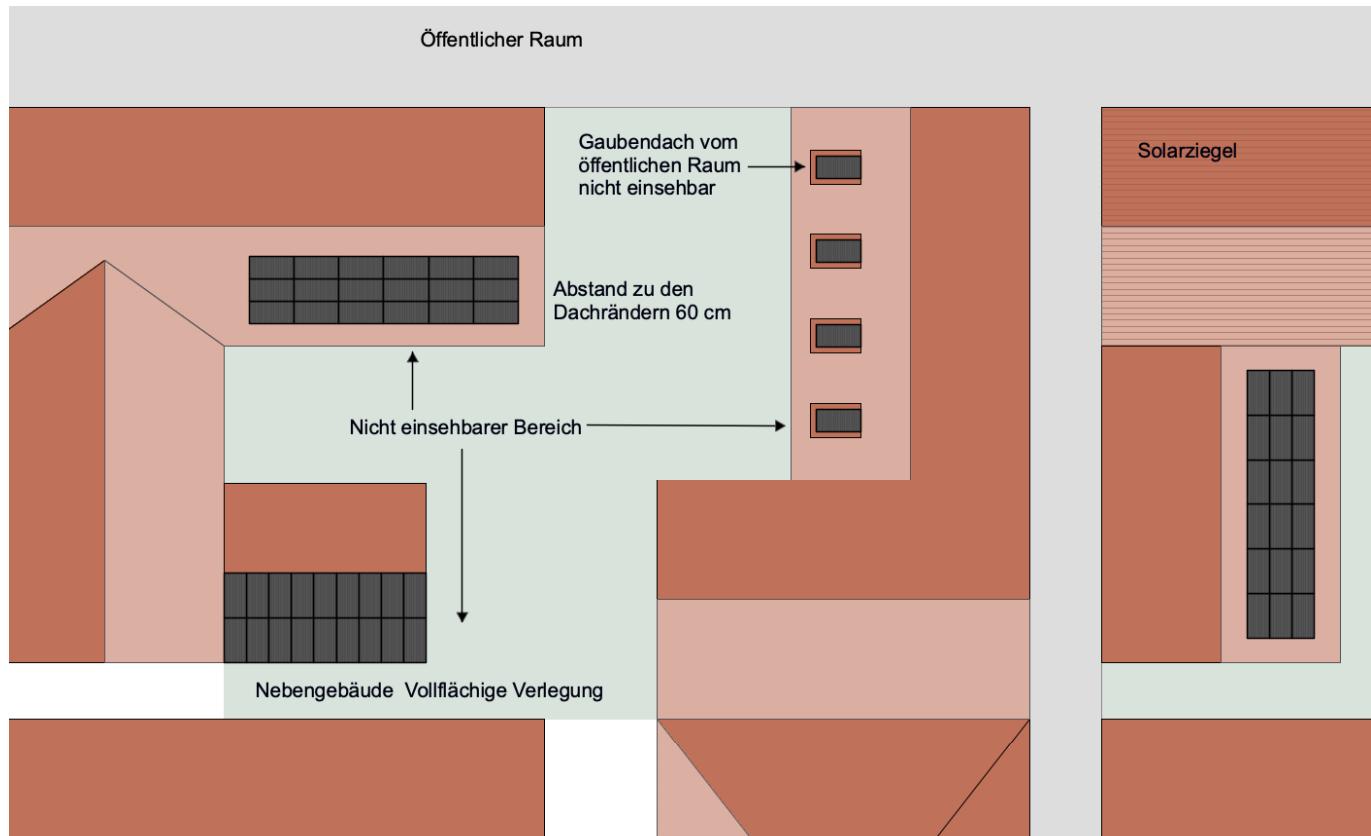
Wärmepumpen, vor allem Luft-Wasser-Wärmepumpen, bieten eine ortsbildverträgliche Alternative zur Nutzung von Umweltenergie. Die Technik hat sich in den vergangenen Jahren vor allem hinsichtlich ihrer Effizienz deutlich weiterentwickelt. Je nach örtlichen Gegebenheiten können Wärmepumpen sowohl im Außenbereich privater Grundstücke als auch innerhalb von Gebäuden installiert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Anlagen von öffentlichen Bereichen nicht sichtbar sind und die Belange der Nachbarschaft berücksichtigt werden.



Farbangepasste Solarmodule (Beispielbild)



Solarziegel (Beispielbild)



EMPFEHLUNGEN

- Anbringen von Solaranlagen (Sonnenkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser und ggf. Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) vorzugsweise im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich
- Anbringen von Solaranlagen vorzugsweise auf Nebengebäuden und untergeordneten Flächen/ Bauteilen
- Anordnung von Solaranlagen als rechteckige, geschlossene Fläche, ohne Versprünge
- Anordnung von max. 2 Feldern je Dachseite (außer bei Anordnung auf Gauben)
- Solaranlagen mit genügend Abstand (min. 50 cm) zu den Dachkanten, außer bei vollflächiger Verlegung
- Anbringen der Anlagen auf nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen oder als Indach-Anlagen
- Verwenden von Modulen in einheitlicher Anordnung (entweder liegend oder stehend) mit tiefdunkler oder rotbrauner, matter, homogener Oberfläche ohne sichtbare, glänzende Einfassungen
- An die Dachhaut farblich angepasste Module oder Solarziegel, die optisch (in Form und Farbe) roten Naturziegeln entsprechen sowie ggf. neue altort-verträgliche Gestaltungen, auch im einsehbaren Bereich
- Solaranlagen in Wandmontage oder an Balkonbrüstungen ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich

BALKONE, LOGGIEN UND WINTERGÄRTEN

Balkone aus filigranen Holz- und Stahlkonstruktionen bieten häufig die einzige Möglichkeit, innerhalb der bestehenden Strukturen Balkone und Freisitze zu schaffen. Gut gestaltete Anbauten zeichnen sich dadurch aus, dass sie in Größe, Form und Materialwahl auf die Fassade abgestimmt sind und sich bewusst zurücknehmen.

An den Straßenfassaden kommen Anbauten in den überlieferten Bauformen nicht vor. Deshalb sollten Balkone und ähnliche Erweiterungen auch künftig ausschließlich an Bereichen angebracht werden, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, beziehungsweise an den rückwärtigen oder straßenabgewandten Seiten der Gebäude.

EMPFEHLUNGEN

- Errichtung von Balkonen vorzugsweise im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich und an straßenabgewandten Gebäudeseiten in offener, vor die Fassade gestellter oder gehängter schlanker Konstruktion aus Stahl oder Holz (außer im Dachgeschoss)
- Ebenerdige Terrassen auf Erdgeschossniveau oder bei Anbauten auf Niveau des ersten Obergeschosses des angrenzenden Hauptgebäudes
- Anordnung von Loggien in die Fassade integrierten
- Brüstungen in handwerklich bearbeiteten, nicht gedrehten, senkrechten Metallstäben, senkrechten Holzlatten oder aus Metallseilen

GESTALTUNGSSPIELRÄUME

im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich:

- Anordnung von Balkonen auch im Dachgeschoss
- Errichten von Wintergärten im Erdgeschoss in filigraner Konstruktion



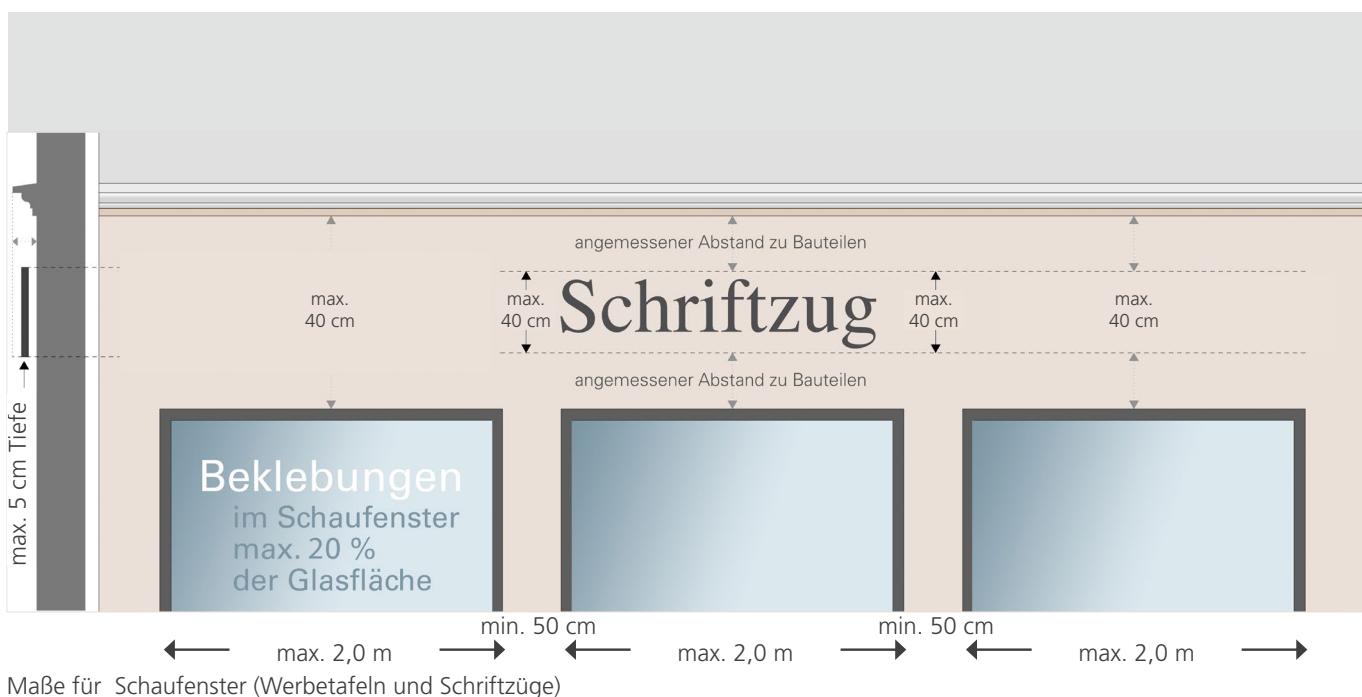
SCHAUFENSTER UND WERBEANLAGEN

Zur harmonischen Einbindung von Werbeanlagen in das Ortsbild ist die Orientierung an historischen Vorbildern oft hilfreich. Traditionell gefertigte Schmiedeeisen-Ausleger sowie handgemalte Schriftzüge auf der Fassade fügen sich gut in das Ambiente des Altortes ein.

Auch einzelne Buchstaben, die mit Abstandshaltern direkt an der Fassade befestigt und gegebenenfalls hinterleuchtet sind, können bei entsprechender Grö-

ße und Gestaltung das Fassadenbild wirkungsvoll ergänzen.

Moderne LED-Technik bietet neue Gestaltungsmöglichkeiten für dezente und feine Werbeleuchten. Klassische Leuchtbuchstaben werden zunehmend durch flache LED-Leuchtpfosten ersetzt, die ein zurückhaltendes Hinterleuchten von einzelnen Buchstaben und Symbolen ermöglichen.



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/Aluminium
- Anordnung der Schaufenster im axialen Bezug zu den darüber liegenden Fenstern
- 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 aufgemalten Schriftzügen oder schlichten Metallbuchstaben in dunklem Farbspektrum
- Einsatz moderner LED-Beleuchtungstechnik zur filigranen Gestaltung bzw. Ausbildung dezenter Werbebeleuchtung

PRIVATE FREIFLÄCHEN

Glattbach ist von Wald- und Landwirtschaftsflächen umgeben. Der Altort selbst verfügt nur über begrenzte öffentliche und private Grünflächen. Dennoch können auch kleine Vorbereiche und private Innenhöfe zu attraktiven, geschützten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität werden.

Der Rückbau ungenutzter Nebengebäude wie etwa ehemaliger Stallungen oder Scheunen, die früher landwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken dienten, kann die verfügbaren Freiflächen vergrößern - vorausgesetzt, diese Gebäude sind nicht integraler Bestandteil der Altortstruktur. Rückbaumaßnahmen können zur Aufwertung des Ortsbilds beitragen und gleichzeitig neue Nutzungsoptionen eröffnen.

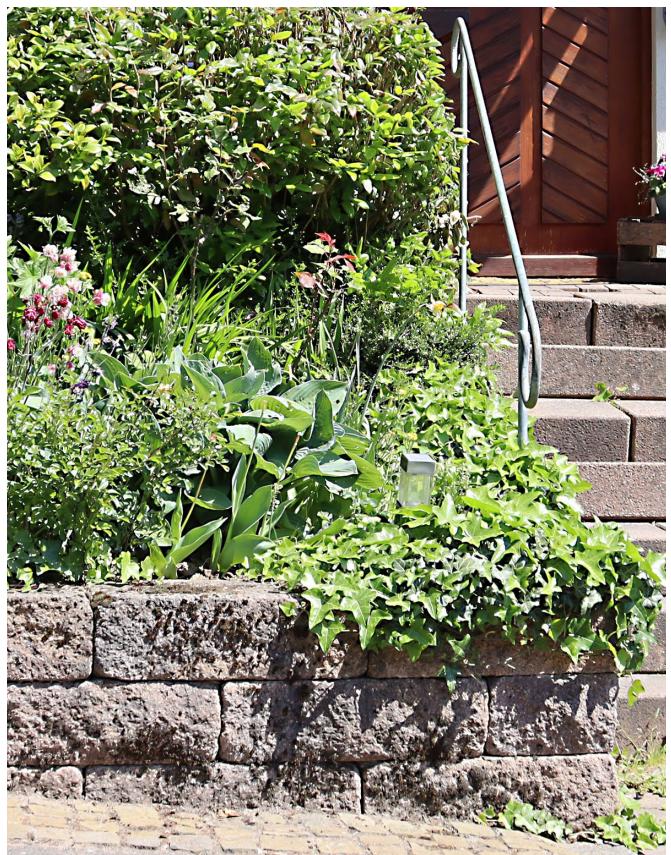
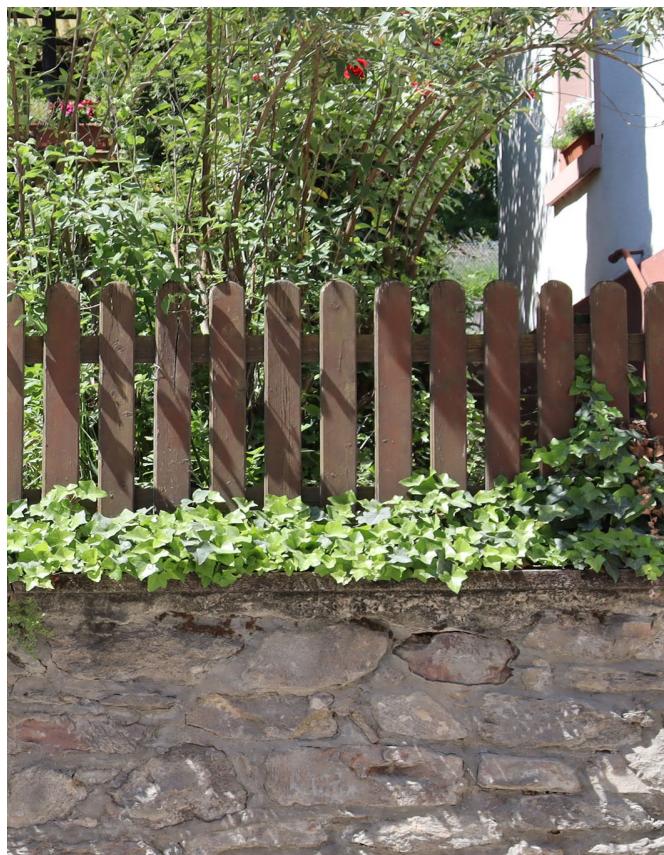
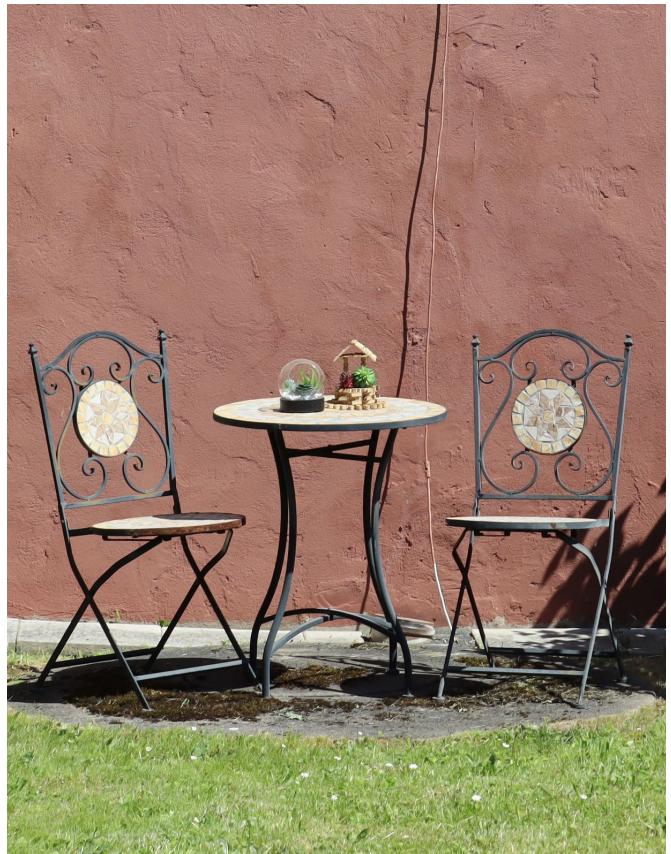
Bereits mit einfachen Mitteln lassen sich bestehende Freiflächen gestalterisch aufwerten: Kletterpflanzen an Fassaden oder Pergolen sowie bepflanzte Gefäße benötigen wenig Raum, schaffen jedoch eine angenehme Atmosphäre und erhöhen die Aufenthaltsqualität erheblich. Ebenso wichtig ist die Gestaltung des Übergangs zwischen öffentlichem Raum und privaten Grundstücken, um ein harmonisches und ge-

stalterisch hochwertiges Ortsbild zu fördern.

Die Einfriedungen in Glattbach spielen dabei eine zentrale Rolle. Sie prägen das Ortsbild und spiegeln die gewachsene Siedlungsstruktur wider. Traditionell wurden Grundstücke durch niedrige Natursteinmauern, Hecken oder schlichte Holzzäune eingefasst. Diese bilden häufig zurückhaltende Formen, die sich harmonisch in das Straßenbild einfügen und zur Offenheit des Ortskerns beitragen. Besonders im historischen Bereich dominieren ortstypische Einfriedungen aus Sandsteinmauerwerk, häufig kombiniert mit Gitterelementen oder bepflanzten Böschungen.

Darüber hinaus sollte der Umgang mit versiegelten Flächen bewusst und zurückhaltend erfolgen. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst auf das notwendige Maß zu beschränken. Umweltfreundliche Oberflächenbefestigungen wie etwa wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster bieten hier sinnvolle Alternativen zu vollversiegelten Flächen. Sie gewährleisten nicht nur die Versickerung von Regenwasser, sondern leisten auch einen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas.





EMPFEHLUNGEN

- Schaffung von Freiräumen und Grünflächen durch Entsiegelung z.B. asphaltierter Hofflächen
- Oberflächengestaltung vorzugsweise im Naturstein mit matter, rutschsicherer Oberfläche (z.B. gesägte und gestockte Oberfläche)
- Wassergebundene Beläge und Vollholz jeweils in dezenter Farbgebung, Betonpflaster oder -platten mit Oberflächenveredelung in roter Sandsteinoptik bzw. Muschelkalkoptik
- Erhalt und Sanierung historischer Mauern, Zäune, Geländer
- Einfriedung durch Mauern zur Schaffung klarer Raumkanten zum Straßenraum
- Einfriedung von Gärten mit Zäunen aus senkrecht stehenden Vollholzplatten 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 mit Bodendeckern wie Golderdbeere oder Sand-Thymian, mit mittelhohen Begleitstauden wie Steppen-Salbei und Wiesen-Storchschnabel oder mit Füllpflanzen wie Hohe Fetthenne und Prachtkerze
- Akzentuierende Begrünung von Fassaden mit Spalierobst wie Birne, Apfel oder Mirabelle und Kletterpflanzen wie z.B. (Wilder) Wein, Kletterrose oder Glockenrebe

- Anbringen von Rankhilfen oder -gerüsten aus Holz oder Stahl
- Gestaltung attraktiver Vorzonen am Eingangsbereich z.B. durch Pflanzkübel, Sitzbänke etc.
- Pflanzung standortgerechter Obstgehölze, Stauden, Zierpflanzen und Laubbäume (wie Speierling, Elsbeere oder Blasenbaum)
- Auf Nadelgehölze sollte verzichtet werden

GESTALTUNGSSPIELRÄUME

- In geschlossenen Hofbereichen bzw. vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind Oberflächenbeläge in alternativen Ausführungen und Materialien einsetzbar

BEGRIFFSERLÄUTERUNG

1 **Wiener Sprosse:**

Fenster-Sprossensystem aus einer auf die Glasscheibe aufgesetzten Holzleiste (Sprosse) mit Abstandshalterprofil aus Aluminium im Scheibenzwischenraum der nicht geteilten Isolierglasscheibe.

2 **Straßenabgewandte Gebäudeseiten:**

Fassaden, die orthogonal nicht parallel zum öffentlichen Raum verlaufen.

3 **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.

4 **Gewände:**

Gewände sind i.d.R. massive Umfassungen von Fassadenöffnungen aus Naturstein oder alternativ aus Holz.

5 **Faschen:**

Faschen sind die farblich gestalterisch abgesetzten Umräumungen von Fassadenöffnungen in Gebäuden.

6 **Gesimse:**

Das Gesims ist ein meist horizontales Bauglied, das aus der Wand hervorragt und die Fassade in verschiedene Zonen einteilt (z.B. Stockwerksgesims, Brüstungsgesims).

7 **Lisenen:**

Die Lisene ist eine schmale, leicht hervorstehende vertikale Verstärkung der Wand.

8 **Nicht oder nur geringfügig einsehbare Bereiche:**

Bereiche, die von den angrenzenden öffentlichen Räumen aus der Fußgängerperspektive nicht oder nur so untergeordnet einsehbar sind, dass sie keine relevante Wirkung auf das Ortsbild entfalten.

9 **Solaranlage:**

Solaranlage ist der Überbegriff für eine technische Anlage zur Umwandlung von Sonnenenergie in eine andere Energieform.

10 **Sonnenkollektoren:**

Sonnen- bzw. Solarkollektoren, oder auch Solarthermieanlagen genannt, sammeln die Energie der Sonne und nutzen diese mit Hilfe eines Wärmetauschers vor allem zur Warmwasseraufbereitung.

11 **Photovoltaikanlage:**

Die Photovoltaikanlage wandelt die Lichtenergie (Sonnenstrahlen) in elektrische Energie um.





DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM

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

Das Programm stellt einen wichtigen Baustein im Rahmen der Sanierung des Altortes 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 Ortsbildes von Glattbach und die Aufwertung der Qualität des Wohnumfelds. Die Maßnahmen müssen auf den öffentlichen Raum und das Ortsbild positiven Einfluss nehmen.

Wo kann gefördert werden?

Fördermöglichkeit im Rahmen des kommunalen Förderprogramms besteht, wenn die geplante Maßnahme innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte Glattbach“ liegt (vgl. Abb. Seite 10)

Was kann gefördert werden?

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

Gefördert werden können Maßnahmen an Dächern, Außenwänden, Fenstern, Schaufenstern, Werbeanlagen, Hauseingängen, Toranlagen sowie Maßnahmen an den Außenlagen, 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 nicht förderfähig.

Wie viel kann gefördert werden?

Die Höhe der Förderung beträgt maximal 30 % der förderfähigen Kosten einer Gesamtmaßnahme, höchstens jedoch 30.000,- €. Werden an einem Objekt mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme. Maßnahmen zur Hofbegrünung und speziell zur Entsiegelung von Freiflächen können mit bis zu 50 % gefördert werden.

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

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

DER GEMEINDE GLATTBACH ZUR DURCHFÜHRUNG PRIVATER FASSADENGESTALTUNGS- UND SANIERUNGS-MAßNAHMEN IM RAHMEN DER SANIERUNG „ORTSMITTE GLATTBACH“.

Der Gemeinderat der Gemeinde Glattbach hat am 09.12.2025 ein kommunales Förderprogramm beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich, der das Fördergebiet dieses Programms bildet, entspricht dem Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. (Anlage 1)

2. Ziel und Zweck des Förderprogramms

1) Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung des ortstypischen, eigenständigen Charakters der Ortsmitte von Glattbach.

(2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns von Glattbach unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und städtebaulicher sowie Gesichtspunkte gefördert werden. Dazu gehören alle ortsgestalterischen Maßnahmen, wie insbesondere die Gestaltung der Häuserfassaden, welche die Ortskernsanierung ergänzend und begleitend unterstützen.

3. Gegenstand der Förderung

Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

1. Maßnahmen zur Erhaltung der Gestalt der vorhandenen Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen inklusive evtl. erforderlicher Innendämmungen, Maßnahmen an Dächern einschließlich Dachaufbauten inklusive Dämmung, Maßnahmen an Hoftoren, Einfriedungen und Außentreppen sowie Sondernutzungen und Werbeschilder.
2. Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Pflasterung, Entsiegelung, Begrünung, Freiflächengestaltung und die barrierefreie Erschließung von Gebäuden.
3. Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 18 % der reinen Bauleistungen anerkannt.
4. 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 muss besonders in folgenden Punkten die Anforderungen der Gestaltungsempfehlungen erfüllen:

- Dachform und Dacheindeckung,
- Fassadengestaltung (Außenwandfläche),
- Fenster und Fensterläden
- Hauseingänge, Türen und Tore,
- Eingangstreppen und Vordächer,
- Balkone und Wintergärten,
- Freiflächen, Einfriedungen und Begrünung mit öffentlicher Wirkung
- Werbeanlagen.

Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des Sanierungsarchitekten.

4.1 Fassadengestaltung

4.1.1.

Materialien

Das historische Aussehen der Gebäude ist vorrangig zu erhalten. Bei Bedarf ist eine Befunduntersuchung durchzuführen.

4.1.2

Farben

Für Putz, Holz, und Metall sind die ursprünglich vorhandenen oder ortsübliche Farbtöne zu verwenden. Bei Putz und altem Holz sollte auf Kalk-Kasein-Farben oder auf Mineralfarben, bei neuem Holz und bei Metall auf Leinöl-Firnis-Farben zurückgegriffen werden.

4.1.3

Schäden

Alle Bauschäden an Fassaden und ihren Teilen sind in handwerklicher Form mit ortsüblichen Baustoffen zu beheben

4.2 Öffnungen in der Fassade

Das vorhandene, historisch vorgegebene Verhältnis von Wandflächen zu Wand-Öffnungen ist zu erhalten.

4.2.1

Fenster

Historische Fenster sind vorrangig zu erhalten. Werden Fenster erneuert, so ist auf die historischen Vorgaben, wie Konstruktion, Anzahl und Form der Flügel, auf die Teilung der Fenster, Proportionen, Querschnitte und auf Profile zu achten. Neue Fenster sind wieder aus Holz mit konstruktiv bedingter Teilung zu bauen.

Bei Schäden sind die Fenster möglichst handwerklich zu reparieren.

4.2.2

Fensterläden

Fensterläden sind, falls vorhanden, zu erhalten, ggf. zu reparieren und bei Verlust in handwerklicher Form zu ergänzen.

4.2.3

Türen und Haustore

Historische Türen und Haustore sind zu erhalten. Müssen Türen und Haustüren erneuert werden, so ist bei Ersatz auf die historischen Vorgaben wie Konstruktion, Anzahl und Form der Flügel, auf die Teilung, die Proportionen, Querschnitte und auf Profile zu achten.

Neue Türen oder Haustore sind wieder handwerklich aus Holz mit konstruktiv bedingter Teilung zu bauen. Bei Schäden sind Türen oder Haustore möglichst handwerklich zu reparieren.

4.3 Dachgestaltung

Die in Glattbach noch teilweise zu beobachtende ungestörte historische Dachlandschaft ist zu erhalten. Dachgeschosse sollten grundsätzlich über Giebelwandflächen belichtet werden.

4.3.1

Dachdeckung

Dächer sind mit gebrannten, naturroten oder matt engobierten Dachziegeln zu decken. Als Formen sind insbesondere der Fränkische Rinnfalzziegel, aber auch die Fränkische Pfanne und der Biberschwanzziegel zu empfehlen.

4.3.2

Dachaufbauten

Zusätzliche Dachaufbauten sollten weitgehend vermieden werden. Müssen z.B. neue Dachgauben gebaut oder Gauben erneuert werden, so ist auf historische Vorgaben wie Konstruktion, Anzahl und Form, auf Proportionen und auf Profile zu achten.

Elemente der Energiegewinnung sind in die Dachhaut an geeigneter, möglichst vom Straßenraum nicht einsehbarer Stelle technisch und gestalterisch zu integrieren.

4.4 Einfriedungen

Die Übergänge der privaten Anwesen zu den öffentlichen Flächen tragen auch zu einem besonderen Charakter bei, da sie die Räume der historischen Straßen entscheidend mitgestalten. Dabei ist folgendes zu beachten:

4.4.1

Hofmauern

Sind aus grob gespitzten Quadern aus Sandstein oder Muschelkalk zu bauen oder in gebandeltem oder geputztem Bruchsteinmauerwerk ortsüblich auszuführen.

4.4.2

Zäune

Sie sind als Holzzäune in einer ortsüblichen Höhe, senkrecht gelattet mit Pfosten aus Sandstein oder Muschelkalk, mit und ohne Sockel, zu errichten.

4.4.3

Hoftore- und einfahrten

Historische Tore sind vorzugsweise zu erhalten und bei Schäden handwerklich zu reparieren. Werden neue Hoftore gebaut, so muss auf historische Vorgaben wie Material (i.d.R. Holz), Konstruktion, Anzahl der Flügel, Formen, Proportionen und Profile geachtet werden.

4.4.4

Außentreppen

als einzelne Blockstufen oder als Treppenanlagen an Gebäuden sind aus Quadern aus Sandstein oder Muschelkalk mit handwerklich gearbeiteten Oberflächen zu bauen. Ähnliches gilt für offene und geschlossene Kellerabgänge im öffentlichen Straßenraum und deren Wangen. Die notwendigen Geländer sind geschmiedet oder aus Metall in analoger Gestaltung auszuführen.

4.5 Private Freiflächen und Hofräume

4.5.1

Private Freiflächen, die in den öffentlichen Raum hineinwirken und die optisch und gestalterisch mit ihm eine Einheit bilden, sind möglichst ortstypisch zu gestalten. Dies kann sowohl durch Reparatur als auch durch Neubau der Flächen geschehen. Es sollten dabei ortstypische Materialien wie Sand-/Kalksteinpflaster, Sandsteinplatten, Kies, Schotterrasen oder wassergebundene Decken eingesetzt werden. Immer sollte dabei jedoch auf eine möglichst sparsame Befestigung mit hoher Wasserdurchlässigkeit geachtet werden.

4.5.2

Begrünung und Entsiegelung der privaten Vorflächen und Hofräume Die Straßen und Gassen von Glattbach sollen wieder begrünt werden. Wesentlich für das Ortsbild ist die Begrünung der Fassaden und Höfe sowie die funktionsgerechte Befestigung der Hofräume. Die Begrünung kann durch Ranker und Spaliere an Fassaden als auch durch den Hausbaum auf dem Hof, durch Grasflächen und durch Pflanzflächen mit Blumen geschehen. Dabei sind vorhandene Fassaden- und Hofbegrünungen und die meist geringe Versiegelung der Hofflächen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

4.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich nach Größe, Materialien, Formen und Farben deutlich den Fassaden des historischen Ortskerns von Glattbach unterzuordnen. Sie sollen filigran und zart proportioniert und dürfen weder flächig gestaltet sein noch dürfen sie selbst leuchten. Ihre äußere Gestaltung soll sich den Funktionen, Vorgaben und Themen des Altortes unterordnen.

5. Förderung

- (1) Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch. Zuschüsse können nur im Rahmen der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel gewährt werden.
- (2) Alternativ zu diesem Programm ist die Förderung der umfassenden Modernisierung möglich.
- (3) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der ortsgestalterischen Ziele entstehen.

Insbesondere Aluminium- und Kunststofffenster/-türen, Dachflächenfenster, Betondachsteine, Deckungen aus Trapezblech sowie Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie sind über dieses Programm nicht förderfähig.

Abweichend bzw. ergänzend wird für die Errichtung von Neubauten festgelegt, dass der nachgewiesene gestalterische Mehraufwand im Grundsatz förderfähig ist. Entsprechende Nachweise (Kostengegenüberstellung) sind dann vom Antragsteller frühzeitig vor Beginn der Maßnahme in prüffähiger Form vorzulegen.

(4) Die Höhe der Förderung unterliegt der Einzelfallprüfung und kann max. 30 % der förderfähigen Kosten betragen, höchstens jedoch 30.000,- € (s. StBauFR Nr. 20). 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.

Maßnahmen zur Hofbegrünung und speziell zur Entsiegelung von Freiflächen können bei Ausführung mit deutlich höherem Aufwand mit bis zu 50 % gefördert werden.

- (5) Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte bis zur maximalen Höchstgrenze verteilt werden.
- (6) Die Investitionssumme je Maßnahme muss mindestens 2.000,- € betragen.

6. Widerrufsrecht

Die Gemeinde Glattbach behält sich die Minderung, Versagung bzw. Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des beauftragten Planungsbüros (Sanierungsarchitekten).

7. Zuständigkeit

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

8. Verfahren / Antragstellung

(1) Die Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Glattbach.

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

(3) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

1. eine Maßnahmenbeschreibung mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende der Maßnahme,
2. ein Lageplan Maßstab 1:1.000 oder 1:500,
3. gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros (Sanierungsarchitekten),
4. eine Kostenschätzung des Architekten/Planers bzw. Kostenangebote bauausführender Unternehmen; bei geschätzten Kosten bis zu 5.000,- € je Gewerk sind zwei, ansonsten drei Angebote vorzulegen; in dem jeweiligen Leistungsverzeichnis sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen und die Angebote vergleichbar einzuholen; das günstigste Angebot dient als Grundlage zur Berechnung der Förderung (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 Gemeinde Glattbach und das von ihr beauftragte Planungsbüro (Sanierungsarchitekt) 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, ausgenommen die Gemeinde Glattbach erteilt eine vorzeitige Baufreigabe. Die bewilligte Zuwendung ist zweckgebunden und darf nur für die im Bewilligungsbescheid angeführten Baumaßnahmen verwendet werden.

Mehrkosten werden nicht gefördert.

(6) Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist der Verwendungsnachweis mit Kopien der Originalrechnungen inkl. Zahlungsnachweisen vorzulegen.

(7) Mit dem Verwendungsnachweis ist für CO₂-Einsparungen das ausgefüllte Beiblatt „Kommunales Fassadenprogramm“ und für Maßnahmen zur Klimaanpassung das ausgefüllte Beiblatt „Klimaanpassung“ einzureichen.

(8) Bei der energetischen Sanierung einzelner Bauteile kann die Ermittlung der CO₂-Einsparung zur Entlastung der Bauherrschaft einer von der Gemeinde beauftragten Sanierungsberatung übertragen werden.

(9) Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme und nach örtlicher Überprüfung der Ausführung und Überprüfung des Verwendungsnachweises.

(10) Die Gemeinde Glattbach ist berechtigt, selbst oder durch ihren Beauftragten die vereinbarungsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen. Der Gemeinde Glattbach steht ein Dokumentationsrecht zu. Sie kann vor, während und nach der Durchführung Fotos anfertigen lassen und diese veröffentlichen.

9. Zweckbindungsfrist / Altfälle

Die Zweckbindung beträgt 25 Jahre. Für das Prüfverfahren sind die zum Zeitpunkt der Erteilung des Bewilligungsbescheides geltenden Regelungen anzuwenden.

10. Zeitlicher Geltungsbereich

Dieses Programm tritt ab 01.01.2026 in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.

Glattbach, den 09.12.2025

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 Gemeinde 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 „Altort Glattbach“
(siehe S. 10 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 Bau- denkmal sein). (Z.B. Gebäude im Denkmalensemble, ortsbildprägen- de 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 Grün- den geboten

3. Modernisierungsbescheinigung

Bescheinigung der Gemeinde

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 Gemeinde 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:

- **Vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten (§7h EStG)**
jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre,
danach 7 % über 4 Jahre
- **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 Gemeindeverwaltung kann und darf diese Beratungsleistung nicht erbringen.

6. Prüfungsrecht des Finanzamtes

Die steuerrechtliche Seite hat einzig das zuständige Finanzamt zu würdigen.

BEISPIELRECHNUNG VERMIETETES GEBÄUDE | EINKOMMEN 36.000,- €

• zu versteuerndes Einkommen	36.000,- €
• Gesamte Bau- und Herstellungskosten: Abzug Zuschuss (30.000,- €) Kommunales Förderprogramm -> Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung:	330.000,- € 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
• weitere <u>4 Jahre lang (7 %) pro Jahr</u>	6.160,- € x 4

Die Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt also bis zu 78.984,- €.

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,- €
• Gesamte Bau- und Herstellungskosten: Abzug Zuschuss (30.000,- €) Kommunales Förderprogramm -> Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung:	330.000,- € 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

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,- €
• Gesamte Bau- und Herstellungskosten: Abzug Zuschuss (30.000,- €) Kommunales Förderprogramm -> Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung:	330.000,- € 300.000,- €
• ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %)	- 27.000,- €
• verbleibendes zu versteuerndes Einkommen	33.000,- €
• Steuerersparnis, <u>8 Jahre lang (9 %) pro Jahr</u>	10.200,- € x 8
• 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,- €
• Gesamte Bau- und Herstellungskosten: Abzug Zuschuss (30.000,- €) Kommunales Förderprogramm -> Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung:	330.000,- € 300.000,- €
• ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %)	- 27.000,- €
• verbleibendes zu versteuerndes Einkommen	33.000,- €
• 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!

ANTRAGSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE



SCHRITT 1

Persönliche Sanierungsberatung (kostenfrei)

Im Rahmen einer kostenfreien Sanierungsberatung berät das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro Sie gerne zu den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten Ihres Anwesens. Zudem stehen Ihnen die Bauverwaltung der Gemeinde Glattbach, die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege beratend zur Verfügung.

Ausgehend von Ihren persönlichen Vorstellungen beraten wir Sie so, dass Sie sicher sein können, dass sich Ihr Gebäude gut im öffentlichen Raum präsentiert und dabei harmonisch in die Umgebung einfügt. Ziel ist insbesondere eine Abstimmung der Material- und Farbgestaltung sowie der Freiflächengestaltung. Hierzu ist ein Termin mit der Gemeinde Glattbach zu vereinbaren. Die Ergebnisse der Abstimmung sowie alle Veränderungen am Gebäude werden in einer fachlichen Stellungnahme dokumentiert.



SCHRITT 2

Prüfung, welche Genehmigungen/ Vereinbarungen erforderlich sind:

A. Sanierungsrechtliche Genehmigung

Erforderlich bei allen Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild von Anwesen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets.

B. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis

Erforderlich bei allen Maßnahmen an Einzeldenkmälern und Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld von Denkmälern. Erforderlich bei allen Eingriffen in Bodendenkmäler.

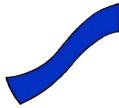
C. Baugenehmigung

Grundsätzlich bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in Art. 56 bis 58, 72 und 73 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nichts anderes bestimmt ist. Bei Umbauten ist eine Baugenehmigung z.B. bei umfassenden Sanierungen oder Eingriffen in die Statik erforderlich. Zur Klärung, ob im Einzelfall eine Baugenehmigung erforderlich ist, wenden Sie sich bitte an das zuständige Landratsamt Aschaffenburg.

D. Modernisierungsvereinbarung

Sofern erhöhte steuerliche Absetzungen in Anspruch genommen werden sollen, ist vor Maßnahmenbeginn eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Glattbach zu schließen. Bitte reichen Sie vor Maßnahmenbeginn folgende Unterlagen bei der Gemeinde ein:

- a) ausgefüllte und unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung (Schriftform erforderlich)
- erhältlich auf schriftlichen Antrag bei der Gemeinde Glattbach
- b) Bestandspläne des Objekts
- c) Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
- d) Auflistung aller geplanten Maßnahmen
- e) eine Kostenschätzung inkl. der eingeholten Angebote
- f) Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume



SCHRITT 3

Fördermittelantrag

Der Fördermittelantrag muss vor Maßnahmenbeginn durch den Eigentümer bei der Gemeinde Glattbach eingereicht werden. Dem Fördermittelantrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

1. eine Maßnahmenbeschreibung mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende der Maßnahme,
2. ein Lageplan Maßstab 1:1.000 oder 1:500,
3. gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros (Sanierungsarchitekten),
4. eine Kostenschätzung des Architekten/Planers bzw. Kostenangebote bauausführender Unternehmen; bei geschätzten Kosten bis zu 5.000,- € je Gewerk sind zwei, ansonsten drei Angebote vorzulegen; in dem jeweiligen Leistungsverzeichnis sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen und die Angebote vergleichbar einzuholen (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.



SCHRITT 4

Bewilligung Fördermittelantrag/ Genehmigung und ggf. Modernisierungsvereinbarung

Der Fördermittelantrag wird durch die Gemeinde Glattbach bewilligt. Der Bauherr ist daneben verpflichtet, sämtliche notwendige Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen, wie beispielsweise Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis etc. (vgl. SCHRITT 2)

Sofern erhöhte steuerliche Absetzungen in Anspruch genommen werden sollen, muss eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Glattbach geschlossen werden.



SCHRITT 5

Maßnahmenbeginn/-durchführung

Erst nach Erteilung des Bewilligungsbescheides bzw. des vorzeitigen Maßnahmenbeginns (und ggf. Unterzeichnung der Modernisierungsvereinbarung) darf mit der Baumaßnahme begonnen werden. Ab jetzt dürfen Lieferungs- und Leistungsverträge mit Handwerkern abgeschlossen werden. Die baulichen Maßnahmen können nun durchgeführt werden.



SCHRITT 6

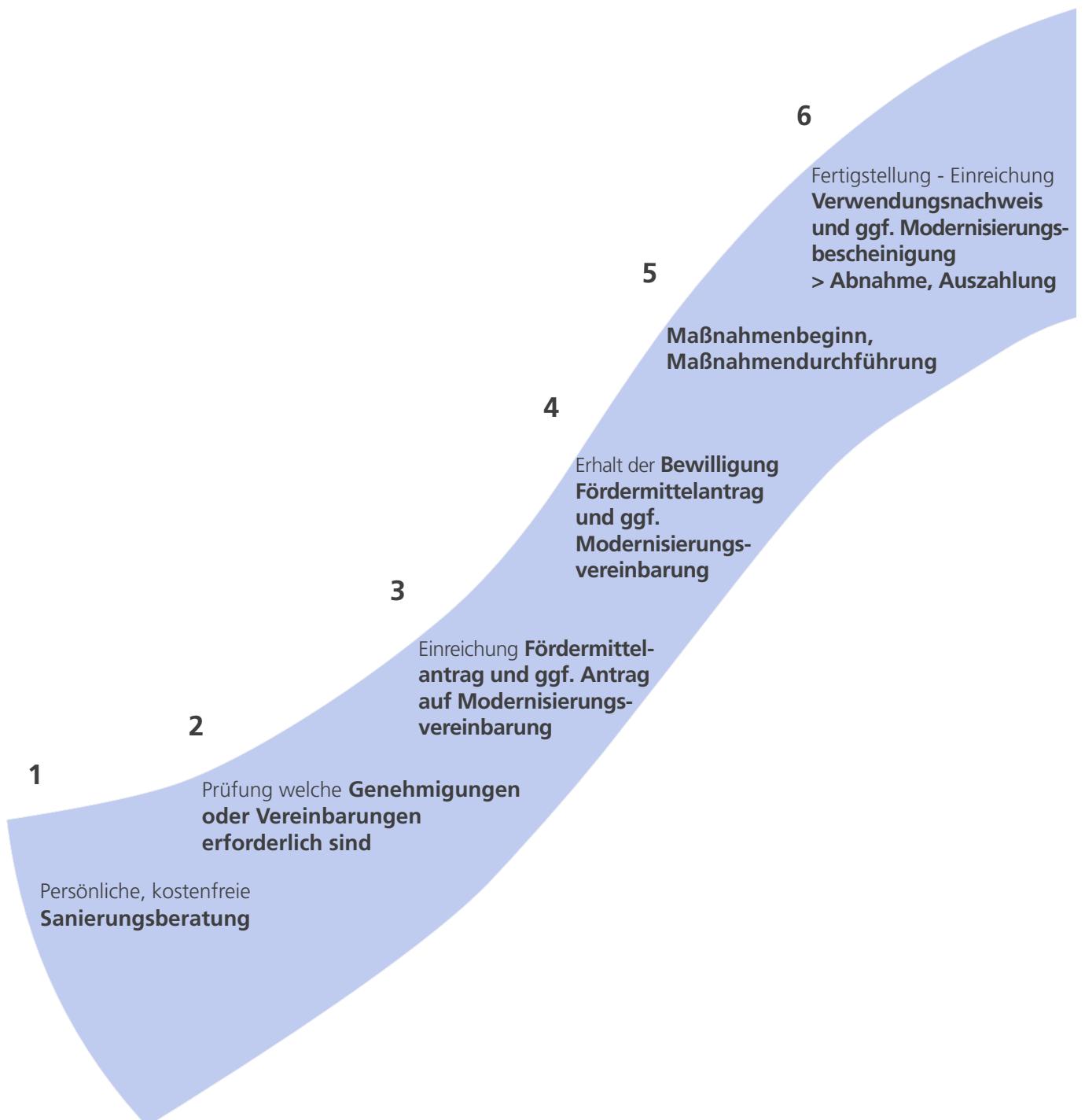
Fertigstellung, Einreichung Verwendungsnachweis und ggf. Antrag auf Ausstellung einer Modernisierungsbescheinigung, Abnahme und Auszahlung

Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ist der Verwendungsnachweis vorzulegen. Sofern das Bauvorhaben bis zu diesem Zeitpunkt nicht fertiggestellt werden konnte, muss der Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängert werden. Der Antrag ist formlos bei der Gemeinde Glattbach unter Angabe der voraussichtlichen Fertigstellung schriftlich einzureichen. Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Abschluss der Gesamtmaßnahme, der Prüfung der Abschlussrechnungen und eines Abnahmetermins vor Ort am Gebäude.

Bei folgenden Verstößen behält sich die Gemeinde Glattbach die Rücknahme der Förderzuschüsse nebst Zinsen vor:

- a) Die Ausführung entspricht nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage
- b) Es wurden falsche Angaben gemacht
- c) Die geförderte Maßnahme wurde rückgängig gemacht oder so verändert, dass sie die angestrebte Wirkung nicht mehr erreicht

Sofern eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde, ist nach Fertigstellung der Maßnahmen ein Antrag auf Ausstellung einer Modernisierungsbescheinigung durch den Eigentümer bei der Gemeinde Glattbach einzureichen. Dem Antrag sind insbesondere eine Aufstellung der bescheinigungsfähigen Aufwendungen inkl. Originalrechnungen und Auszahlungsbelegen beizufügen.



ANTRÄGE

Sanierungsrechtliche Genehmigung

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Den Antrag finden Sie im Internet unter:

<https://www.glattbach.de/buergerservice/bauen-planen/ortsentwicklung/gestaltungshandbuch-und-kommunales-foerderprogramm>

Kommunales Förderprogramm Sanierungsgebiet „Ortsmitte Glattbach“

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

Den Förderantrag finden Sie im Internet unter:

<https://www.glattbach.de/buergerservice/bauen-planen/ortsentwicklung/gestaltungshandbuch-und-kommunales-foerderprogramm>

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 bei der Gemeinde Glattbach.

Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten

Den Antrag auf Ausstellung einer Modernisierungsvereinbarung (vor Beginn der Baumaßnahme) sowie den Antrag auf Ausstellung einer Modernisierungsbescheinigung (nach Fertigstellung der Maßnahme) finden Sie im Internet unter:

<https://www.glattbach.de/buergerservice/bauen-planen/ortsentwicklung/gestaltungshandbuch-und-kommunales-foerderprogramm>

WICHTIGER HINWEIS

Anträge sind vor Beginn einer Maßnahme zu stellen.

Anträge, die nach Beginn einer Maßnahme oder ohne die bau- / sanierungsrechtliche Genehmigung gestellt werden, sind nicht förderfähig.

ANSPRECHPARTNER

Förderanträge

Gemeinde Glattbach
Schulstraße 17
63864 Glattbach

Stefanie Sauer - 06021 / 3491-21

Fabian Cech - 06021 / 3491-24

mail: bauamt@glattbach.bayern.de

web: www.glattbach.de

Information und Beratung

Eine frühzeitige Beratung kann bei der Gemeinde Glattbach und dem beauftragten Planungsbüro genutzt werden. Die Beratung ist kostenlos.



GEMEINDE GLATTBACH