Sanierungsziele Altort Eisingen

- Erhalt und Verbesserung des Ortsbildes durch Sanierung ortsbildprägender Gebäude und Neunutzungen von Leerständen und restgenutzte Gebäude wie Scheunen
- Erhalt und Stärkung der Funktion der Ortsmitte als Zentrum für Einzelhandel, Dienstleistungen und soziale Einrichtungen wie auch für das soziale und kulturelle Leben der Gemeinde
- Erhalt und Schaffung multifunktional nutzbarer öffentlicher Räume in der Ortsmitte als sozialer Mittelpunkt der Gemeinde
- Stärkung der Wohnfunktion durch Schaffung neuer Wohnungsangebote: barrierefrei / seniorengerecht, gemeinschaftliches Wohnen, kleinere Wohnungen, Einfamilienhäuser
- Verbesserung des Wohnumfelds durch Erhalt und Schaffung von durchgrünten Bereichen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Anwohner und Geschäftskunden
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

ortstypische und ortsbildprägende Bebauung

Förderung der Innenentwicklung

Innenentwicklungsstrategie des Landkreises Würzburg

Zur Förderung der Innenentwicklung bietet der Landkreis Würzburg sowohl Beratungsgutscheine für eine kostenlose Erstberatung als auch Fördermöglichkeiten für Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen sowie für Maßnahmen zur Aktivierung von Leerständen und Baulücken an. Dieses Angebot besteht auch außerhalb des Sanierungsgebietes (Gebiet B, Abbildung unten). Eine Kombination mit der Förderung durch das Kommunale Programm ist nicht möglich.

Antragsunterlagen und weiterführende Informationen erhalten Sie im Bauamt der Gemeinde und unter: *www.eisingen.de/gewerbe-bauen/bauen/foerderprogramme* sowie beim Landratsamt Würzburg unter *www.landkreis-wuerzburg.de/innenentwicklung*

A Sanierungsgebiet
B Innenentwicklungsgebiet

Kontakt:

Gern steht Ihnen die Gemeinde Eisingen für weitere Fragen zur Verfügung.

Herausgeber und Ansprechpartner:

Gemeinde Eisingen
Pfarrer-Henninger-Weg 10
97249 Eisingen

Tel. 09306/ 906332
rathaus@eisingen.de
www.eisingen.de

Bearbeitung

WEGNER
STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. Bertram Wegner
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
Tel. 0931/ 99 13 870
www.wegner-stadtplanung.de

Stand: Juli 2023

Bildnachweis

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Fotos und Grafiken: eigene Aufnahmen bzw. Darstellungen Wegner Stadtplanung
© 2019 Wegner Stadtplanung

Der Flyer wird gefördert durch das Programm der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“

GEMEINDE EISINGEN

Informations- und Fördermöglichkeiten im Ortskern

Beratung im Sanierungsgebiet

Sanierungsberatung

Im Sanierungsgebiet haben Sie die Möglichkeit einer kostenlosen Erstberatung durch ein Architekturbüro. Die Beratung ersetzt keine Planungsleistung, gibt Ihnen aber erste Empfehlungen und Hinweise zur Sanierung oder Umnutzung Ihres Gebäudes.

Ihren Beratungswunsch richten Sie bitte an das Bauamt der Gemeinde Eisingen.

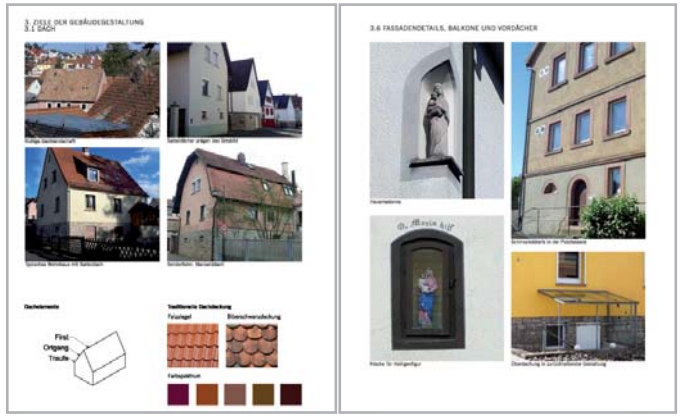
Gestaltungsleitfaden

Der Gestaltungsleitfaden hat zum Ziel, den typischen baulichen Charakter Eisingens zu erhalten und zu fördern und das Ortsbild der Gemeinde zu verbessern. Mit seinen Empfehlungen zur Gebäudegestalt (z.B. zu Fassade, Dach, Fenster, Materialien, Farben) konkretisiert er die Sanierungsziele.

Der Gestaltungsleitfaden stellt keine Satzung im Sinne einer örtlichen Bauvorschrift dar, ist jedoch Maßstab und Grundlage für Sanierungsvereinbarungen mit privaten Eigentümern und die Gewährung von Fördermitteln. Daher empfehlen wir Ihnen, sich rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen über die Inhalte des Leitfaden zu informieren.

Der Gestaltungsleitfaden ist für Sanierung und Neubau relevant.

Auskünfte erteilt das Bauamt der Gemeinde, der Leitfaden steht Ihnen auch auf der Homepage der Gemeinde unter *www.eisingen.de/gewerbe-bauen/bauen/ortsentwicklungskonzept* zur Verfügung.



Auszüge aus dem Gestaltungsleitfaden: Ziel der Gebäudegestaltung für Dach (Kap. 3.1) und Fassadendetails, Balkone und Vordächer (Kap. 3.6)

Das Sanierungsgebiet

Ziel der Sanierungssatzung ist, das charakteristische Ortsbild des Ortskerns der Gemeinde Eisingen mit seiner Bausubstanz in typischer fränkischer Bauweise zu erhalten und die lebendige Ortsmitte zu stärken. Das Sanierungsgebiet bildet den Bereich des Ortskernes ab, in dem städtebauliche Missstände - wie Leerstände, bauliche Mängel, Brachflächen - gehäuft auftreten.

Umgriff des Sanierungsgebietes

Rechtliche Vorgaben

Zur Sicherung der Sanierungsziele und der Vermeidung von Fehlentwicklungen (z.B. durch unpassende Nutzungen) gibt das BauGB der Gemeinde verschiedene Rechte an die Hand:

- Bei Bauvorhaben, Veräußerung / Erbbaurecht und geplanter Grundstücksteilung ist gemäß § 144 BauGB eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu beantragen. Dies gilt auch für baugenehmigungs- oder verfahrensfreie Vorhaben.
- Es besteht ein allgemeines gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Für alle Grundstücke im Sanierungsgebiet erfolgte die Eintragung eines Sanierungsvermerks ins Grundbuch (§ 143 Abs. 2 BauGB).

Förderung im Sanierungsgebiet

Kommunales Programm

Die Zuschüsse sollen ein Anreiz für private Bauherrn sein, bei der Gestaltung ihrer Gebäude und Freiflächen durch Sanierung und Wiedernutzung bestehender (historischer) Bausubstanz zum Erhalt und zur Verbesserung des Ortsbildes beizutragen. Der Höchstsatz beträgt bis zu 30 v.H. der förderfähigen Kosten, max. 20.000 €.

Das Kommunale Programm unterstützt Sanierungsmaßnahmen, die nach außen sichtbar sind und auf das Ortsbild direkten Einfluss nehmen, wie Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenstern aber auch an Hoftoren, Einfriedung sowie Begrünung und Entsiegelung. Die Maßnahmen müssen den Sanierungszielen entsprechen, die Empfehlungen des Sanierungsleitfadens sind zu beachten.

Die Förderung dient dem Ausgleich der durch die Sanierung entstandenen Mehrkosten gegenüber einem Neubau. Das Programm gilt für An- und Umbau- sowie für Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden. Für Neubauten gibt es keine Zuschüsse.

Vor Beantragung der Förderung ist eine Sanierungsberatung empfehlenswert.

Auskünfte und den entsprechenden Förderantrag, der an die Gemeinde gestellt wird, erhalten Sie im Bauamt der Gemeinde. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Förderung, die Vergabe erfolgt im Rahmen der vorhandenen Mittel.

Wichtig: Erst wenn Ihnen die Bewilligung der Förderung vorliegt, darf die Baumaßnahme starten!

Erhöhte Steuerabschreibung bei Gebäuden im Sanierungsgebiet

Bei einer umfassenden Sanierung von Bestandsgebäuden im Sanierungsgebiet können Sie als Eigentümer gemäß der §§ 7h EstG eine erhöhte Steuerabschreibung geltend machen. Sie ist in ihrer Höhe gestaffelt, läuft über 12 Jahre und ist zu 100 % ansetzbar. Auch hier gilt die Einhaltung der Sanierungsziele als Voraussetzung, die Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens und der Sanierungsberatung sind zu beachten.

Eine Kombination mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln ist für den nicht geförderten Anteil möglich.

Alternativ ist eine Abschreibung nach den § 10f EstG (Erhaltung selbstgenutzter Wohnraum) und § 11a EstG möglich.

Vor Maßnahmenbeginn ist eine Sanierungsvereinbarung mit der Gemeinde zu treffen. Die Vereinbarung dient dazu, dass die baulichen Maßnahmen in Einklang mit den Sanierungszielen stehen. Für die Vorlage beim Finanzamt benötigen Sie eine Bestätigung der Gemeinde über die Vereinbarung.

Auskünfte zur Abschreibung erteilt Ihnen auch Ihr Steuerberater.