



**ALTSTADT RIENECK**

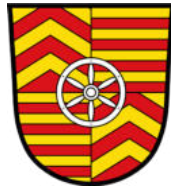
## GESTALTUNGSHANDBUCH

Kommunales Förderprogramm | Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Gefördert im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaates Bayern



# IMPRESSUM



## STADT RIENECK

Stadtverwaltung Rieneck  
Schulgasse 4  
97794 Rieneck

Tel. 09354 9733-0  
Fax 09354 9733-33  
E-Mail [poststelle@rieneck.bayern.de](mailto:poststelle@rieneck.bayern.de)



**H. HAINES-LEGER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA

Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines M.Sc.  
Architektin BDA Stadtplanerin SRL  
Grabenberg 1  
97070 Würzburg

fon 0931.99114252  
funk 0179.5459680  
mail [info@haines-leger.de](mailto:info@haines-leger.de)

[www.haines-leger.de](http://www.haines-leger.de)

Dezember 2022  
Im Auftrag der Stadt Rieneck

# BILDNACHWEIS

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

Seite 7      Stadtverwaltung Rieneck: Schrägluftbild

Seite 72      Gajus: „Architektonisches Projekt mit Haus aus Geld, Dateinummer : 18826722 “  
<https://de.123rf.com>, 26.10.2018

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der irische Dichter und Literaturpreisträger William Butler Yeats hat es in einem seiner berühmtesten Gedichte sinngemäß zum Ausdruck gebracht: „Wenn die Mitte nicht mehr hält, bricht alles auseinander.“

Er beschreibt – natürlich in einem anderen Zusammenhang – das Problem kleiner Städte und Orte im ländlichen Raum. Sinkende Einwohnerzahlen, schließende Gaststätten, eine Verlagerung des Wohnens vom Zentrum weg in die Wohngebiete. Auch unser wunderschönes kleines Städtchen und seine Einwohnerinnen und Einwohner haben diesen Prozess in den letzten Jahren erlebt.



Der Stadtrat der Stadt Rieneck hat sich gemeinsam mit vielen Bürgerinnen und Bürgern dieses Themas angenommen. Wir haben entschieden, dass Leerstand und ausgebliebene Instandhaltungsmaßnahmen sowie fehlender nutzbarer Wohnraum keine Schicksale sind, denen man sich zu ergeben hat. Wir haben entschieden, zu agieren!

Auf Basis unseres Stadtentwicklungskonzeptes hat sich die Stadt Rieneck in ihrem Sanierungsgebiet eine neue Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gegeben. Sie halten diese gerade in Ihren Händen. Mit Hilfe von Gestaltungsempfehlungen und klaren Regelungen möchten wir mit Ihnen gemeinsam Rieneck schöner und funktionaler machen.

Hierbei unterstützt die Stadt Rieneck die Immobilieneigentümer im sogenannten Sanierungsgebiet auch finanziell in einem Maße, wie es noch bis vor kurzem undenkbar war. Unser „Kommunales Förderprogramm“ und die Möglichkeit steuerlicher Vergünstigungen bilden in Kombination unseres Wissens nach das attraktivste Förderprogramm in Bayern.

Wir erleben städtebaulich gerade eine der spannendsten Phasen der Nachkriegsgeschichte in der Stadt Rieneck und während ich diese Zeilen schreibe sind die Überlegungen zur Neugestaltung unserer Stadtmitte in vollem Gange. Es bleibt spannend und es ist vieles im Fluss – über eine Sache aber bin ich mir sicher:

Die Mitte wird halten – mit Ihnen zusammen!

Studieren Sie gerne dieses Gestaltungshandbuch – und kommen Sie jederzeit auf mich oder mein Team in der Stadtverwaltung zu. Wir beraten Sie gerne!

Herzlichst

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Sven Nickel'. The signature is stylized and fluid, written over a white background.

Sven Nickel

1. Bürgermeister der Stadt Rieneck

# INHALT

Einleitung	Gestaltungshandbuch Altstadt Rieneck	6
	Was prägt die Altstadt Rienecks?	7
Gestaltungsempfehlungen	Einleitender Text	9
	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	11
	Fassade   Oberfläche und Farbgebung	13
	Fassade   Sockelbereich	16
	Fassade   Nebengebäude und Scheunen	19
	Fassade   Gliederungs- und Schmuckelemente	21
	Fenster   Ausführung und Einfassung	23
	Fenster   Sichtschutz, Sonnenschutz, Verdunkelung	28
	Eingangsbereich   Tür, Tor und Treppe	31
	Dach   Form, Überstand, Eindeckung	35
	Dach   Dachaufbauten und -einschnitte	38
	Dach   Solar- und Antennenanlagen	42
	Freisitze   Balkone, Terrassen und Anbauten	45
	Schaufenster und Werbeanlagen	47
Private Freiflächen	51	
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Rienecks	54
Kommunales Förderprogramm	Finanzielle Zuschüsse aus Mitteln der Städtebauförderung	75
Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten	Steuerliches Absetzen von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	82
Informationen und Anlagen	Antragstellung und Vorgehensweise	85
	Ansprechpartner	88
	Lageplan „Räumlicher Geltungsbereich“	90

# GESTALTUNGSHANDBUCH ALTSTADT RIENECK

Die Altstadt Rienecks zeigt sich als einzigartiges Ensemble mit prägnanter Stadtsilhouette aus Burg, Kirche, dem Hessen-Hanauischen Haus (heutiges Bürgerzentrum & Stadtverwaltung) sowie Wald, Fluss und Sinnbrücke.

Das Zusammenspiel der historischen Gebäude sowie der Straßen- und Platzräume ist für die Qualität des Stadtbildes von besonderer Wichtigkeit und daher erhaltenswert. Zahlreiche Gebäude von kulturhistorischer Bedeutung prägen eindrucksvoll das Stadtbild. Insbesondere an der Straßenkreuzung in der Stadtmitte ist eine hohe Konzentration denkmalgeschützter Gebäude vorhanden.

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden sind auch die historischen Gebäude, welche die Grenze zum Denkmal noch nicht überschritten haben, von hoher Bedeutung. Viele dieser Gebäude haben allerdings bereits diverse Um- und Anbauten sowie Erneuerungen erfahren und tragen oft nur noch bedingt zum authentischen Gesamtbild der Altstadt bei. Erhalt und Pflege des Gebäudebestands sind daher zentrale Ziele im Rahmen der Altstadtsanierung.

Wie in vielen Kleinstädten ist auch in Rieneck der wirtschaftliche Strukturwandel der vergangenen Jahre ablesbar. Der Stellenwert der Innenstadt als Einzelhandelsstandort ist aufgrund eines veränderten Einkaufsverhaltens gesunken. Jedoch konnte die Altstadt von Rieneck, vor allem durch die neue Ortsumgehung, wieder an Bedeutung als Wohnstandort gewinnen.

Zum Schutz des Stadtbildes, zur Ordnung der Stadtentwicklung sowie zur Gestaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und baulichen Struktur hat die Stadt Rieneck bereits in der Vergangenheit eine Gestaltungssatzung und ein Förderprogramm erlassen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für die Altstadt im Jahr 2022 wurde die Thematik der Altstadtsanierung erneut aufgegriffen und es wurde beschlossen, neue Impulse für die Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen in einem erweiterten räumlichen Umgriff zu setzen.

Das nun vorliegende kommunale Förderprogramm sowie die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, welche ergänzt werden durch Empfehlungen und positive Beispiele, sollen dazu beitragen, die Altstadt zeitgemäß weiterzuentwickeln und die Altstadtsanierung fortzuführen. Die geänderten Qualitäts- und Komfortansprüche, insbesondere an das Wohnen, sind dabei in die Gestaltungsvorgaben eingeflossen.

Mit dem Handbuch sollen den Bürgerinnen und Bürgern der Altstadt die relevanten Informationen gebündelt in Form einer Broschüre zur Verfügung gestellt werden. Die Gestaltungsempfehlungen geben dabei Anregungen zu ortstypischen gestalterischen Ausformungen, Materialien und Details. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gibt den rechtlich verbindlichen Rahmen für bauliche Veränderungen innerhalb des Sanierungsgebietes vor.



## WAS PRÄGT DIE ALTSTADT RIENECKS?

Rieneck hat sich Mitte des 12. Jahrhunderts aus einer Burgranlage zur Siedlung entwickelt, welche 1311 erstmals als „Oppidum“ bezeichnet wurde - eine kleine stadähnliche Siedlung mit Marktfunktion.

Vom Sinntal und dem gegenüberliegenden Wohngebiet „Schellhof“ aus bietet die topografische Gegebenheit attraktive Blickbeziehungen auf die Stadtkulisse. Umgekehrt prägen von der Altstadtseite aus bestehende Blickbeziehungen zur umgebenden Landschaft, insbesondere in Richtung des Sinntales mit der steil abfallenden Hangkante, die Besonderheit des Stadtbildes.

Die Altstadt Rieneck mit ihren engen Straßen- und Gassenräumen, vermittelt noch deutlich die kleinräumig angelegte mittelalterliche Stadtstruktur. Das denkmalgeschützte Altstadtensemble umfasst die Altstadt innerhalb ihrer ehemaligen Ummauerung einschließlich der ehemaligen Ortsvorstadt. Zusammen mit der Stadtpfarrkirche prägt vor allem die Burg in exponierter Lage das Ensemble.

Der Fließenbach fließt als lineare Struktur vom Fließenbachtal kommend durch die Altstadt. Nicht nur die historische Bausubstanz, sondern besonders die ortstypischen, mittelalterlichen Straßen- und Platzräume prägen die Erlebbarkeit des historischen Stadtbildes.



## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Eigenart des historisch gewachsenen Stadtbilds der Altstadt von Rieneck zu erhalten, zu verbessern und weiterzuentwickeln, ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung und ein wichtiges Sanierungsziel. Die Altstadt Rienecks ist Jahrhunderte alt. Dabei hat sich über die Zeit eine eigene, ortstypische Sprache der Gestaltung entwickelt, die lebendig erhalten werden sollte, sich aber durchaus einen zeitgemäßen Charakter schaffen darf.

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

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

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

**Im gesamten Sanierungsgebiet ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung notwendig, auch wenn für die Maßnahme keine Baugenehmigung erforderlich ist. Zusätzlich bedarf die bauliche Veränderung von denkmalgeschützten Gebäuden der Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz. Diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Da die Altstadt Rienecks in ihrer Gesamtheit ein besonders schützenswertes Ensemble darstellt, betrifft dies auch Gebäude, die kein Einzeldenkmal sind, aber innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles liegen. Die Antragsformulare stehen auf der Webseite der Stadt Rieneck zur Verfügung. Die jeweiligen Links sind am Ende dieser Broschüre aufgelistet.**

**Beratend stehen Ihnen zudem das Bauamt der Stadt Rieneck, das von der Stadt beauftragte Planungsbüro sowie die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart jederzeit gerne zur Verfügung.**



# ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

Prägend für Rieneck ist das gewachsene Erscheinungsbild der historischen Altstadt mit dem mittelalterlichen Straßensystem, gebildet aus überwiegend engen und abknickenden Straßen- und Gassenräumen. Die Gebäude bilden in der Regel klare Raumkanten aus, welche den öffentlichen und privaten Raum deutlich voneinander abgrenzen. Als typische Merkmale sind zudem die Stellung der Gebäude mit ihrer Trauf- bzw. Giebelständigkeit, die Hausbreiten, die Proportion und Höhe der Gebäude sowie die in Teilen vorkommenden, vorgelagerten Treppenzugänge anzuführen. Diese stadtbildprägenden Eigenheiten sollen in ihrer Eigenart und Gestalt erhalten, geschützt, verbessert und weiterentwickelt werden.

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

## Empfehlungen

- Neubauten und bauliche Ergänzungen sollen Baukörper, Proportionen und Materialien der historischen Umgebung aufnehmen, sich unter Berücksichtigung des stadtbildprägenden Gefüges an zeitgemäße Anforderungen anpassen und auch als zeitgenössische Architektur erkennbar sein.
- Die Stellung der Gebäude mit Trauf- und Giebelständigkeit soll in den entsprechend typischen Bereichen, insbesondere in dem denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt Rieneck“, beibehalten werden beziehungsweise sich am Bestand der umgebenden Bebauung orientieren.
- Historische (vor 1945 erbaute) Gebäude sollen in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Dabei sollen Gebäudeteile bzw. Bauteile (z.B. Fenstergewände, Gesimse, Klappläden etc.) bei Renovierungen und Umbauten soweit als möglich gesichert, instand gesetzt und wieder eingebaut werden. Hierbei ist die Anwendung bzw. Verwendung überlieferter Bauweisen und Materialien in handwerklicher Ausführung wünschenswert.



HALTSEHEN  
VERBODEN TOEGANG  
TOEGANG VERBODEN



## FASSADE | OBERFLÄCHE UND FARBGEBUNG

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

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

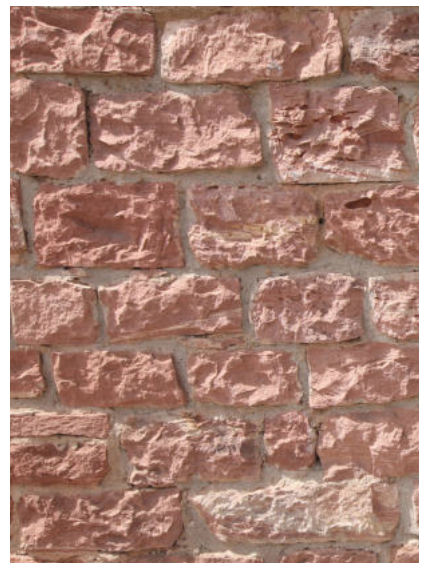
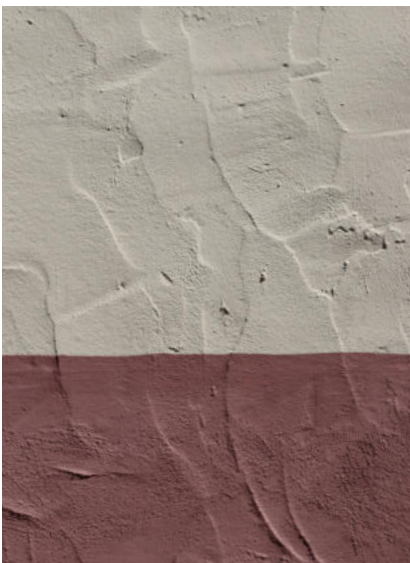
Je nach Farbigkeit der Fassade kann diese lebendig oder leblos, eher zurückhaltend oder grell und aufdringlich wirken. Das Farbenspiel von Wand, Sockel, Fenster- und Türgewände, Gesims und Fensterladen ist maßgeblich für einen harmonischen Gesamteindruck. Für die Fassadengestaltung finden vorzugsweise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

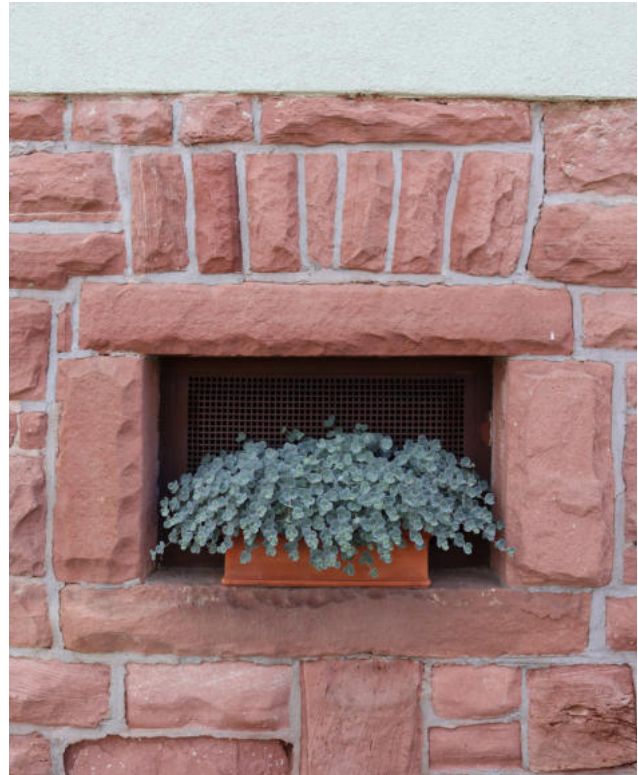
**Beratend stehen Ihnen die Stadt Rieneck und das von ihr beauftragte Planungsbüro jederzeit gerne zur Verfügung - nutzen Sie das kostenfreie Angebot für eine individuelle Farbberatung und vereinbaren Sie einen Orts- oder Bemusterungstermin. Ausgehend von Ihren persönlichen Vorstellungen beraten wir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

## FASSADE | OBERFLÄCHE UND FARBGEBUNG

### Empfehlungen

- Ortstypische Putzarten wie Glattputz (Korngröße  $\leq 2$  mm) oder Kellenziehputz verwenden
- Aufziehen des Oberputzes ohne Lehre in traditioneller, handwerklicher Verarbeitung
- Keine sichtbaren Eckschienen
- Verwendung von Mineralfarben, die nach dem Verputzen aufgetragen werden, anstelle durchgefärbter Oberputze
- Einsatz von hellen, nicht stark gesättigten Farbtönen
- Beibehalten der vereinzelt anzutreffenden Verkleidung mit Schiefer
- Akzentuierende Farbkontraste mit Hilfe der Klappläden und Eingangstüren
- Sparsame Farbakzente durch das Hervorheben der Fenstergewände, Faschen, Sockel, Gesimse, Lisenen und Eckquaderungen (sofern vorhanden)
- Abstimmung des Farbkonzepts auf die Umgebung
- Sicherung und Sanierung von Fachwerk und Buntsandsteinmauerwerk (bei Dämmmaßnahmen ist eine Innendämmung zu verwenden)
- Ausbildung der Gewände aus Sandstein sowie aus Vollholz
- Alternativ ist das Herstellen von Gewänden mit aufgeputzten Profilplatten oder die Anlage von aufgemalten Faschen möglich
- Fassadenbegrünung mittels Rankhilfen





## FASSADE | SOCKELBEREICH

Die Bezeichnung Sockel leitet sich von dem italienischen zoccolo „kleiner Schuh“ ab und bedeutet Grundlage oder Fundament. Ursprünglich wurden Gebäude in Lehm-Holzkonstruktion zum Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit auf gemauerte Sockel, hauptsächlich aus Quadersteinen, gesetzt. Aus diesem Grund verläuft die Oberkante bei historischen Sockeln auch immer durchgehend parallel zur Bodenplatte des Erdgeschosses.

Aufgrund der teils steilen Topographie sind insbesondere in den Hanglagen z.B. in der Obertorstraße auch hohe Sockel bzw. Sockelgeschosse vorzufinden. Der regionaltypische rote Buntsandstein ist dabei vorherrschend.

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

Für die Sockelausbildung eignet sich die Freilegung verputzter Natursteinsockel oder das Anbringen eines Putzstreifens aus Reparaturmörtel.

Aufgrund der im Sockelbereich meist massiven Mauerwerksbauweise ist auch der gänzliche Verzicht auf einen sichtbaren Sockel typisch.



## Empfehlungen

- Rückbau von Verkleidungen wie z.B. Fliesen
- Freilegung von verputzten Natursteinsockeln zur Erhöhung der Verdunstungsfläche
- Sanierung von Natursteinsockeln z.B. durch Sandstrahlen und Fugensanierung
- Herstellen eines Spritzschutzes durch Ausbildung eines Putzstreifens aus Reparaturmörtel
- Dezente farbliche Akzentuierung vorzugsweise in Analogie zu dem vorherrschenden, roten Buntsandstein bzw. in Abstimmung auf die Fassadenfarbe (der Sockel sollte einen leicht dunkleren Farbton aufweisen)
- Ausführung von sichtbaren Sockeln in gesägten oder gestockten großformatigen Platten aus rotem Sandstein mit matter Oberfläche sowie als Natursteinsichtmauerwerk
- Der Sockelstreifen sollte parallel zur Bodenplatte des Erdgeschosses verlaufen, Abtreppungen sollen vermieden werden





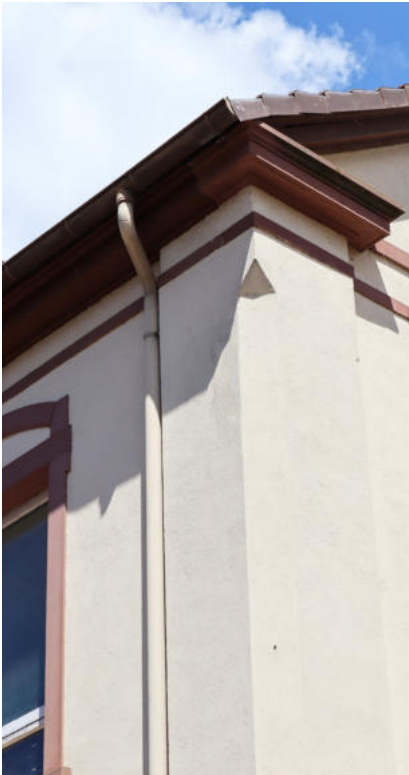
## FASSADE | NEBENGEBÄUDE UND SCHEUNEN

Nebengebäude und Scheunen besitzen häufig besonders attraktive Fassaden aus Fachwerk, Sandstein oder Holz und bereichern damit das Stadtbild. Die meist durch wenige, einfache Öffnungen gekennzeichneten Fassaden wirken schlicht und leben durch ihre Materialität.

### 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 | 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 Reliefs bei historischen Gebäuden
- Dezentere farbliche Akzentuierung von Gliederungs- und Schmuckelementen in Abstimmung auf die Fassadenfarbe

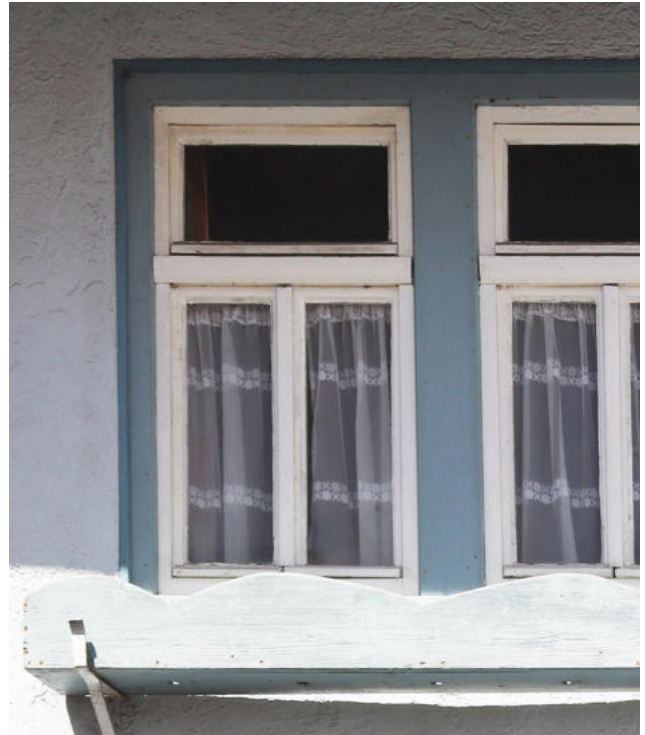


## FENSTER | AUSFÜHRUNG UND EINFASSUNG

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

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

Durch die Materialbeschaffenheit von Holz, das durch seine mit Luft gefüllten Zellen eine hohe Isolierfähigkeit besitzt, können schlanke Profile ausgebildet werden. Cremeweiß, grauweiß oder lichtgrau gestrichen sowie holzfarben lasiert bieten Holzfenster im Zusammenspiel mit den Fassadenflächen, Laibungen, Faschen, Fensterbänken und Klappläden vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Farblich aufeinander abgestimmt kann somit ein harmonisches Gesamtbild geschaffen werden.



### Empfehlungen

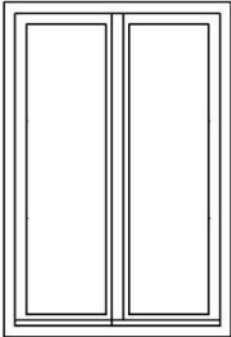
- Stehende, rechteckige Fensterformate
- Zweiflügelige, senkrechte oder mehrflügelige Teilung ab einer lichten Fensterbreite von 80 cm
- Holzfenster mit schlanken Profilen und Rahmenquerschnitten; weitgehende Einbindung des Fensterstocks in die Wand; gegliederte Stahlfenster bei Nebengebäuden und Werkstätten
- Gleich große Unterteilungen der Glasflächen mit glasteilenden oder aufgesetzten „Wiener Sprossen“, alternativ mit aufgesetzten Bleisprossen
- Restaurierung historischer Holzfenster
- Austausch von Kunststofffenstern durch Holzfenster
- Fensterrahmenfarbe nach historischem Vorbild in cremeweiß, grauweiß, lichtgrau oder holzfarben

### Gestaltungsspielräume

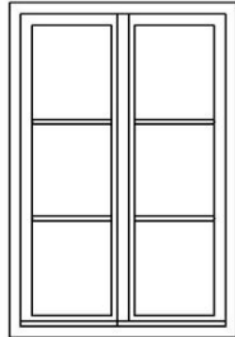
Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich, sowie bei straßenabgewandten Gebäudeseiten in einem Abstand von min. 3 m zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums:

- Anordnung zusammenhängender Fensterflächen und bodentiefer Fenster
- Einsatz alternativer Materialien anstelle von Vollholz und Stahl bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden und außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles liegen
- Anordnung von Zwillingsfenstern, die durch eine geschlossene Fassadenfläche oder Gewände getrennt sind
- Anordnung von Fensterbändern mit maximal vier Fenstern in Fachwerkgeschossen

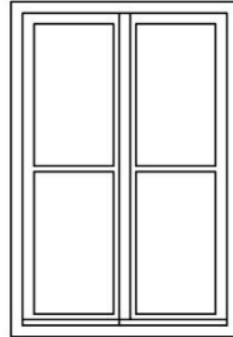
## Fensterteilungen



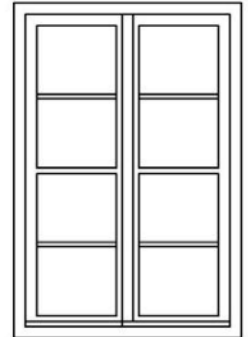
Zweiflügeliges Fenster



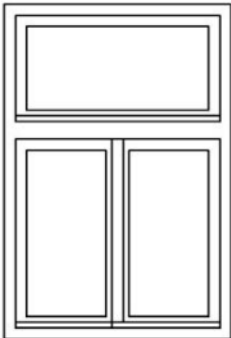
Zweiflügeliges Fenster mit filigranen Bleisprossen



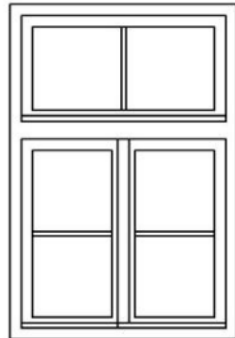
Zweiflügeliges Fenster mit mittig liegenden Holz-sprossen



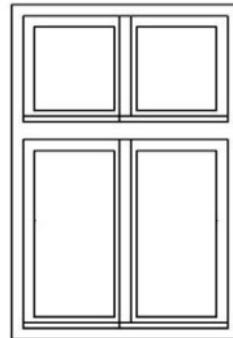
Zweiflügeliges Fenster mit Holz- und Bleisprossenteilungen



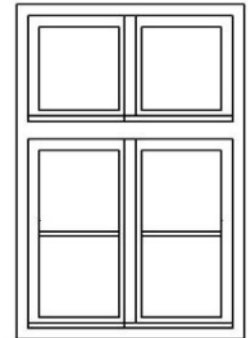
Galgenfenster (Dreiflügeliges Fenster)



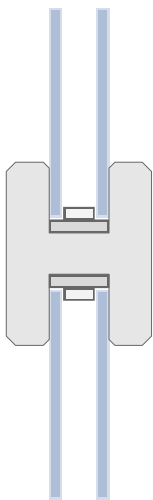
Galgenfenster mit filigranen Bleiteilungen



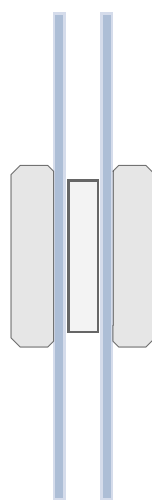
Galgenfenster mit zweiflügeligem Oberlicht



Galgenfenster mit zweiflügeligem Oberlicht und Bleisprossen



„Echte Sprosse“  
Glasteilende Sprosse



„Wiener Sprosse“  
Aufgesetzte Sprossen mit Abstandshalter im Scheibenzwischenraum

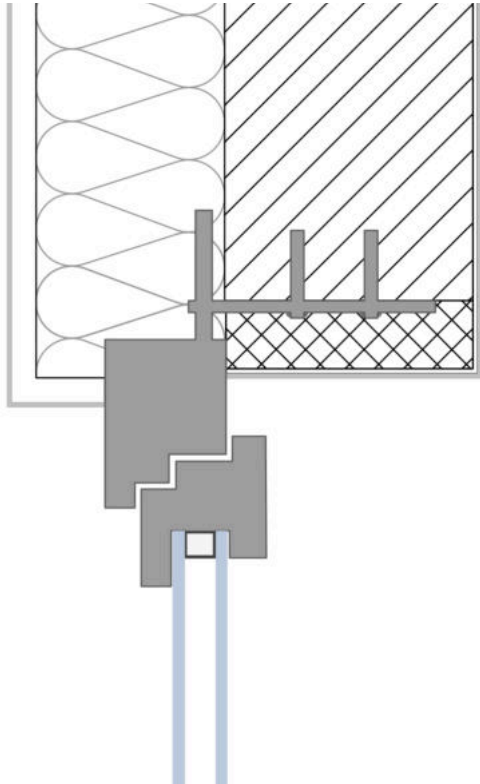


Alternativ: Bleisprossen als aufgesetzte Sprossen

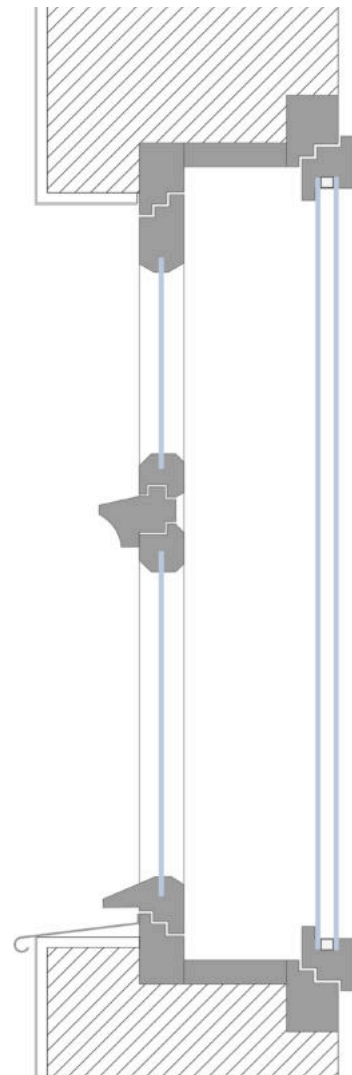
## Empfehlungen

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

Fenster in der Dämmebene



Innenseitig vorgesetztes Fenster

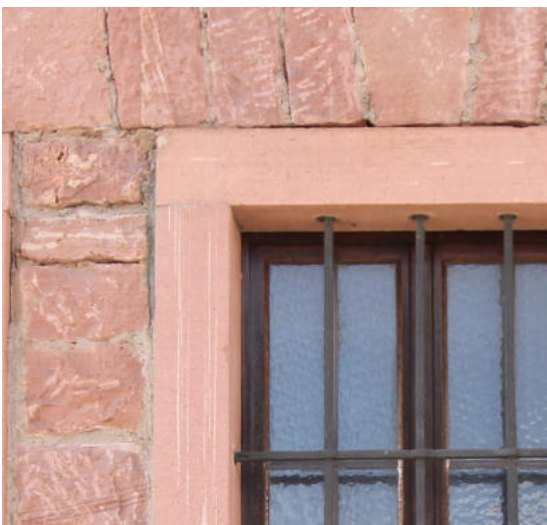


## Empfehlungen

- Hervorhebung der Wandöffnungen durch Gewände oder Faschen bei historischen Gebäuden (Gebäude mit Baujahr vor 1945)
- Alternativ ist das Herstellen von Gewänden mit aufgeputzten Profilplatten möglich
- Farbliche Einfassung der Fenster durch Faschen – idealerweise mit einem schmückenden Begleitstrich
- Fensterbankabdeckungen mit matten oder deckend gestrichenen Kupfer- oder Titanzinkblechen in dunkler Farbgebung mit gerollter Kante

## Gestaltungsspielräume

Bei Neubauten und Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, sowie im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich, kann auf die Ausbildung von Gewänden und Faschen verzichtet werden.





## FENSTER | SICHTSCHUTZ, SONNENSCHUTZ, VERDUNKELUNG

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

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



## Empfehlungen

- Belebung und Gliederung des Fassadenbildes durch Klappläden
- Restaurierung historischer Holzklappläden
- Ausführung von Klappläden aus Vollholz in Form von Füllungsläden, gegliedert oder mit horizontalen Lamellen
- Anbringen moderner Falt- oder Schiebeläden, Läden aus Metall bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, sowie bei Gebäuden außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles
- Verwendung von innenliegenden Rollos oder Jalousien als Sicht- und Sonnenschutz bzw. zur Verdunkelung
- Anbringen offener Fallarmmarkisen ohne Markisenkasten in den Laibungen von Schaufenstern
- Dunkle Farbgebung der Tragkonstruktion und einfarbige Markisenstoffe beim Einsatz von Fallarmmarkisen

## Gestaltungsspielräume

Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden:

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

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN



## EINGANGSBEREICH | TÜR, TOR UND TREPPE

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

In der Rienecker Altstadt liegen die Hauseingänge meist unmittelbar am öffentlichen Raum. Eine gewisse Distanz wird durch die Tiefe der Laibungen im Zusammenspiel mit einer Stufenfolge geschaffen. Die Stufen sind bei historischen Häusern stets als massive Blockstufen aus Naturstein (Buntsandstein) ausgebildet. Sowohl einläufige Treppen mit Eingangspodest als auch zwei sich gegenüberliegende Treppenläufe mit einem gemeinsamen Eingangspodest sind den Gebäuden dabei als massive, raumwirksame Bauteile vorgelagert bzw. seitlich an die Gebäude angelagert.

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

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

Torzugänge und Torzufahrten in Gebäuden lassen auf ehemals landwirtschaftliche Nutzungen schließen. An vielen Anwesen in der Rienecker Altstadt findet man sowohl kleine als auch große Tore. Der Erhalt oder die Rekonstruktion dieser historischen Elemente dient der Sicherung der ureigenen Geschichte der Stadt.



### Empfehlungen

- Restaurierung oder Rekonstruktion historischer Holztüren und Tore
- Ausführung der Eingangstüren als Holzkonstruktion, alternativ aus Metallkonstruktionen mit Holz verkleidet
- Ausführung der Tore als Holzkonstruktion oder Metall in schmiedeeiserner, filigraner Optik
- Untergeordnete Verwendung von Glas – einfache Belichtungselemente in Form von Oberlichtern oder Teilverglasungen
- Einheitliche Farbgebung bei Eingangstüren und Klappläden
- Metallteile an historischen Türen und Toren in dunklem Farbspektrum
- Hauseingänge freundlich gestalten, z.B. durch Pflanzgefäße oder Wandbegrünung
- Sanierung und Neugestaltung vorhandener Eingangsstufen und Freitreppen in Naturstein (vorzugsweise aus rotem Buntsandstein) oder in entsprechend gestaltetem Beton
- Schlichte Geländer und Handläufe aus Stahl und/oder Holz und nach historischen Vorbildern
- Vordächer aus Glas mit filigranen Metallkonstruktionen



## **Gestaltungsspielräume**

Außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich:

- Verwendung alternativer Materialien für Eingangstüren, Hof- und Garagentore (anstelle von Holz oder Stahl) mit matter Oberfläche und dezenter Farbgebung



## DACH | FORM, ÜBERSTAND UND EINDECKUNG

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

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

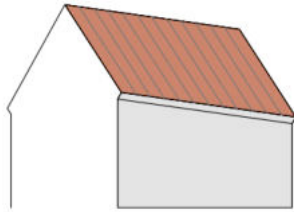


### Empfehlungen

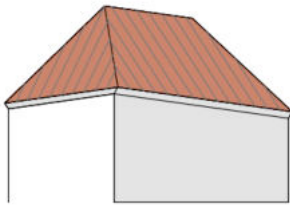
- Erhalt der vorhandenen, ortstypischen Dachformen und Dachneigungen
- Ausbildung als Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 56 Grad bei Gebäuden mit Wirkung auf den öffentlichen Raum
- Verwendung naturbelassener oder matt engobierter Tondachziegel im roten bis rot-braunen Farbspektrum
- Verwendung ortstypischer Ziegelformen wie Biberschwanz-, Falz- oder Pfannenziegel sowie Naturschieferedeckungen bei Mansarden und Sonderbauten
- Knappe Ausbildung der Dachüberstände an Ortgang und Traufe mit max. 30 cm
- Ausbildung des Kniestocks bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm
- Bei Dämmmaßnahmen ist eine Zwischensparrendämmung einer Aufsparrendämmung vorzuziehen
- Einsatz von halbrunden Dachrinnen anstelle von Kastenrinnen

## Ortstypische Dachformen

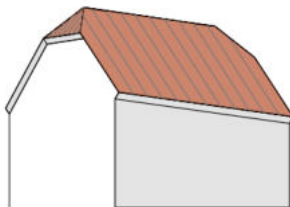
Satteldach



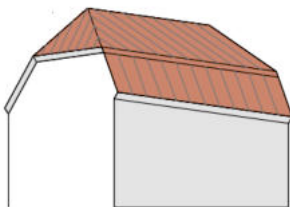
Walmdach



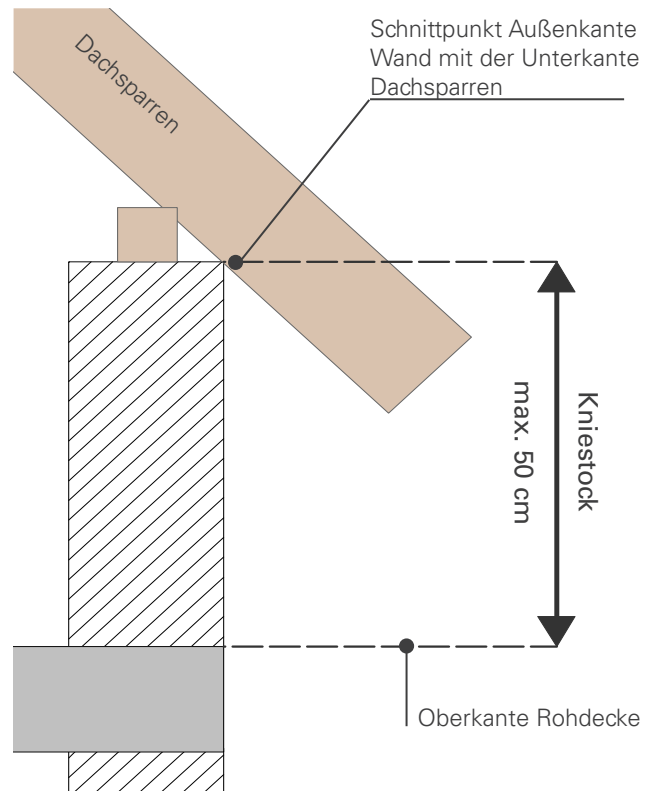
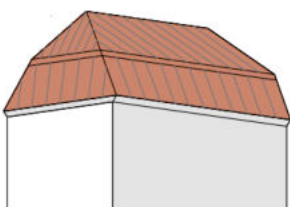
Krüppelwalmdach



Mansarddach mit Schopf



Mansardwalmdach



Zeichnerische Begriffserläuterung zum Kniestock



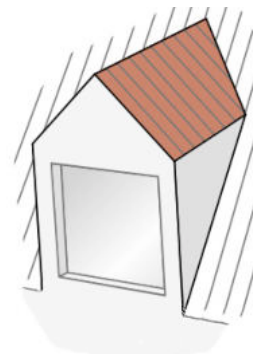
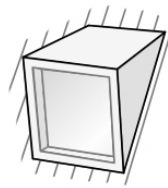
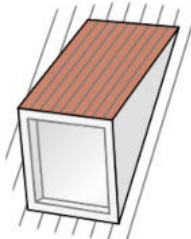
## DACH | DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE

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

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

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

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



Satteldachgaube

Walmdachgaube

Schleppdachgaube

Flachdachgaube

Zwerchgiebel

## Empfehlungen

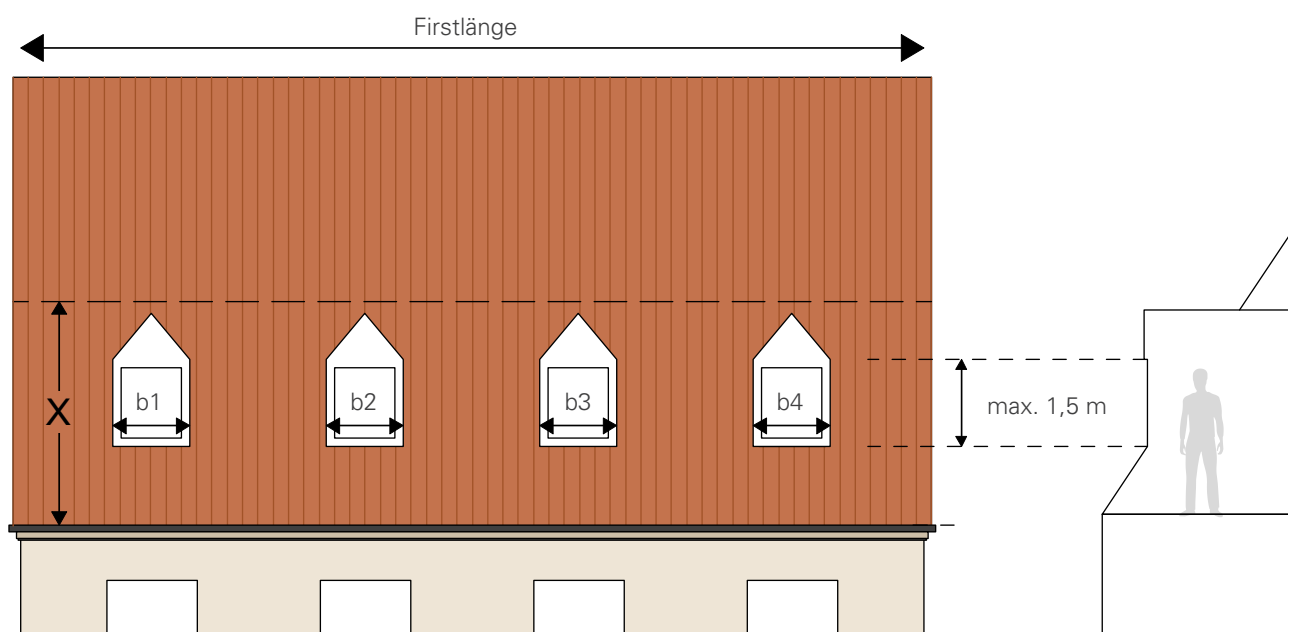
- Dachgeschosse möglichst giebelseitig belichten
- Dachaufbauten in Form von kleindimensionierten Satteldach-, Walmdach- und Schleppdachgauben, alternativ auch Flachdachgauben
- Wandflächen der Gauben und Zwerchgiebel in Material, Farbe und Gestaltung an das Gebäude anpassen
- Zwerchgiebel mit Satteldach
- Maximal zwei Zwerchgiebel pro Traufseite mit einer Breite von jeweils max. 4,00 m

### Empfehlungen

- Dachgauben in Größe und Anzahl beschränken und eine Bauart beibehalten  
– Gesamtbreite aller Gauben inkl. Zwerchgiebel max. 1/3 der Firstlänge
- Ausgewogene Anordnung der Dachgauben in Abstimmung auf die darunterliegende Fassade
- Anordnung der Gauben in Traufnähe und in der unteren Hälfte der Dachfläche
- Anordnung der Gauben auf einer Höhe
- Einzelgauben mit einer Wandhöhe von max. 1,50 m und einer Breite von max. 2,50 m
- Gauben mit Abstand von min. 1,00 m zu Dachabschlüssen und anderen Dachelementen
- Abstand zwischen den Gauben von min. 0,5 m
- Abstand vom oberen Gaubendachanschlusspunkt zur Firstkante von min. 1,0 m
- Gaubenfenster sollten höchstens so breit sein wie die darunter liegenden Fenster in der Fassade und max. 80 % der Höhe der Fassadenfenster aufweisen.
- Vermeidung von Gaubenverblechungen (Titanzink, Kupfer etc.) insbesondere der traufseitigen Ansichtsseiten

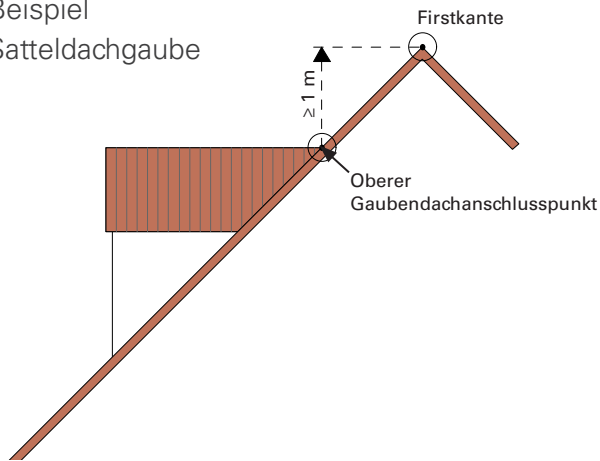
Gesamtbreite aller Gauben inkl. Zwerchgiebel soll max. 1/3 der Firstlänge betragen

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

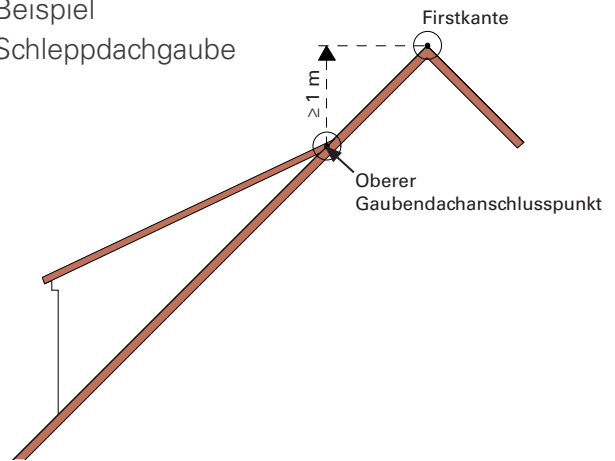


## Mindestabstand der Dachgauben zur Firstkante

Beispiel  
Satteldachgaube

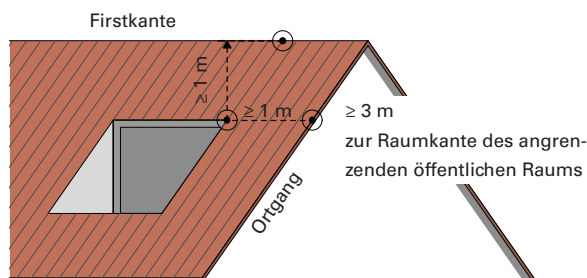


Beispiel  
Schleppdachgaube

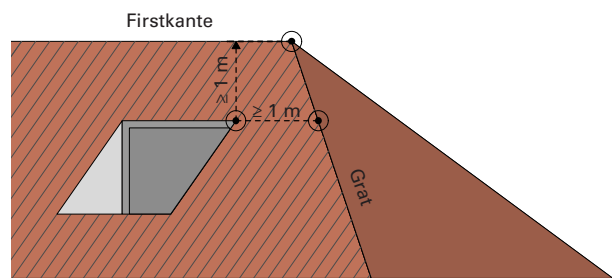


## Mindestabstand Dacheinschnitte zu den Dachkanten bei straßenabgewandten Dachflächen

Beispiel Satteldach



Beispiel Walmdach



## Gestaltungsspielräume

- Ausbildung bodentiefer Gauben (z.B. als Austritt) mit einer Wandhöhe  $\geq 1,50$  m und Gauben mit einer Breite  $\geq 2,5$  m sowie einer Gesamtgaubenlänge von mehr als  $1/3$  der Firstlänge im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich
- Alternative Gestaltung der Zwerchiegel mit abgeschlepptem oder flachem Dach, Ausbildung von Zwerchiegeln mit einer Breite  $\geq 4,00$  m an den straßenabgewandten Dachflächen
- Einsatz von gleichgroßen Dachflächenfenster bis zu 1,0 m Breite und 1,5 m Höhe, Herstellung von Dacheinschnitten (z.B. Dachloggien) in einer Breite bis zu 3,5 m mit einem Mindestabstand von 1,00 m zu First, Ortsgang und Grat im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Dachflächen in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums
- Einsatz von Firstverglasungen bei Neubauten und Gebäuden mit Baujahr nach 1945, in Abstimmung mit der Stadt Rieneck auch bei historischen Gebäuden



## DACH | SOLAR- UND ANTENNENANLAGEN

Mit der Energiewende sind Solaranlagen vielerorts ein fester Bestandteil des Stadtbildes geworden. Gleichwohl wirken diese Anlagen in historischen Bereichen fremdartig und verändern das authentische Erscheinungsbild von Ensembles und geschützten Einzelbauten erheblich. Insbesondere können Solaranlagen, aber auch Antennenanlagen und vor allem Parabolspiegel das ruhige Erscheinungsbild der Dachlandschaft stören.

Zur Bewahrung des ursprünglichen Charakters der Altstadt ist es erforderlich, auch die Dachlandschaft in ihrer Homogenität zu sichern. Daher sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Einzeldenkmälern grundsätzlich zu vermeiden und nur ausnahmsweise zulässig.

Der Einsatz von Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung oder zur Heizungsunterstützung und das Anbringen von Antennenanlagen ist auf den straßenabgewandten Dachflächen unter der Prämisse, dass das Stadtbild nicht negativ beeinflusst wird, zulässig.

Eine stadtbildverträgliche Alternative zur Nutzung der Umweltenergie stellt der Einsatz von Wärmepumpen (insbesondere Luft-Wasser-Wärmepumpen) dar. Die Wärmepumpentechnik wurde in den letzten Jahren v.a. hinsichtlich ihrer Effizienz deutlich weiterentwickelt. Je nachdem, wie es die Platzverhältnisse in der Altstadt zulassen, können diese Anlagen sowohl im Außenbereich als auch im Innenraum aufgestellt werden.

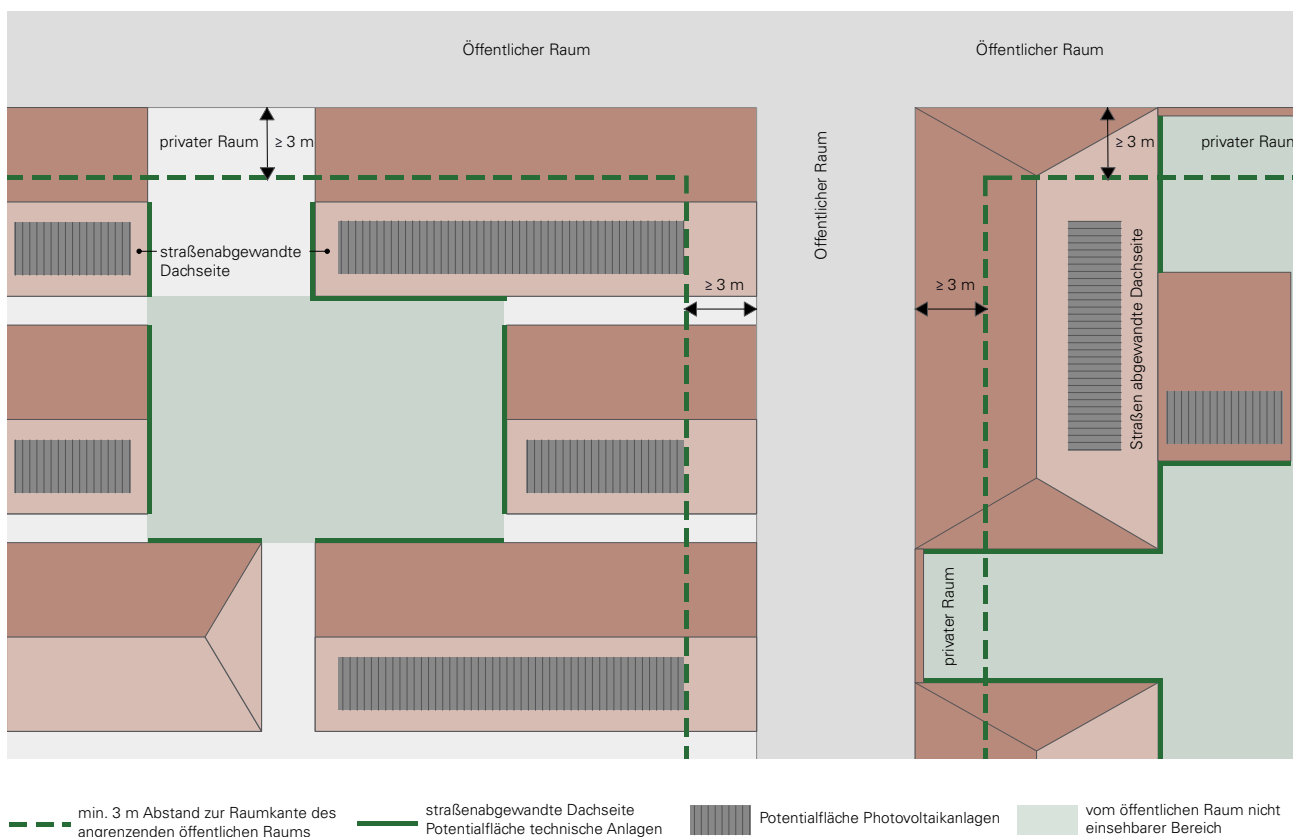
## Empfehlungen

- Vermeidung von Solaranlagen auf Einzeldenkmälern sowie innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles zur Bewahrung des authentischen Stadtbildes der Altstadt
- Anbringen von Solaranlagen (Sonnenkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser und ggf. Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Dachseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums (außerhalb des Ensembles)
- Anordnung von Solaranlagen als rechteckige, geschlossene Fläche, ohne Versprünge
- Solaranlagen mit genügend Abstand (min. 1,00 m) zu den Dachkanten
- 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 monokristalliner Oberfläche ohne sichtbare, glänzende Einfassungen

## Gestaltungsspielräume

im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich außerhalb des denkmalgeschützten Ensemble, in Abstimmung mit der Stadt Rieneck

- Anbringen von Solaranlagen als Indach-Anlagen
- Anbringen von Solardachziegeln oder weiteren neue Materialien





## FREISITZE | BALKONE, TERRASSEN UND ANBAUTEN

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

Balkone und Anbauten sollten daher auch zukünftig ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an den straßenabgewandten Seiten angeordnet werden.

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

### Empfehlungen

- Errichtung von Balkonen im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich und an straßenabgewandten Gebäudeseiten in mind. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums in offener, vor die Fassade gestellter, schlanker Ständerkonstruktion aus Stahl oder Holz
- Errichten von ebenerdigen Terrassen auf Erdgeschossniveau oder bei Anbauten auf Niveau des ersten Obergeschosses des angrenzenden Hauptgebäudes
- Brüstungen in handwerklich bearbeiteten, nicht gedrehten Metallstäben, senkrechten Holzlatten oder aus Metallseilen

### Gestaltungsspielräume

im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich

- Anordnung von Balkonen auf offenen Ständerkonstruktionen auch im Dachgeschoss im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich

im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich und an straßenabgewandten Gebäudeseiten in mind. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums

- Anbringen von Balkonen in Form massiver Kragplatten bei Neubauten
- Anbau von Wintergärten im Erdgeschoss in filigraner Konstruktion
- Anbringen von Vordächern auf schlanker Holz- und Stahlkonstruktion mit Glas- oder Stehfalzdeckungen aus Titanzink oder Kupfer

Metzgerei Konrad



## SCHAUFENSTER UND WERBEANLAGEN

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

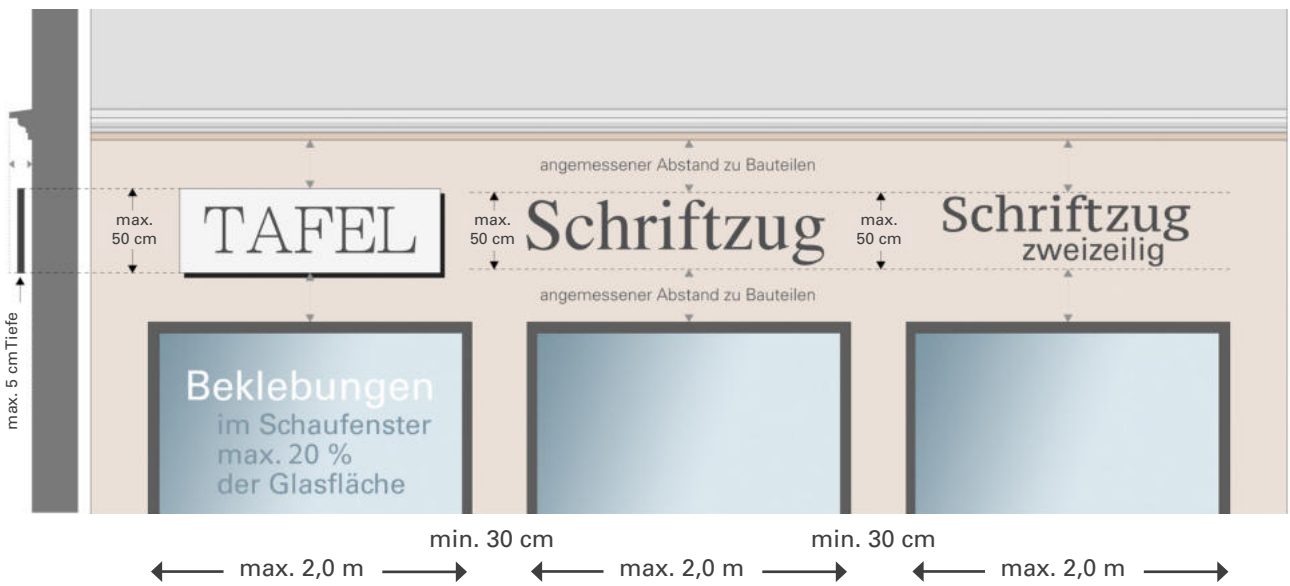
Die Orientierung an historischen Vorbildern ist oft ein guter Ratgeber zur harmonischen Abstimmung von Werbeanlagen auf das Altstadtbild. Handwerklich gefertigte, meist schmiedeeiserne Ausleger und direkt auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge fügen sich harmonisch in das historische Stadtbild ein. Aber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

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

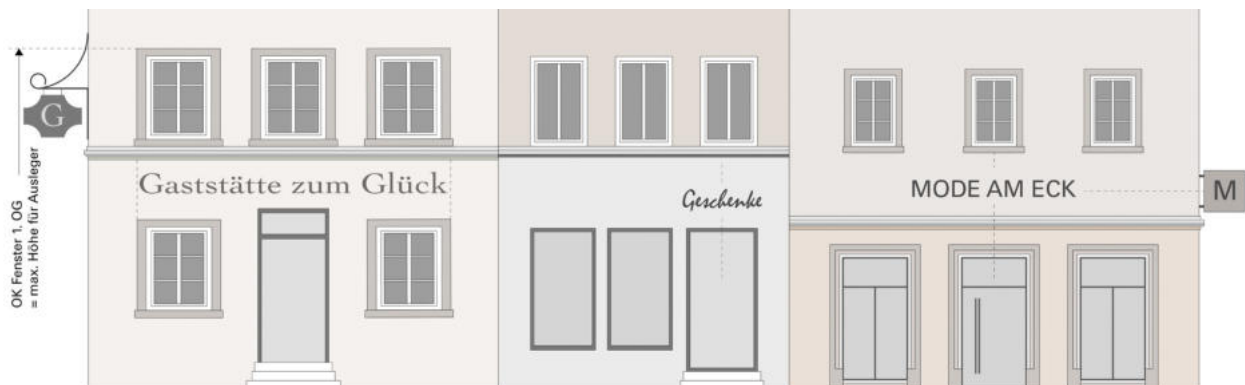
# GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN



## Maße für Schaufenster, Werbetafeln und Schriftzüge



## Positionierung von Werbeanlagen



## **Empfehlungen**

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



## PRIVATE FREIFLÄCHEN

Auch wenn Rieneck in einen hochwertigen Naturraum eingebettet und von Wald und landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist, wird von vielen Bewohnern der historischen Altstadt das relativ beengte Freiflächenangebot als Nachteil gewertet. Gleichwohl können auch kleine, private Innenhöfe attraktive und geschützte Freisitze mit hoher Aufenthaltsqualität bilden. Kletterpflanzen und Pflanztöpfe benötigen nicht viel Platz und bieten dennoch eine reizvolle Atmosphäre, die den Wohnwert der Gebäude maßgeblich erhöht.

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

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

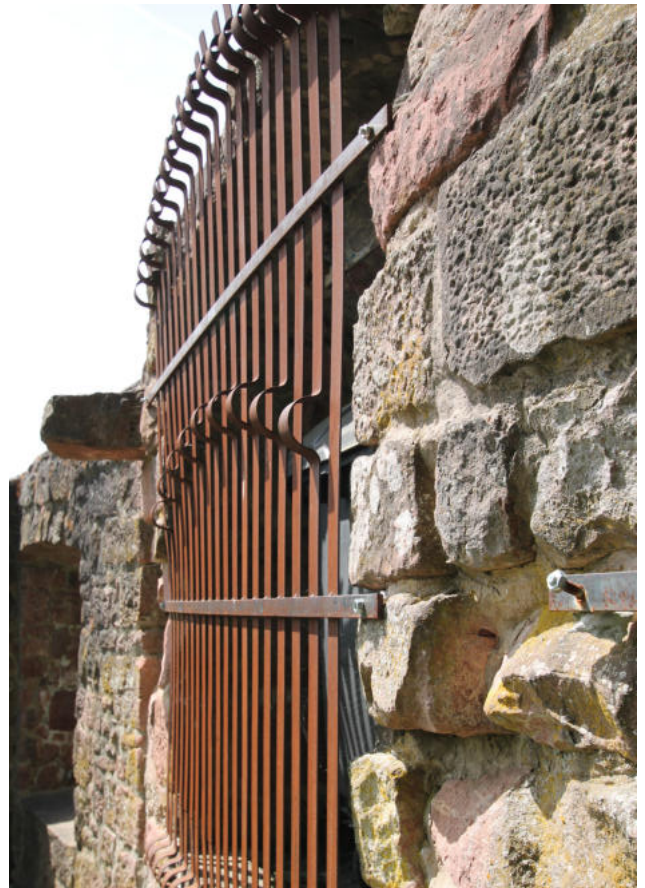
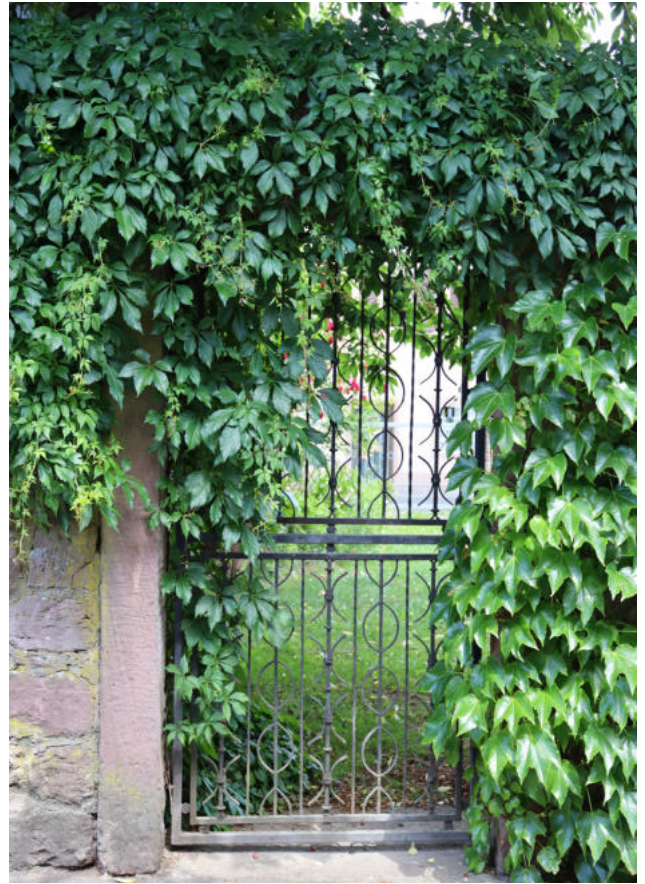
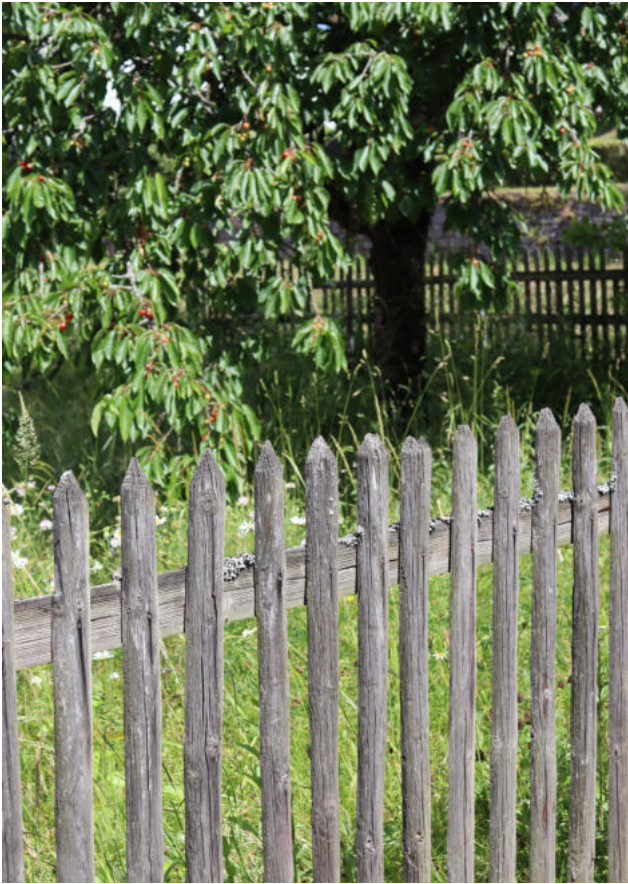
Besonderes Augenmerk sollte auf die Übergangsbereiche zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Freiflächen gelegt werden, um im Sinne der Altstadtsanierung ein harmonisches und gestalterisch hochwertiges Stadtbild zu entwickeln.

### **Empfehlungen**

- Schaffung von Freiräumen und Grünflächen im Altstadtbereich durch Rückbau unzureichend genutzter Nebengebäude und Lagerflächen
- Entsiegeln asphaltierter Hofflächen
- Oberflächengestaltung mit Naturstein, vorzugsweise aus rotem Sandstein, alternativ aus Porphyr oder rotem / gemischtem Granit mit matter, rutschsicherer Oberfläche (z.B. gesägte und gestockte Oberfläche)
- Betonpflaster oder -platten mit Oberflächenveredelung (vorzugsweise in der Optik des roten Sandsteins) oder wassergebundenen Belägen und Vollholz jeweils in dezenter Farbgebung
- Erhalt und Sanierung historischer Zäune, Geländer und Mauern
- Einfriedung durch Natursteinsichtmauern, vorzugsweise aus rotem Sandstein, zur Schaffung klarer Raumkanten zum Straßenraum
- Einfriedung von Gärten mit Zäunen aus senkrecht stehenden Vollholzlatten oder handwerklich bearbeiteten, matt lackierten Stahlstäben, jeweils mit Zwischenräumen
- Hinterpflanzung von Zäunen mit Hecken zur Raumbildung
- Abstimmung von Art und Höhe der Einfriedung auf die jeweilige Situation
- Erweiterung der Vegetationsflächen durch Pflanz-, Trauf- und Mauerbeete
- Akzentuierende Begrünung von Fassaden mit Spalierobst und Kletterpflanzen z.B. (Wilder) Wein, Kletterrose oder Glockenrebe
- Anbringen von Rankhilfen oder -gerüsten aus Holz oder Stahlseilen
- Gestaltung attraktiver Vorzonen am Eingangsbereich z.B. durch Pflanzkübel, Sitzbänke etc.
- Pflanzung standortgerechter Laubbäume, Obstgehölze, Stauden und Zierpflanzen
- Auf Nadelgehölze sollte verzichtet werden

### **Gestaltungsspielräume**

- Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind Oberflächenbeläge in alternativen Ausführungen und Materialien möglich



## ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG | ALTSTADT RIENECK

Zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten sowie zur Bewahrung und angemessenen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Altstadtbildes erlässt die Stadt Rieneck auf Grundlage von § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, folgende

**Satzung** über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der historisch gewachsenen Altstadt sowie über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt.

### **Vorbemerkung**

Der Stadtrat der Stadt Rieneck hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 die Gestaltungssatzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 23.12.2022 ist die Satzung in Kraft getreten.

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Rieneck“ vom 06.12.2021. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan auf den Seiten 88 und 89 dieser Satzung dargestellt. Er ist Bestandteil der Satzung.

## **TEIL A - ERHALTUNGSSATZUNG**

### **2. Erhaltung baulicher Anlagen, Genehmigungspflicht**

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen, zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Gestalt, der Struktur sowie des Stadtbildes des Gebiets, nach Maßgabe des § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.
2. Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, soweit es sich nicht um ein Baudenkmal handelt.

3. Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
4. Bei Errichtung baulicher Anlagen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

**3. Zuständigkeiten, Verfahren**

1. Der Antrag auf Genehmigung eines Rückbaus, einer Änderung, einer Nutzungsänderung sowie der Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Rieneck, Schulgasse 4, 97794 Rieneck, zu stellen.
2. Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) i.S.d. Art. 64 BayBO einzureichen.
3. Die Genehmigung wird durch die Stadt Rieneck erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
4. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Rieneck erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
5. Ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, wird die Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde (Landratsamt Main-Spessart, Untere Denkmalschutzbehörde) erteilt.
6. Der Antrag auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung ist zusätzlich bei der Stadt Rieneck zu stellen.

**4. Ordnungswidrigkeiten**

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

**TEIL B - GESTALTUNGSSATZUNG**

**5. Sachlicher Geltungsbereich**

1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung. Die einzelnen Regelungen sind ausschließliche Tatbestände.
2. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, erlaubnispflichtige sowie verfahrensfreie bauliche Anlagen.
3. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken, sind - unberührt von dieser Satzung - erlaubnispflichtig im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz.
4. Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen oder anderweitigen städtebaulichen Satzungen abweichende Regelungen getroffen sind.
5. Im Bereich von Bodendenkmälern, sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG. Dieser Erlaubnisbescheid gem. Art. 7 BayDSchG ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

**6. Allgemeine Gestaltungsgrundsätze**

Das gewachsene Erscheinungsbild der historischen Altstadt mit den angrenzenden Erweiterungsbereichen ist in seiner Eigenart und Gestalt zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln. Das stadtbildprägende Gefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen und zwar in Form, Maßstab, Proportionen, Gliederung, Material und Farbe.

Im Einzelnen sind dabei folgende Grundsätze zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen dem Art. 8 „Baugestaltung“ der Bayerischen Bauordnung (BayBO) entsprechen. Sie sind im Übrigen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch einfügen.
- Bei Baumaßnahmen an Einzeldenkmälern sowie bei Maßnahmen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Rieneck“ ist generell vor Beginn der Arbeiten eine Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen.

- Neubauten und neue Anbauten sollen unter Berücksichtigung von charakteristischen Gestaltungsprinzipien und der umgebenden Bebauung auch als zeitgenössische Architektur erkennbar sein.
- 7. Orts- und Bebauungsstruktur**
- 7.1 Parzellenstruktur, Gebäudestruktur**
1. Die überlieferte Parzellenstruktur und Gliederung der Gesamtbebauung muss in ihrer Maßstäblichkeit erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.
  2. Breite und Tiefe der Bauten müssen sich an den vorgegebenen Hausbreiten orientieren, damit das Erscheinungsbild der Straße erhalten bleibt.
- 7.2 Stellung der Gebäude**
1. Bei Neu- und Umbauten sind Baukörper in ihrer Baustruktur, Bauflucht und Gebäudestellung so zu errichten, wie sie dem typischen Stadtgrundriss der Altstadt Rienecks mit ihren Erweiterungsbereichen entsprechen.
  2. Die Stellung der Gebäude mit Trauf- und Giebelständigkeit ist in den entsprechend typischen Bereichen, insbesondere in dem denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt Rieneck“, beizubehalten bzw. am Bestand der umgebenden Bebauung zu orientieren.
- 7.3 Dichte und Höhe der Bebauung**
- Die Höhe der Bebauung mit First- und Traufe muss sich am Maßstab der ortstypischen Nachbarhäuser orientieren.
- 7.4 Abstandsflächen**
- Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO kann abgewichen werden, wenn diese den Zielen der Altstadtsanierung widerspricht und es die ortstypische Bauweise erfordert.
- 8. Farbgebung**
- 8.1 Abstimmungsgebot**
1. Die Farbgestaltung und Materialwahl an den einzelnen Gebäuden, den entsprechenden Bauteilen und Elementen einschließlich Außenanlagen, Ausstattung und Werbeanlagen müssen unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Bestimmungen aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt werden.
  2. Glänzende Oberflächen und grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.
  3. Die gesamte Farbgestaltung ist mit der Stadt Rieneck und bei Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles „Altstadt Rieneck“ auswirken, dem Landratsamt Main-Spessart, Untere Denkmalschutzbehörde, abzustimmen.

Im Vorfeld ist eine Farbberatung mit der Sanierungsberatung durchzuführen. Dabei sind die Farben von Dach, Fassade, Sockel, Fenstern, Fensterläden, Türen, Toren, Einfriedungen und sonstigen Bauteilen abzustimmen.

4. Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Farbgestaltung gemäß § 144 BauGB und Art. 6 DSchG ist die Farbe durch Musterflächen auf einem straßenzugewandten Bauteil oder einer Platte jeweils von min. 1 m<sup>2</sup> vor Ort aufzubringen und mit der Stadt Rieneck abzustimmen.

### **9. Gebäude/ Fassade**

#### **9.1 Fassadenmaterial**

1. Als Material für Fassaden sind verputztes Mauerwerk, Natursteinsichtmauerwerk aus Sandstein (vorzugsweise roter Buntsandstein) oder konstruktives Sichtfachwerk aus Vollholz bei Sanierungen und bei der Errichtung von Neubauten zu verwenden. Ziegelsichtmauerwerk ist ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Gestaltung aus dem überlieferten Bestand ergibt.
2. Vorhandene Gebäude und Bauteile aus Natursteinsichtmauerwerk, Ziegelsichtmauerwerk und Sichtfachwerk sind bei Umbau- oder Instandhaltungsarbeiten zu erhalten; ein Verputzen / Verkleiden ist unzulässig.
3. Die vereinzelt anzutreffende Verkleidung mit Schiefer ist bei Renovierungen, Um- und Neubauten beizubehalten. Als Material ist Naturschiefer zu verwenden.
4. Vorhandene alte bzw. historische Bauelemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Eckquader, Tür- und Fenstergewände, Hausfiguren, Steinplatten, Eingangsstufen oder -treppen und dergleichen) sind bei Um- und Neubauten sowie Renovierungen soweit als möglich zu sichern, instandzusetzen und wieder einzubauen bzw. im Erscheinungsbild zu erhalten.
5. Verkleidungen im Bereich von Ladenfenstern können mit unpoliertem Naturstein (vorzugsweise roter Buntsandstein) hergestellt werden.
6. Verkleidungen aus Vollholz sind ausschließlich für untergeordnete Bauteile oder Nebengebäude in senkrechter Schalung zulässig.
7. Abweichend zugelassen: In Abstimmung mit der Stadt Rieneck sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) als wandparallele Anlagen an vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Fassadenflächen möglich. Die Module müssen eine matte Oberfläche haben und ohne sichtbare, glänzende Einfassungen sein. Die Farbe der Module muss der Fassadenfläche entsprechen oder dunkelgrau sein.

8. Insbesondere Verkleidungen mit Fliesen, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Leichtmetallplatten, Trapezblech oder ähnlichem Material sind unzulässig.
  9. Die Begrünung von Fassaden auch mittels Rankhilfen ist gewünscht.
- 9.2 Gebäudeauskragungen und Wärmedämmung**
1. Die Außenwände sind ohne Auskragungen auszubilden, sofern diese nicht durch historische Bauteile bzw. Konstruktionsweisen bedingt sind.
  2. Bei der energetischen Sanierung der Fassade sind Innenwanddämmungen und / oder Wärmedämmputze zu bevorzugen. Bei außenliegender Wärmedämmung sind Abweichungen von der Gestaltungssatzung im Einzelfall nach einer Sanierungsberatung zu entscheiden.
- 9.3 Putz**
1. Zulässig sind feinkörnige, mineralische Außenputze, Kornstruktur max. 2 mm. Um eine möglichst lebendige Oberfläche zu erhalten, ist der Putz bei historischen Gebäuden (Gebäude mit Baujahr vor 1945) innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles frei aufzuziehen und zu verreiben.
  2. Ausgeschlossen sind insbesondere stark gemusterte Putzarten, nicht historische Rau- und Zierputze sowie Imitate aus Kunststoffverkleidungen.
  3. Grobe Putzarten sind ausnahmsweise zulässig zur Betonung von Gestaltungselementen wie z.B. Sockeln.
  4. Der Putz ist bis zur Straßenoberkante anzubringen, sofern kein Natursteinsockel existiert.
- 9.4 Anstrich**
1. Für Farbanstriche sind ausschließlich mineralische Farben (soweit der Voranstrich dies zulässt) in gedeckten Farbtönen zu verwenden.
  2. Fassadenanstriche sind homogen und ohne Musterung auszuführen.
  3. Es gilt das Abstimmungsgebot (vgl. 8.1).
- 9.5 Sichtbare Sockel**
1. Sichtbare Sockel können als verputzte Sockel, Natursteinsichtmauerwerk oder verkleidet mit großformatigen Platten aus unpoliertem Naturstein mit matter Oberfläche (vorzugsweise roter Buntsandstein) hergestellt werden.
  2. Vorhandene Natursteinsockel sind bei Umbau- oder Instandhaltungsarbeiten zu erhalten; ein Verputzen ist unzulässig.

3. Die Sockeloberkante muss annähernd höhengleich mit der Oberkante des Erdgeschossfußbodens oder dem natürlichen Gelände folgend verlaufen. Im Einzelfall ist eine (farbliche) Absetzung der Erdgeschosszone zulässig.

### **10. Gebäude / Wandöffnungen**

#### **10.1 Fenster**

1. Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen müssen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren.
2. Fensterformate sind einheitlich zu gestalten und überwiegend symmetrisch anzuordnen. In der Giebelansicht sind im Dachgeschoss bzw. Spitzboden proportional kleinere Fenster als in den darunter liegenden Geschossen zulässig.
3. Zulässig sind Fenster und Fenstertüren in deutlich stehenden sowie rechteckigen Formaten mit schlanken Fensterprofilen.
4. Zulässig sind innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles sowie bei historischen Gebäuden (Gebäude mit Baujahr vor 1945) nur Holzfenster. In Nebengebäuden und Gebäuden, in denen ehemals ein Handwerk ausgeübt wurde, sind zudem Fenster aus matt lackiertem Stahl in handwerklicher, filigraner Ausführung zulässig (Werkstattfenster). Vorhandene Werkstattfenster sind zu erhalten bzw. nach überliefertem Vorbild zu erneuern.
5. Zulässig sind bei Neubauten und Gebäuden mit Baujahr nach 1945 außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles neben Konstruktionen in Holz auch Ausführungen in Holz-Aluminium, Kunststoff oder Metall, wenn diese in Profilierung und Größe Holzfenstern entsprechen.
6. Alle Fensteröffnungen einer Fassade sind überwiegend gleich groß und ab einer lichten Breite von 80 cm (Rohbaumaß) mindestens zweiflügelig und senkrecht geteilt oder mehrflügelig auszuführen.
7. Sprossen sind glasteilend oder als „Wiener Sprosse“ zulässig. Alternativ können Sprossen auch in Blei ausgeführt werden.
8. Neben Einzelfenstern sind Fensterbänder mit max. 4 Fenstern in Fachwerkgeschossen und Zwillingsfenster, die horizontal durch eine geschlossene Fassadenfläche bzw. Gewände getrennt sind, zulässig. Fensterbänder sind pro Geschoss nur einmal zulässig.

9. Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, oder bodentiefe Fenster sind - außer im Ensemble - im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Fassaden in einem Abstand von min. 3 m zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums möglich. Sie müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt und entsprechend gegliedert sein.
10. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind darüber hinaus - auch innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles - zusammenhängende Fensterflächen und bodentiefe Fenster zulässig.
11. Glasbausteine sind unzulässig. Die Fenster sind min. 12 cm hinter die Außenwand zurückzusetzen.
12. Ausnahmen sind insbesondere bei Architektenlösungen in Abstimmung mit der Stadt Rieneck zulässig.

## **10.2 Schaufenster**

1. Zulässig sind nur Schaufenster im Erdgeschoss. Diese dürfen in stehenden, rechteckigen Formaten eine max. Breite von 2,00 m aufweisen.
2. Schaufenster sind untereinander durch min. 0,30 m breite geschlossene Fassadenflächen bzw. Gewände zu trennen. Schaufensterrahmen und -flügel sind vorzugsweise aus Vollholz, alternativ aus matt lackiertem Metall in filigraner Ausführung zulässig.
3. Bei Neubauten sind Abweichungen in Abstimmung mit der Stadt Rieneck zulässig.

## **10.3 Eingangstüren und Tore**

1. Eingangstüren sind bei historischen Gebäuden (Gebäude mit Baujahr vor 1945) zu erhalten oder nach überlieferten Vorbildern zu gestalten und mit der Architektur des Hauses in Einklang zu bringen.
2. Zulässig sind für Eingangstüren, Hof- und Garagentore im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich Holzkonstruktionen (auch Metallkonstruktionen mit Holz verkleidet). Bei Hof-toren sind zudem Konstruktionen aus Metall in schmiedeeiserner, filigraner Optik zulässig.
3. Teilverglasungen sind zulässig.
4. Außerhalb des Ensembles sind im vom öffentlichen Raum nicht sichtbaren Bereich Eingangstüren, Hof- und Garagentore auch in Kunststoff bzw. abweichenden Materialien zulässig, wenn eine matte Oberfläche und dezente Farbgebung gesichert sind. Insbesondere Planen / Folien u. dgl. sind unzulässig.

### 10.4 Verglasungen

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

### 10.5 Eingangsstufen, Freitreppen

1. Zulässig sind Eingangsstufen und Freitreppen als massive Blockstufen aus Naturstein (vorzugsweise aus rotem Buntsandstein, alternativ aus Porphyrr oder Granit, jeweils nicht geschliffen und nicht glänzend) oder Beton zur Erschließung des Erdgeschosses.
2. Historische, massive Naturstieptreppen, die als einläufige oder zweiläufige Freitreppen den Gebäuden vorgelagert sind, sind zu erhalten, zu sanieren oder nach historischem Vorbild wiederherzustellen.
3. Offene Treppen sind im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nicht zulässig. Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Stadt Rieneck in begründeten Fällen zulässig.

### 10.6 Gewände und Faschen

1. Wandöffnungen sind bei historischen Gebäuden (Gebäude mit Baujahr vor 1945) durch Gewände oder Faschen hervorzuheben, sofern dies der überlieferten Ausführung bzw. dem Gebäudetypus entspricht. Aufgeputzte Gewände sind zulässig.
2. Bei Neubauten und Gebäuden mit Baujahr nach 1945 sowie im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich, kann auf die Ausbildung von Gewänden und Faschen verzichtet werden.

### 10.7 Klappläden

1. Als Sicht- und Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren sind bei historischen Gebäuden (Gebäude mit Baujahr vor 1945) sowie bei Gebäuden innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich Klappläden aus Vollholz zulässig. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten oder zu ersetzen.
2. Zulässig sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles bei Gebäuden mit Baujahr nach 1945 zudem moderne Interpretationen wie Falt- oder Schiebeläden, Läden aus Metall sowie Rollläden, wenn sie auf die Fensteröffnung bezogen, putzbündig und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind.
3. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine solche Anordnung konstruktiv nicht möglich ist und das Gebäude in seiner äußeren Gestaltung sowie das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst werden.
4. Insbesondere außenliegende Rollladenkästen sind im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nicht zulässig.

## **10.8 Markisen**

Für Schaufenster, Terrassenüberdachungen sowie im Einzelfall auch für Fenster sind Markisen (vorzugsweise offene Fallarmmarkisen) mit einfarbigem Markisenstoff zulässig. Markisen sind auf die Öffnungsbreiten der Schaufenster zu beziehen. Die Maßstäblichkeit und Gliederung der Fassade muss erhalten bleiben.

## **11. Gebäude / Dachlandschaft**

### **11.1 Dachform / Dachneigung**

1. Bei Gebäuden mit Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum ist als Dachform in der Regel das Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 56 Grad (vorzugsweise > 45°) zulässig.
2. Andere Dachformen wie z.B. Krüppelwalm- oder Mansarddächer sind zulässig, sofern sie dem historischen Bestand entsprechen.
3. Die bestehende Firstrichtung, Dachform und Dachneigung ist zu erhalten bzw. bei entsprechenden baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.
4. Über Anbauten ist auch ein Pultdach mit einer Dachneigung größer als 14° zulässig.
5. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Flachdächer, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden.
6. Außerhalb des denkmalgeschützten Ensemblebereiches können Ausnahmen zugelassen werden, sofern das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

### **11.2 Kniestock**

Kniestöcke sind nur ausnahmsweise in Abstimmung mit der Stadt Rieneck und bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

### **11.3 Dachüberstand**

Traufe und Ortgang sind mit knappem Überstand (max. 30 cm) auszubilden.

### **11.4 Dacheindeckung**

1. Zulässig sind naturbelassene und matt engobierte Tondachziegel (Falz-, Wellen-, Mulden-, Pfannen- oder Biberschwanzziegel) im roten bzw. rot-braunen Farbspektrum sowie Naturschiefereindeckungen bei Mansarden und Sonderbauten.
2. Außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles sind bei Gebäuden nach 1945 auch Betonziegel (Falz-, Wellen-, Mulden- oder Pfannenziegel) im roten bzw. rot-braunen Farbspektrum zulässig.

3. Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze, Terrassenüberdachungen (Dachfläche max. 30 m<sup>2</sup>) sind darüber hinaus Stehfalzdeckungen aus Titanzink oder Kupfer zulässig. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Seiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind zudem Dacheindeckungen aus matt lackiertem Metall in roter bis rot-brauner oder dunkelgrauer Farbgebung sowie Klarglas, dem Klarglas ähnliches Kunstglas (z.B. für Terrassenüberdachungen) oder Photovoltaikmodule als semitransparente Deckung zulässig.

### 11.5 Dachgauben

1. Zulässig ist die Belichtung über kleindimensionierte Einzelgauben. Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.
2. Zulässig sind Satteldach-, Walmdach-, Schleppdach- und Flachdachgauben. Bei Dachflächen, die zusammen sichtbar sind, ist nur eine Gaubenart zulässig.
3. Zulässig sind Gauben bis zu einer Wandhöhe von 1,5 m und einer Breite von max. 2,5 m sowie einer Gesamtgaubenlänge (inkl. Zwerchgiebeln) von max. einem Drittel der Firstlänge. (Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Vorderkante der Gaubenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Vorderkante der Gaubenwand mit der Dachhaut der Gaube.)
4. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind darüber hinaus bodentiefe Gauben mit einer Wandhöhe > 1,5 m, Gauben mit einer Breite > 2,5 m sowie einer Gesamtgaubenlänge von mehr als einem Drittel der Firstlänge zulässig.
5. Der Abstand zu Dachabschlüssen und anderen Dachelementen muss min. 1,0 m betragen. Zwischen den Dachaufbauten und der Traufe darf ein kleinerer Abstand (von min. ein- bis zwei Ziegelreihen) gewählt werden. Die Gauben untereinander müssen einen Abstand von min. 0,5 m einhalten.
6. Auf eine ausgewogene Anordnung in Abstimmung auf die darunterliegende Fassade (z.B. Anordnung axial zu den darunter liegenden Wandöffnungen bzw. Aufgreifen von Fluchten) ist zu achten.
7. Dachgaubenfenster dürfen höchstens so breit sein wie die darunter liegenden Fenster in der Fassade und max. 80 % der Höhe der Fassadenfenster aufweisen.

## **11.6 Zwerchgiebel**

1. Zulässig ist die Belichtung über Zwerchgiebel mit Satteldach mit einer max. Breite von 4,0 m sowie einer Gesamtlänge (inkl. Gauben) von max. einem Drittel der Firstlänge. Pro Traufseite sind max. 2 Zwerchgiebel zulässig. Die Wandflächen sind in Material, Farbe und Gestalt an das Gebäude anzupassen.
2. Zwerchgiebel zur Hervorhebung der Eingangssituation (Eingangsrisalite) sind in Material, Farbe und Gestalt auf das Gebäude abzustimmen; ein farbliches Absetzen ist zulässig.
3. An den straßenabgewandten Dachflächen sind darüber hinaus Zwerchgiebel mit abgeschlepptem oder flachem Dach sowie Zwerchgiebel mit einer Breite > 4,0 m zulässig.

## **11.7 Dachflächenfenster**

1. Zulässig sind Dachflächenfenster im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Dachseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums, wenn sie das Format von 1,0 m Breite und 1,5 m Höhe nicht überschreiten. Der Abstand zu Dachabschlüssen und anderen Dachelementen muss min. 1,0 m sowie zur Traufe min. 0,5 m betragen. In einer Dachfläche sind gleichgroße Dachflächenfenster zu verwenden. Auf eine regelmäßige Anordnung mit gleichen Abständen ist zu achten.
2. Zulässig sind darüber hinaus Firstverglasungen bei Neubauten und Gebäuden mit Baujahr nach 1945 sowie im Einzelfall und in Abstimmung mit der Stadt Rieneck auch bei historischen Gebäuden.
3. Zulässig sind bautechnisch notwendige Dachluken.

## **11.8 Dacheinschnitte**

In vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Dachseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind Dacheinschnitte (z.B. Dachloggien) in einer Einzelgröße bis zu 3,5 m Breite zulässig. Ein Abstand von min. 1,0 m des äußeren Punktes der oberen Schnittkante mit der Dachfläche zum Ortgang, Grat und First ist einzuhalten. Die Brüstung der Dachloggien muss min. drei Ziegelreihen bis zur Traufe aufweisen.

## **11.9 Schornsteine**

1. Zulässig sind verputzte Schornsteine, Schornsteine aus naturrotem Ziegelsichtmauerwerk sowie mit Schindeln aus Schiefer oder mit Blech verkleidete Schornsteine. Schornsteine sind im oberen Drittel der Dachfläche über Dach zu führen.
2. In vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Fassaden in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind darüber hinaus an der Fassade geführte Außenkamine zulässig.

### **11.10 Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen**

Zulässig sind Antennenanlagen (Fernseh-, Rundfunk-, Funk- und Parabolantennen) und sonstige technische Anlagen (z.B. Blitzschutz für Photovoltaikanlagen, Wallboxen für Elektroautos u. dgl.) im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Fassaden in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums. Verkleidete Wallboxen sind zulässig. Antennenanlagen sind vorzugsweise im Bereich des Daches anzuordnen.

### **11.11 Solaranlagen**

1. Innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles sowie auf Einzeldenkmälern sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen grundsätzlich zu vermeiden.
2. Außerhalb des Ensembles werden Solarkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser und ggf. zur Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Dachflächen in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums und auf Nebengebäuden und eventuell untergeordneten Flächen/Bauteilen angebracht. Ihre Größe bleibt auf das technisch erforderliche Maß beschränkt. Die Anlagen dienen der Versorgung des eigenen Energiebedarfs auf dem jeweiligen Anwesen und dürfen das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht gestattet.

Zugelassen sind dachflächenparallele Anlagen in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern, auf nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen. Zu den Dachrändern ist ein Abstand von min. 60 cm einzuhalten. Je Dachfläche sind max. 2 Felder (max. 1 Feld für Photovoltaik und max. 1 Feld für Solarthermie) zulässig. Die Module müssen einheitlich, entweder stehend oder liegend, angeordnet werden und eine matte, tiefdunkle oder rotbraune, monokristalline Oberfläche haben sowie ohne sichtbare, glänzende Einfassungen sein.

3. Abweichend zugelassen sind - außerhalb des Ensembles - im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich in Abstimmung mit der Stadt Rieneck Solarthermie- und Photovoltaikanlagen als In-Dach-Anlagen in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern mit nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen; Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder rotbraune Oberfläche haben und ohne sichtbare, glänzende Einfassungen sein. Darüber hinaus sind Solardachziegel sowie ggf. weitere neue Materialien in Abstimmung mit der Stadt abweichend zugelassen.
4. In Abstimmung mit der Stadt Rieneck und den Denkmalbehörden sind für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Ausnahmen zulässig, wenn sich die Anlagen nicht negativ auf das Stadtbild auswirken.

### **11.12 Regentinnen und Fallrohre**

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

## **12. Gebäude / Balkone und Anbauten**

### **12.1 Balkone**

1. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich und an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind Balkone auf offener Ständerkonstruktion aus matt lackiertem Stahl oder Vollholz mit Ausnahme im Dachgeschoss zulässig.
2. Die jeweiligen Konstruktionen sind auf das statisch erforderliche Tragsystem und die statisch erforderlichen Querschnitte zu minimieren.
3. Bei Neubauten sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich und an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums zudem Balkone in Form massiver Kragplatten zulässig.
4. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind darüber hinaus Balkone im Dachgeschoss zulässig.

### **12.2 Terrassen und Wintergärten**

1. Zulässig sind ebenerdige Terrassen auf Erdgeschossniveau oder Terrassen bei Anbauten auf Niveau des 1. Obergeschosses des angrenzenden Hauptgebäudes.
2. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind darüber hinaus Wintergärten zulässig.

### **12.3 Absturzsicherungen**

1. Absturzsicherungen (Brüstungen) sind aus
  - handwerklich bearbeiteten, jedoch nicht gedrehten Metallstäben
  - senkrechten Holzlatten oder
  - aus Metallseilenjeweils mit Zwischenräumen herzustellen.
2. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind darüber hinaus andere Materialien und Ausführungen zulässig.
3. Bei nicht ebenerdigen Terrassen ist zudem eine massive Brüstungsmauer mit einer äußeren Oberfläche analog zu der darunter liegenden Fassadenfläche zulässig.

### 12.4 Vordächer

1. Zulässig sind Vordächer aus Klarglas mit filigraner Metallkonstruktion über Eingangstüren im Erdgeschoss.
2. Eine maximale Auskragung vor die Fassade von 1,0 m und in der Breite ein beidseits maximaler Überstand von 0,3 m über der Türleibung sind einzuhalten.
3. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind darüber hinaus abweichende Ausführungen wie z.B. Konstruktionen aus Holz zulässig; als Dacheindeckung sind neben Glas Stehfalzdeckungen aus Titanzink oder Kupfer zulässig.
4. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind als Dacheindeckung zudem matt lackiertes Metall in roter bis rot-brauner oder dunkelgrauer Farbgebung, dem Klarglas ähnliches Kunstglas (z.B. für Terrassenüberdachungen) oder Photovoltaikmodule als semitransparente Deckung zulässig (vgl. 11.4 Dacheindeckung).

## 13. Werbeanlagen

### 13.1 Allgemeines

1. Werbeanlagen müssen sich der Architekturgestaltung und Fassadengliederung unterordnen und zurückhaltend in Größe und Farbe eingesetzt werden. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.
2. Werbeanlagen müssen von Fenstern, Gesimsen, Gewänden, Eckquaderungen, etc. einen Abstand von min. 10 cm und von Gebäudekanten einen Abstand von min. 50 cm einhalten.
3. Werbeanlagen dürfen max. 5 cm vor die Fassade hervortreten. (Ausgenommen hiervon sind Ausleger.)

### 13.2 Standort

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

### 13.3 Ausführung / Art

Zulässig sind Werbeanlagen in Form von

- Filigranen, künstlerisch gestalteten und handwerklich gefertigten Auslegern aus Metall
- Direkt auf die Fassade aufgemalten Beschriftungen
- Vor die Fassade gesetzten Einzelbuchstaben
- Beklebungen und Bemalungen der Schaufenster
- Auf die Fassade gesetzten Tafeln

### **13.4 Anzahl**

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

### **13.5 Abmessungen**

1. Zulässig sind Werbeanlagen, die sich maximal auf ein Gebäude erstrecken und eine Länge von höchstens ein Drittel der Gebäudebreite, jedoch max. 2,0 m, aufweisen.
2. Zulässig sind Schriften, Einzelbuchstaben, Tafeln, Zeichnungen und Symbole mit einer max. Höhe von 50 cm.
3. Zulässig sind Schilder an Auslegern von max. 0,6 m<sup>2</sup>.
4. Zulässig sind Beklebungen und Bemalungen von Schaufenstern bis zu einem Flächenanteil von max. 20 %.

### **13.6 Beleuchtung**

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

### **13.7 Rückbau**

1. Im Falle der Aufgabe des Betriebs sind Werbeanlagen innerhalb von 4 Wochen vollständig zurück zu bauen. Werden Werbeanlagen nicht innerhalb dieses Zeitraums zurück gebaut, kann die Stadt Rieneck diese auf Kosten des Betreibers zurück bauen lassen.
2. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, z.B. bei auf die Fassade aufgemalten Schriftzügen; sie bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

## **14. Private Außenanlagen und Freiflächen**

### **14.1 Oberflächenbefestigung**

1. Grundsätzlich ist die Versiegelung von Oberflächen zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken.
2. Zulässig sind Oberflächenbeläge aus Natursteinpflaster oder -platten (nicht geschliffen, vorzugsweise aus ortstypischem roten Sandstein, alternativ aus Porphyry oder Granit), Betonpflaster oder -platten mit veredelter Oberfläche, wassergebundene Decken und Vollholz, jeweils in dezenter Farbgebung.
3. In nicht einsehbaren (geschlossenen) Hofbereichen sind darüber hinaus abweichende Materialien zulässig.
4. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Unzulässig sind insbesondere Kies- und Steingärten.

### 14.2 Einfriedungen

1. Zulässig sind Mauern, Zäune und Zäune auf Sockelmauern sowie hinterpflanzte Zäune und Hecken zur Einfriedung der Grundstücke.
2. Türen und Tore in Einfriedungen sind in massiver Holzbauweise oder der Gestaltung der Einfriedung (Zaun) entsprechend herzustellen.
3. Zulässig ist für Mauern und Sockelmauern an öffentlichen Verkehrsflächen die Verwendung von Natursteinsichtmauerwerk mit gebrochener, gesägter oder gestockter Oberfläche, vorzugsweise aus rotem Buntsandstein, oder verputztes Mauerwerk sowie Mauern verkleidet mit großformatigen Platten aus unpoliertem Naturstein mit matter Oberfläche (vorzugsweise roter Buntsandstein). Sichtbeton ist nur ausnahmsweise und in Abstimmung mit der Stadt Rieneck zugelassen.
4. Zäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus senkrechten Vollholzlatten oder handwerklich bearbeiteten, matt lackierten Stahlstäben jeweils mit Zwischenräumen (sichttransparent) herzustellen.
5. An öffentlichen Verkehrsflächen und im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich unzulässig sind untypische Formen von Einfriedungen wie insbesondere:
  - a) Bonanzazäune aus waagrechten Holzbohlen
  - b) Maschendrahtzäune und Jägerzäune oder optisch ähnlich wirkende Zäune
  - d) Zäune und Tafeln aus Kunststoff und Leichtmetall
  - e) Betonsockel und Betonpalisaden
  - f) Metall- oder Faserzementplatten
  - g) glänzende Zäune
  - h) Zäune aus industriellen Halbfertig- und Fertigteilen (z.B. Stabmattenzäune mit/ ohne Sichtschutzstreifen)
  - i) Nadelgehölzhecken
6. Gültig ist dies für komplette Erneuerungen. Reparaturen sind davon ausgeschlossen.
7. Auf die Verwendung einer weitgehend einheitlichen Einfriedung eines Grundstückes ist zu achten.

### 14.3 Sonstige Anlagen

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

## 15. Schlussbestimmungen

- Abweichungen** Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Stadt Rieneck Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.
- Ordnungswidrigkeiten** Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 EURO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Tatbestand dieser Satzung zuwiderhandelt.
- Inkrafttreten** Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.
- Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung von April 1999 außer Kraft.

### BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

- 1 Wiener Sprosse:**  
Fenster-Sprossensystem aus einer auf die Glasscheibe aufgesetzten Holzleiste (Sprosse) mit Abstandhalterprofil aus Aluminium im Scheibenzwischenraum der nicht geteilten Isolierglasscheibe.
- 2 Straßenabgewandte Gebäudeseiten:**  
Fassaden, die orthogonal/ nicht parallel zum öffentlichen Raum verlaufen.
- 3 Straßenabgewandte Dachflächen:**  
Dachflächen, die nicht traufständig zum öffentlichen Raum verlaufen.
- 4 Straßenabgewandte Gebäudeseiten/ Dachflächen in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums:**  
Fassaden/ Dachflächen, die orthogonal/ nicht parallel/ traufständig zum öffentlichen Raum verlaufen und die einen Abstand von mindestens 3 m zur Raumkante (Grundstücksgrenze) des angrenzenden Straßenraums aufweisen.
- 5 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.
- 6 Bautechnisch notwendige Dachluken:**  
Bautechnisch notwendige Dachluken sind Dachluken, die als Ausstieg für den Kaminkehrer erforderlich sind. Die bautechnische Notwendigkeit ist durch den Kaminkehrer zu bestätigen.
- 7 Gewände:**  
Gewände sind i.d.R. massive Umfassungen von Fassadenöffnungen aus Naturstein oder alternativ aus Holz.
- 8 Faschen:**  
Faschen sind die gestalterisch abgesetzten Umrahmungen von Fassadenöffnungen in Gebäuden.

## ANTRAGSTELLUNG

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

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

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

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

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

Antragsunterlagen:

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

Rieneck, den 12.12.2022

Sven Nickel, Erster Bürgermeister



# DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM

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

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

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

## **Wo kann gefördert werden?**

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

## **Was kann gefördert werden?**

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

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

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

Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren sind im Rahmen dieses Programms nicht förderfähig.

## **Wie viel kann gefördert werden?**

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

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

## KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

### DER STADT RIENECK ZUR DURCHFÜHRUNG PRIVATER FASSADENGESTALTUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN IM RAHMEN DER SANIERUNG „ALTSTADT RIENECK“

Der Stadtrat des Stadt Rieneck hat am 12.12.2022 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 des Stadtbildes der Altstadt Rienecks.

(2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt Rienecks unter Berücksichtigung des typischen Stadtbildes und städtebaulicher sowie denkmalpflegerischer Gesichtspunkte gefördert werden. Dazu gehören alle ortsgestalterischen Maßnahmen, wie insbesondere die Gestaltung der Häuserfassaden, welche die Altstadtsanierung 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, (Fassaden-) Begrünung und Freiflächengestaltung.

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 Gestaltungssatzung erfüllen:

- Dachform und Dacheindeckung,
- Fassadengestaltung (Außenwandfläche),
- Fenster und Fensterläden,
- Hauseingänge, Türen und Tore,
- Einfriedungen,
- Werbeanlagen,
- Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume.

Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des beauftragten Planungsbüros (Sanierungsarchitekten). Bei allen Maßnahmen sind die Grundsätze des nachhaltigen Bauens (hohe ökologische, ökonomische und soziokulturelle Qualität) zu berücksichtigen.

#### **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 als städtebauliche Einzelmaßnahme bei umfassenden Modernisierungen möglich.

(3) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der ortsgestalterischen Ziele und der Gestaltungssatzung entstehen. Sofern einzelne Abweichungen von der Gestaltungssatzung historisch bedingt bzw. motiviert sind, sind diese nicht förderschädlich.

Alle Bauteile, an denen Maßnahmen umgesetzt werden, müssen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung entsprechen. Sofern nicht im Einzelfall eine abweichende Beurteilung durch des beauftragten Planungsbüro vorliegt.

Insbesondere Kunststofffenster/-türen und Betondachsteine sind 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.

Sofern einzelne Maßnahmen abweichend von der Gestaltungssatzung umgesetzt wurden, ist für die satzungskonforme Neugestaltung keine Förderung möglich. Als Beurteilungsgrundlage wird ein Zeitraum von ca. 5 Jahren angesetzt.

Sofern eine Gesamtmaßnahme in weiten Teilen nicht der Gestaltungssatzung entspricht und durch die geplante Maßnahme kein relevanter städtebaulicher Mehrwert erreicht werden kann, entfällt der Anspruch auf Förderung bzw. obliegt die Bemessung des Fördersatzes, basierend auf der fachtechnische Beurteilung des beauftragten Planungsbüros, der Stadt Rieneck.

(4) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v.H. der förderfähigen Kosten je anerkannter Maßnahme festgesetzt. Die max. Förderung beträgt **50.000,- €** je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit. Eigenleistungen werden nicht gefördert. Sach- und Materialkosten sind bei Eigenleistungen förderfähig. Die förderfähigen Kosten beinhalten nur dann die gesetzliche Mehrwertsteuer, wenn der Empfänger der Zuwendung nicht die Mehrwertsteuer optiert.

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

(6) Die Investitionssumme je Maßnahme muss mindestens 500,- € betragen.

### **6. Widerrufsrecht**

Die Stadt Rieneck 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 Stadt Rieneck.

## 8. Verfahren / Antragstellung

(1) Die Bewilligungsbehörde ist die Stadt Rieneck.

(2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Stadt Rieneck 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),
5. ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

(4) Die Stadt Rieneck und das von ihr beauftragte Planungsbüro (Sanierungsarchitekten) 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 Ausdruck der Bewilligung begonnen werden, ausgenommen die Stadt Rieneck 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) Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme und nach örtlicher Überprüfung der Ausführung und Überprüfung des Verwendungsnachweises.

(8) Die Stadt Rieneck ist berechtigt, selbst oder durch ihren Beauftragten die vereinbarungsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.

Der Stadt Rieneck 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 23.12.2022 in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.

Stadt Rieneck, den 23.12.2022



## SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

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

### 1. Gesetzliche Grundlagen

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

### 2. Voraussetzungen

- **Anordnung bzw. Vertrag vor Beginn der Baumaßnahme**  
Eine Bescheinigung kann nur erteilt werden, wenn vor Beginn der Baumaßnahme ein Modernisierungs-/ Instandsetzungsgebot oder eine Vereinbarung darüber erfolgt ist (Modernisierungsvereinbarung). Diese schließt der Eigentümer mit der Stadt Rieneck 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**
  - a) Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme im Sinne des § 177 BauGB**  
Es muss sich um eine Maßnahme handeln, die der Beseitigung von städtebaulichen Missständen oder Mängeln und damit den Sanierungs- und Entwicklungszielen dient.  
Z.B.: Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Verbesserung eines erheblich beeinträchtigten Orts-/Straßenbildes  
oder:
  - b) Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung**  
Es muss sich um die Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechte Verwendung eines Gebäudes handeln, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist (es muss aber kein Baudenkmal sein).  
(Z.B. Gebäude im Denkmalensemble, ortsbildprägende Gebäude, Einzeldenkmale)  
oder:
  - c) Wiedererrichtung eines Gebäudes**  
Abbau und anschließende Wiedererrichtung ist nur dann bescheinigungsfähig, wenn alte Bauteile (z.B. Fachwerk, Dachdeckung) weitestgehend wiederverwendet werden und diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten

- **Bescheinigung (Modernisierungsvereinbarung) der Stadt**

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

### 3. Weitere Inhalte der Bescheinigung

- **Höhe der Aufwendungen**

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

- **Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln**

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

### 4. 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 Stadtverwaltung kann und darf diese Beratungsleistung nicht erbringen.

### 5. Prüfungsrecht des Finanzamtes

Die steuerrechtliche Seite hat einzig das zuständige Finanzamt zu würdigen.

## SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

### Beispielrechnung vermietetes Gebäude

• zu versteuerndes Einkommen		60.000,- €
• Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- € ergibt jährliche Sonder-AfA (9 %)		- 27.000,- €
• verbleibendes zu versteuerndes Einkommen		33.000,- €
• Steuerersparnis, <b>8 Jahre lang (9 %) pro Jahr</b>	9.987,- € x 8	= 79.896,- €
• weitere <b>4 Jahre lang (7 %) pro Jahr</b>	8.027,- € x 4	= 32.108,- €

**Die Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt also bis zu 112.004,- €.**

### Beispielrechnung selbstgenutztes Gebäude

• zu versteuerndes Einkommen		60.000,- €
• Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- € ergibt jährliche Sonder-AfA (9 %)		- 27.000,- €
• verbleibendes zu versteuerndes Einkommen		33.000,- €
• Steuerersparnis, <b>10 Jahre lang (9 %) pro Jahr</b>	9.987,- € x 10	= 99.870,- €

**Die Steuerersparnis über 10 Jahre beträgt also bis zu 99.870,- €**

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2022 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2022 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielrechnung ab!

## ANTRAGSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE



### SCHRITT 1

#### **Fachtechnische Beurteilung**

Die Abstimmung der Material- und Farbgestaltung sowie der Freiflächengestaltung muss mit dem betreuenden Planungsbüro in einem kostenfreien Beratungsgespräch erfolgen. Hier ist ein Termin mit der Stadt Rieneck zu vereinbaren. Die Ergebnisse der Abstimmung sowie alle Veränderungen am Gebäude werden in der fachlichen Stellungnahme dokumentiert.



### SCHRITT 2

#### **Prüfung, welche Genehmigungen erforderlich sind:**

##### **A. Sanierungsrechtliche Genehmigung**

Erforderlich bei allen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes:

- a) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- b) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- c) Miet- oder Pachtverträge (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- d) Veräußerung des Grundstückes oder Bestellung bzw. Veräußerung eines Erbbaurechts (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- e) Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- f) Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (§ 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- g) Teilung des Grundstückes (§ 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

##### **B. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis**

Erforderlich bei allen Maßnahmen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles sowie 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 Main-Spessart.

### **D. Modernisierungsvereinbarung**

Sofern erhöhte steuerliche Absetzungen in Anspruch genommen werden sollen (bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles, bei Einzeldenkmälern / ortsbildprägenden Gebäuden oder bei umfassenden Modernisierungen und Instandsetzungen), ist vor Maßnahmenbeginn eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Rieneck zu schließen.

Bitte reichen Sie vor Maßnahmenbeginn folgende Unterlagen bei der Stadt Rieneck ein:

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



### **SCHRITT 3**

#### **Fördermittelantrag**

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

- a) eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das Ende der Maßnahme
- b) ein Lageplan (Maßstab 1:1.000)
- c) ggf. erforderliche Skizzen, Detailpläne, Grundrisse, Ansichten u.ä.
- d) min. 6 Objektfotos
- e) eine Kostenschätzung inkl. der eingeholten Angebote (bei Nettogesamtinvestitionen unter 5.000 € = min. 2 Angebote je Gewerk/ bei Nettogesamtinvestitionen über 5.000 € = mindestens 3 Angebote je Gewerk). Die Angebote müssen vergleichbar sein. Im Leistungsverzeichnis müssen die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festgelegt werden.
- f) ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und welche weiteren Zuschüsse beantragt wurden oder werden

**Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.**



## SCHRITT 4

### **Bewilligung Fördermittelantrag**

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



## SCHRITT 5

### **Bewilligungsbescheid**

Der Bewilligungsbescheid wird durch die Stadt Rieneck ausgestellt.



## SCHRITT 6

### **Maßnahmenbeginn/-durchführung**

Erst nach Erteilung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns bzw. des Bewilligungsbescheides und 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 7

### **Abnahme und Auszahlung**

Spätestens drei Monate nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ist der Verwendungsnachweis vorzulegen. 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 Stadt Rieneck 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

## ANSPRECHPARTNER

### **Förderanträge**

Stadt Rieneck  
Bauwesen / Altstadtsanierung  
Schulgasse 4  
97794 Rieneck  
Telefon: 09354 9733-31  
E-Mail: bauwesen@rieneck.bayern.de

### **Information und Beratung**

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

## FÖRDERMÖGLICHKEITEN | ANTRAGSTELLUNG

### **Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis / Baurechtliche Erlaubnis**

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

Den Erlaubnisantrag finden Sie im Internet unter:

**[www.rieneck.de/online-antraege](http://www.rieneck.de/online-antraege)**

---

### **Förderung der Denkmalpflege**

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

Informationen und Ansprechpartner finden Sie unter:

**[www.main-spessart.de](http://www.main-spessart.de) → Bürgerservice → Abteilungen & Sachgebiete → Bau- und Umweltangelegenheiten → Untere Denkmalschutzbehörde → Denkmalschutz; Beratung von Denkmaleigentümern**

---

### **Kommunales Förderprogramm „Altstadt Rieneck“**

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

Den Förderantrag finden Sie im Internet unter:

[www.rieneck.de/online-antraege](http://www.rieneck.de/online-antraege)

---

### **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 Stadt Rieneck.

### **Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten**

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

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

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

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

[www.rieneck.de/online-antraege](http://www.rieneck.de/online-antraege)

---

## **WICHTIGER HINWEIS**

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







**STADT RIENECK**