



Sehr geehrte Bodenheimer Bürgerinnen, sehr geehrte Bodenheimer Bürger,

mit dieser ersten „Handreichung“ wendet sich die Ortsgemeinde Bodenheim erstmals direkt an die Eigentümerinnen und an die Eigentümer jener Grundstücke, welche im Geltungsbereich der sogenannten Sanierungssatzung zum Förderprogramm „Ländliche Zentren – Kleine Städte und Gemeinde“ über Grundstücke verfügen.



Falls Sie zu diesem Personenkreis tatsächlich gehören sollten, wird Ihnen dieses Infoblatt die Antworten auf Ihre wichtigsten Fragen geben können. Vor allem kann ich Ihnen in meiner Funktion als Bodenheimer Ortsbürgermeister versichern, dass sich durch dieses neue Förderprogramm keine Veränderungen oder Nachteile für Sie ergeben werden. Im Gegenteil: Die bestehenden Erfahrungen anderer benachbarter Kommunen (Nieder-Olm, Nierstein, Oppenheim) zeigen, dass es mit Hilfe dieses Förderprogramms ein großer Vorteil ist, über Eigentum im Sanierungsgebiet zu verfügen.



Natürlich besteht gerade zu Beginn der Fördermaßnahme ein großer Informationsbedarf auf der Seite der Grundstückseigner. Ich hoffe, dass Ihnen dieses Infoblatt die wichtigsten Fragen beantworten wird. Aus den umseitigen Erläuterungen können Sie die wichtigsten Rechte und Pflichten als im Sanierungsgebiet liegender Grundstückseigentümer entnehmen. Die dort aufgezeigten praktischen Anwendungsbeispiele werden Ihnen weitere wichtige Hilfestellungen geben.

Bei weitergehenden Fragen steht Ihnen das von der Ortsgemeinde beauftragte Büro zur Bodenheimer Städtebausanierung, das Büro „MAP – Consult GmbH“ aus Oppenheim, zur Verfügung. Bei konkretem Bedarf kann nach vorheriger Vereinbarung auch mit Ihnen ein Termin vereinbart werden.



Selbstverständlich stehe auch ich Ihnen für Auskünfte an den Tagen meiner Sprechstunden im Rathaus der Ortsgemeinde Bodenheim (Mo. 16-18 Uhr/Di. 10-12 Uhr, 06135/92600; ortsbuergermeister@bodenheim.de) zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen und allen im Sanierungsgebiet liegenden Grundstückseigentümern, aber vor allem der gesamten Bodenheimer Ortskernsanierung, einen erfolgreichen Verlauf.

Ihr Thomas Becker-Theilig
Ortsbürgermeister





Was ist Sanierung?

Nachdem die Gemeinde Bodenheim in das Förderprogramm „Ländliche Zentren“ aufgenommen wurde, wollen wir Ihnen mit kurzen Worten erläutern, was eigentlich unter Sanierung verstanden wird.

Sanierungsmaßnahmen dienen nach der Formulierung des Baugesetzbuches der Beseitigung „städtebaulicher Missstände“.

Dabei eröffnet das besondere Städtebaurecht eine Vielzahl von Möglichkeiten. Diese Maßnahmen werden auf der Grundlage eines gebietsbezogenen Sanierungskonzeptes in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten durchgeführt.

Die Sanierungsziele werden von der Gemeinde Bodenheim formuliert und sind die künftige Entscheidungsgrundlage.

Die Ortskernsanierung Bodenheim wird in den kommenden Jahren folgende Schwerpunkte haben:

1. Gestaltung von öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen
2. Die Modernisierung öffentlicher und privater Bausubstanz

Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Lebens- und Wohnqualität im Ortskern von Bodenheim wesentlich zu verbessern. Um das Erreichen dieser Ziele auch finanziell sicherzustellen, wird die Gemeinde in den kommenden 12 Jahren finanzielle Mittel von Bund und Land erhalten und gleichzeitig erhebliche Eigenmittel aufbringen.

Weitere Hinweise:

Informationen zum Verfahren können auf der Homepage der Verbandsgemeinde Bodenheim – www.vg-bodenheim.de – abgerufen werden.

Die Ortskernsanierung Bodenheim wird im sog. „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, d. h. es fallen keine Ausgleichsbeträge i. S. der §§ 153 ff. BauGB an.

Rechte und Pflichten

Das „Sanierungsgebiet“ ist durch Satzung förmlich festgelegt worden. Alle Grundstücke erhalten im Grundbuch den sogenannten „Sanierungsvermerk“.

Mit der Eintragung dieses Vermerkes sind künftig folgende Rechtsvorgänge durch die Gemeinde zu genehmigen:

1. Der Verkauf von Gebäuden und Grundstücken (auch Erbbaurecht)
2. Das Grundstück belastende neue Rechte (wie z. B. Hypotheken Grundschuld)
3. Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden, die für mehr als ein Jahr abgeschlossen werden, wie z. B. Verpachtung und sonstige schuldrechtliche Verträge
4. Die Neuordnung eines Grundstückes (Grundstücksteilung, Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz)
5. Erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde, sonstige Veränderungen der Grundstücke auch dann, wenn sie nicht genehmigungsbedürftige bauliche Veränderungen darstellen.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn in irgendeiner Form das Erreichen der Sanierungsziele erschwert oder undurchführbar wird.

Gleichzeitig eröffnen sich auch Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Fördermitteln und steuerlicher Sonderabschreibungen.

Alle diese Maßnahmen dienen dazu, die Sanierungsziele zu erreichen und die Durchführung der Ortskernsanierung Bodenheim zu erleichtern.

Genehmigungspflichtige Veränderungen

Hier sind einige Beispiele für wertsteigernde Maßnahmen aufgeführt, die im Sanierungsgebiet ab sofort genehmigungspflichtig sind:

Abriss:

Von Gebäuden und Teilen davon

Ausbau:

Von bisher ungenutzten Räumlichkeiten

Dachhaut:

Neu eindecken, Umdecken von Teilflächen

Dachfenster:

Einbau, Veränderung

Energiesparende Maßnahmen:

Zusätzliche Isolierungen

Fassade:

Neuanstrich, Verkleidung, Verklammerung, Verputz

Fenster:

Erneuerung/Austausch

Werbeanlagen:

Anbringung, Veränderung

Maßnahmen, die ausschließlich der Instandhaltung dienen, wie z. B. Erneuerung der Tapeten und Innenanstrich sind nicht genehmigungsbedürftig!

Genehmigungen nach Landesbauordnung und BauGB bleiben hiervon unberührt.

Bei Fragen zur Ortskernsanierung wenden Sie sich bitte an den von der Gemeinde Bodenheim beauftragten Sanierungsberater.

Fa. MAP-Consult GmbH, Oppenheim
Tel.-Nr.: 0 61 33 / 92 63 43
(Ansprechpartner ist Herr Lösch)

