



## Sanierungsziel Erhalt des Ortsbilds

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2022 sind die Ziele und Maßnahmen zur Ortskernsanierung von Mainstockheim formuliert.

### Wesentliche Ziele, die dem Erhalt der historischen Ortmitte dienen, sind:

- Erhalt des Ortsbildes und der Bebauungsstruktur
- Erhalt der ortstypischen geschlossenen Bebauung entlang der Hauptstraße und ihrer Seitengassen
- Sicherung und ggf. Reaktivierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Stärkung der Wohnfunktion durch Steigerung der Wohnqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes, z.B. durch die Auflockerung baulich stark verdichteter Bereiche
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Freiräume und Platzflächen, Beachtung der Barrierefreiheit
- Umsetzung einer sparsamen Erschließung, einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und der verstärkten Nutzung regenerativer Energien
- Minimierung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen sowie Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Verbesserung des Regenwasserrückhalts insbesondere für Starkniederschläge
- Aufwertung und Stärkung des Siedlungsgrüns bzw. der Ortsdurchgrünung durch die Pflanzung von Bäumen (Beschattung) und Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen

Hinweis: Bei Bauvorhaben, Veräußerung / Erbbaurecht und geplanter Grundstücksteilung ist gemäß § 144 BauGB eine sanierrungsrechtliche Genehmigung zu beantragen. Dies gilt auch für baugenehmigungs- oder verfahrensfreie Vorhaben.



Geschlossene Bebauung. erhaltenswerte Gebäude

## Impressum, Kontakt

### Herausgeber und Ansprechpartner:

Gemeinde Mainstockheim  
Hauptstraße 80  
97320 Mainstockheim  
[info@mainstockheim.de](mailto:info@mainstockheim.de)

Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen  
Friedrich-Ebert-Straße 5  
97318 Kitzingen  
Telefon: 09321 / 9166-0  
[www.vgem-kitzingen.de](http://www.vgem-kitzingen.de)

### Bearbeitung:

WEGNER  
STADTPLANUNG  
Dipl.-Ing. Bertram Wegner  
Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim  
Telefon: 0931 / 9913 870  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

### Bildnachweis

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

Fotos und Grafiken: eigene Aufnahmen bzw. Darstellungen  
Wegner Stadtplanung  
© 2025 Wegner Stadtplanung

### Förderung:

Dieses Projekt wird gefördert durch die Bundesrepublik Deutschland im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ und den Freistaat Bayern.

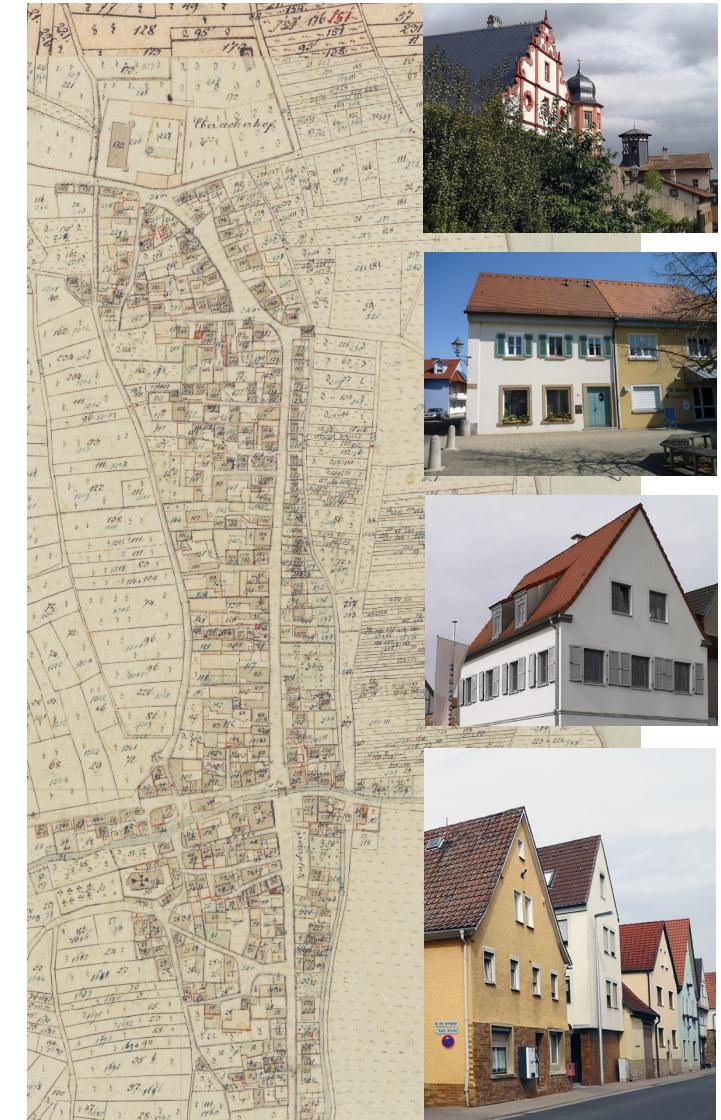


Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



## GEMEINDE MAINSTOCKHEIM

# Der historische Ortskern Ortsbild und Förderung



Informationen zur Gestaltungssatzung

# Gestaltungssatzung



Ortsbildprägende Bebauung



**Die Gestaltungssatzung hat zum Ziel, das städtebauliche und baukulturelle Erbe des Ortskerns von Mainstockheim zu erhalten und zu fördern.**

Die Satzung soll zur Handlungs- und Rechtssicherheit beitragen und das Bauen im Sinne eines qualitätsvollen Ortsbildes fördern. Sie soll bauwilligen Bürgern und Architekten beim Bauen im historischen Ortskern helfen und das jahrhundertelang gewachsene Ortsbild stützen. Veränderungen in Maßstab und Proportion sollen verhindert werden und Richtlinien für Fassadengestaltung und -gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Detailgestaltung werden dargelegt. Ver fremdungen und Überformungen der vorhandenen ortsbildprägenden bzw. der historischen Bausubstanz und ortsuntypische Gestaltungselemente, die zu einem beliebig austauschbaren Ort führen können, sollen vermieden werden und gutes, dem Ortsbild förderliches Bauen unterstützt werden.

Die Satzung steht Ihnen auf der [Homepage der Gemeinde Mainstockheim](#) zur Verfügung.

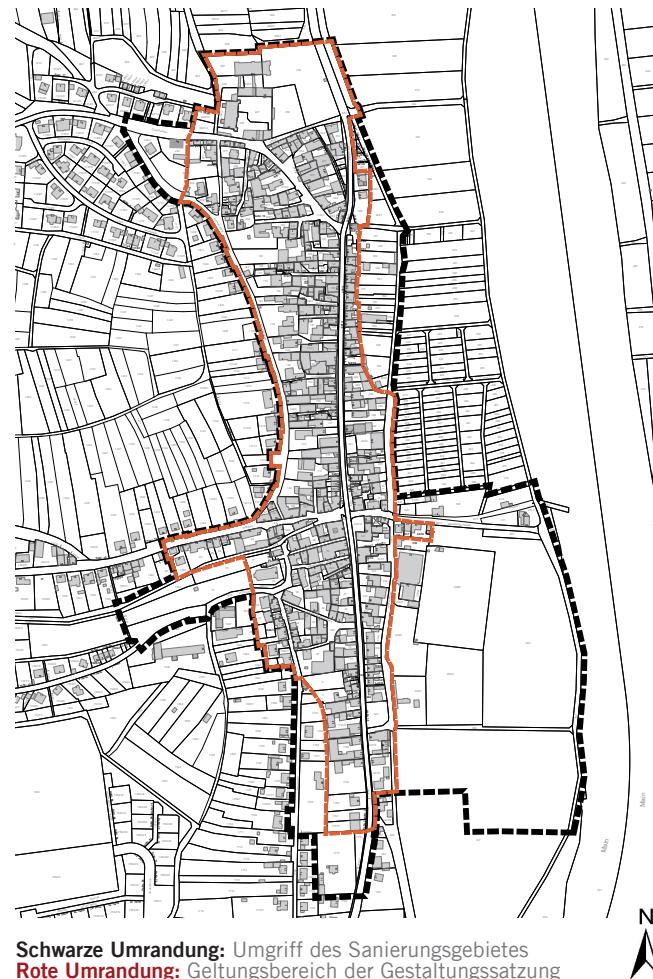
The image shows two panels from the planning document. The left panel, titled '3.2 DACHAUFBAUEN UND DACHAUFBAUTEN', contains four small photographs of different roof structures: Schleppgauben und Satteldachgauben, Schleppgauben an eckigem Gebäude, Zweifelder und Giebel mit Walm, and Satteldachgauben und Zweifelder. The right panel, titled 'Typische Dachaufbauten in Mainstockheim', shows three stylized icons representing different types of gables: Schleppgauben, Satteldachgauben, and Walmdachgauben. Below these icons is a color palette labeled 'Spektrum möglicher Fassadenfarben' with a range of yellow, orange, and brown shades.

Auszüge aus der Gestaltungssatzung: Dachaufbauten, Farbgestaltung der Fassaden

# Gebietskulisse

Das Sanierungsgebiet umfasst den Bereich des historischen Ortskerns Mainstockheims, der besonders von baulichen und funktionalen Missständen betroffen ist. Außerdem wurde der Bereich der Freizeitnutzungen im Mainvorland in das Sanierungsgebiet aufgenommen, da hier verschiedene städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Areals geplant sind.

**Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird auf den bebauten Bereich des historischen Ortskerns beschränkt.** Nicht bebaute oder für den Erhalt des historischen Ortsbildes nicht relevante Bereiche des Sanierungsgebiets (z.B. Mainvorland) sind von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung ausgenommen.



**Schwarze Umrandung:** Umgriff des Sanierungsgebietes  
**Rote Umrandung:** Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

# Förderung im Sanierungsgebiet

## Kommunales Programm

Das Kommunale Programm unterstützt Sanierungsmaßnahmen, die nach außen sichtbar sind und auf das Ortsbild einen direkten Einfluss nehmen (z.B. Fassade, Dach, Einfriedungen). Die Maßnahmen müssen den Sanierungzielen und den Festsetzungen der Gestaltungssatzung entsprechen.

Die Zuschüsse aus dem kommunalen Programm sollen ein Anreiz für private Bauherren sein, bei der Gestaltung ihrer Anwesen und der **(Wieder) Nutzung von historischer Bausubstanz** zum Erhalt und zur Verbesserung des Ortsbildes beizutragen. Das Programm gilt für **An- und Umbauten sowie Sanierung von Bestandsgebäuden**. Vor der Beantragung der Förderung ist eine Sanierungsberatung empfehlenswert. Der Höchstsatz der Förderung beträgt bis zu 30 % der förderfähigen Kosten, maximal 20.000 €.

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



Erhaltenswerte Baudetails im Ortskern

## 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. Die Einhaltung der Sanierungsziele und der Vorgaben der Gestaltungssatzung gelten als Voraussetzung.

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.