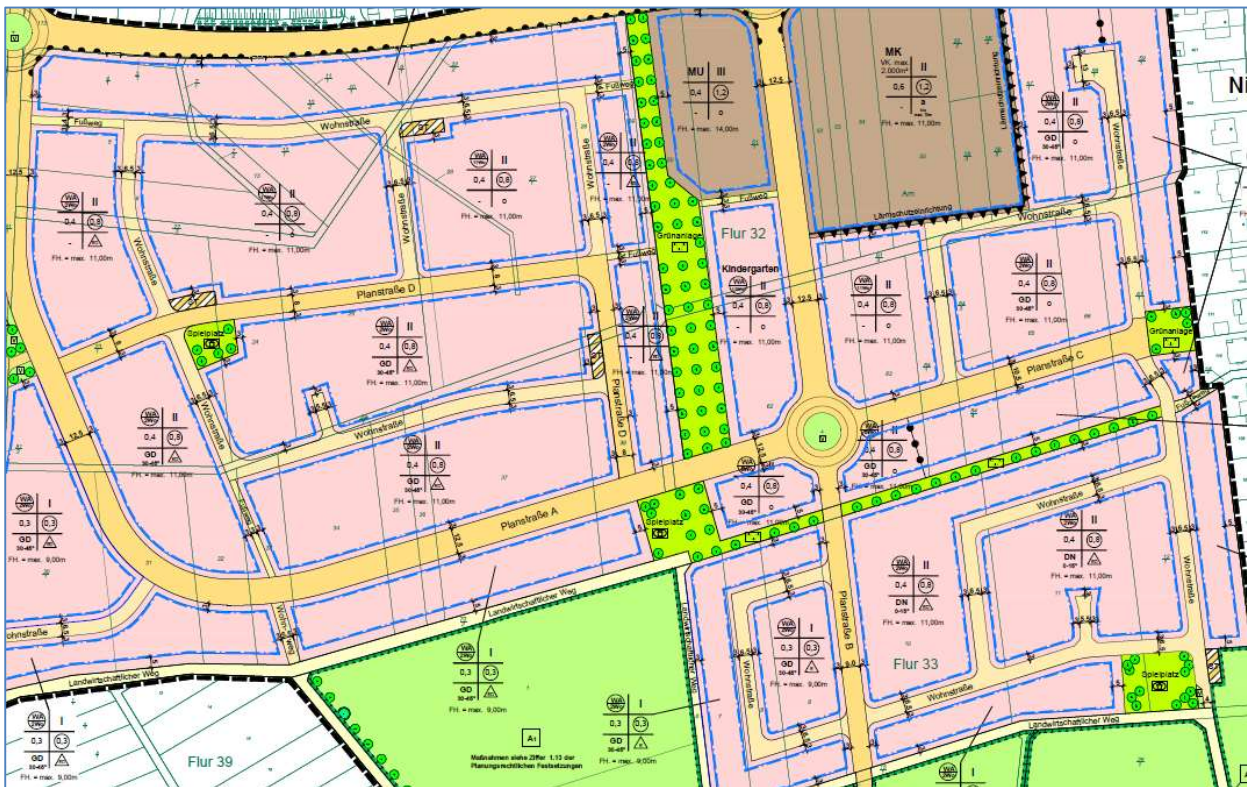


Infomappe für Bauplatzinteressenten

Bauplätze Rodenbach, Südlich der Adolf-Reichwein-Straße“



ZSE Immobilien GmbH als Vorhabenträger der Gemeinde Rodenbach

Schulweg 2

63517 Rodenbach

Tel: 06184/9565200

Mail: info@zse-immobilien.de

www.zse-immobilien.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen.....	3
2. Tipps für Interessenten.....	4
3. Was ist ein Bebauungsplan und was habe ich zu beachten?	5
4. Welche Rechtsvorschriften sind im Allgemeinen zu beachten?	5
5. Zeitschiene.....	8
6. Vergabe und Kaufvertragsinhalte	9
7. Ansprechpartner.....	9

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bebauungsplan, Rodenbach, „Südlich der Adolf-Reichwein-Straße“

Anlage 2: Grenzlängenplan

Anlage 3: Bauplatzliste

1. Vorbemerkungen

Sehr geehrte Bauplatzbewerberin, sehr geehrter Bauplatzbewerber,
mit den folgenden Zeilen möchten wir Ihnen den weiteren Ablauf bei der Grundstücksvergabe erläutern, Ihnen aber auch ein paar Tipps zur Grundstücksauswahl geben und wichtige Ansprechpartner benennen.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass weder die Gemeinde Rodenbach noch die ZSE IMMOBILIEN GmbH Sie bei der Auswahl des passenden Grundstücks rechtlich, baurechtlich, steuerrechtlich, in finanziellen Angelegenheiten oder anderweitig beraten dürfen. Um die richtige Entscheidung treffen zu können, haben wir Ihnen im Folgenden ein paar Tipps und wichtige Punkte zusammengestellt, die Ihnen bei der Grundstückswahl behilflich sein könnten. Sofern Sie professionelle Hilfe benötigen, empfehlen wir Ihnen, einen geeigneten Architekten / eine geeignete Architektin zu beauftragen. Zu den beigefügten Unterlagen, insbesondere zu dem Kapitel „Tipps für Interessenten“ möchten wir noch anmerken, dass dies allgemein gehalten ist und versuchen, möglichst die Interessenslage aller Bewerber und Bewerberinnen abzudecken. Wir können deshalb nicht die Gewähr für die Richtigkeit der Angaben übernehmen, speziell aber auch nicht garantieren, dass diese Tipps für Sie persönlich zutreffen.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Grundstückszuteilung und hoffen, dass wir Ihnen mit den folgenden Unterlagen den Weg zum Eigenheim ein wenig erleichtern können.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Trollmann
Evelyn Schade

ZSE Immobilien GmbH Zukunft Stadtentwicklung

Immobilienbewertung | gutachterliche Stellungnahmen | Baulandentwicklung

2. Tipps für Interessenten

Welche Grundstücke stehen zum Verkauf durch die Gemeinde?

Die Gemeinde veräußert rd. 100 Baugrundstücke, die in ihrem Eigentum stehen. Diese können Sie der Ihnen übermittelten Bauplatzliste entnehmen.

Die anderen im Gebiet liegenden Flächen gehören entweder Privatpersonen, die dort früher einen Acker besessen haben oder sind für gemeindeeigene Zwecke bestimmt.

Gibt es Pläne zu den Grundstücken?

Ja, hierbei ist einiges zu beachten. Zur Auswahl eines geeigneten Grundstücks benötigen Sie den Bebauungsplan (Anlage) und den Grundstücksplan/Grenzlängenplan (Anlage). Der Bebauungsplan enthält die zu beachtenden baurechtlichen Festsetzungen für jede einzelne Parzelle. Die Grundstücksgrenzen sind dem Grundstücksplan/Grenzlängenplan zu entnehmen, die Grundstücksgrößen und einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans der Bauplatzliste.

ACHTUNG:

Auch der Bebauungsplan kann in Form von Strichellinien Grundstücksgrenzen enthalten, diese sind aber nicht zwangsläufig richtig und haben keine rechtliche Aussagekraft. Grenzen zwischen Grundstücken sind dem Grundstücksplan/Grenzlängenplan zu entnehmen.

3. Was ist ein Bebauungsplan und was habe ich zu beachten?

Der Bebauungsplan (Anlage) ist ein von der Gemeinde Rodenbach aufgestelltes Regelwerk, das unter anderem die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke verbindlich regelt. Er besteht neben einem Planteil auch aus textlichen Festsetzungen, die ebenso zu beachten sind.

Für jeden Häuserblock (ein von Straßen oder Wegen umgebenes Areal, indem sich mehrere Grundstücke befinden) wurde eine **Nutzungsschablone** (siehe Abbildung rechts) festgelegt, die definiert, wie in diesem Areal gebaut werden darf.

Am Beispiel der rechts angezeigten Schablone sind die wichtigsten Kennziffern erkennbar:

Oben links: **WA** bedeutet Allgemeines Wohngebiet, Gewerbeeinheiten dürfen hier nicht errichtet werden, Wohnhäuser schon.
2 Wo bedeutet, pro Grundstück dürfen maximal zwei Wohneinheiten entstehen, also zwei abgeschlossene Wohnungen.

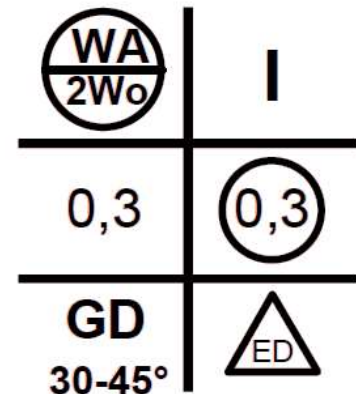
Oben rechts: **I** bedeutet die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Oft hat der Bebauungsplan auch die Festsetzung II, also zwei Vollgeschosse.

Mitte links: 0,3 ist die sogenannte **GRZ** (Grundflächenzahl) und bedeutet, dass 30% der Grundstücksfläche mit Hauptanlagen überbaut werden dürfen. Der Bebauungsplan enthält auch die Festsetzung 0,4.

Mitte rechts: 0,3 ist die **GFZ** (Geschossflächenzahl). Hier wird die Summe aller Geschossflächen ins Verhältnis zur Grundstücksgröße gesetzt. Bei etwa zwei zulässigen Vollgeschossen hätte in diesem Beispiel auch ein Wert von bis zu 0,6 stehen können.

Unten links: **GD** steht für: nur geneigte Dächer sind zulässig. Die Dachneigung sollte hier zwischen 30° und 45° betragen. Im Bebauungsplan gibt es auch die Festsetzung **FD**, also nur Flachdächer sind zulässig.

Unten rechts: **ED** bedeutet, dass sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind.



FH. = max. 9,00m

Unterhalb der Schablone befindet sich noch die Festsetzung **FH.** = max. 9,00 m. Dies bedeutet, dass sich die maximale Firsthöhe (siehe Begriffsglossar) 9,00 m über dem Straßenniveau befinden darf.

4. Welche Rechtsvorschriften sind im Allgemeinen zu beachten?

Neben dem Bebauungsplan und seinen textlichen Festsetzungen ist vor allem die Hessische Bauordnung HBO von Ihnen zu beachten. In der Hessischen Bauordnung sind im Wesentlichen die baulichen Anforderungen an Wohngebäude und Gebäude festgelegt, bei denen keine größeren Gefahren durch Nutzung oder Betrieb zu erwarten sind (Regelbauten) und enthält damit wichtige Regelungen

Die Hessische Bauordnung finden Sie auf der Homepage des Landes Hessen:

<https://wirtschaft.hessen.de/index.php/Wohnen-Bauen/Bauvorschriften>

Weiterhin können folgende Verordnungen hilfreich sein:

- Planzeichenverordnung (PlanZV):** In der PlanZV werden die verschiedenen Farben und Zeichen eines Bebauungsplans erklärt.
- Baunutzungsverordnung (BNVO):** In der BNVO steht, welche Art der Nutzung (z.B. Wohnen, Mischgebiet oder Gewerbe), welche Art der Bauweise, welche Abstandsflächen etc. grundsätzlich in Deutschland zulässig sind.
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNbG):** Hier sind beispielsweise Pflanzabstände festgeschrieben.

Begriffsglossar:

WA: WA bedeutet „Allgemeines Wohngebiet“, diese dienen vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 Baunutzungsverordnung sind auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Firsthöhe: Dabei handelt es sich um die oberste Kante des Dachs, entlang der Spitze, an der die Dachseiten aufeinandertreffen. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Firsthöhe gemessen von der festgelegten Geländeoberkante. Die Firsthöhe hat Einfluss auf die Dachneigung, Ansprechpartner bei der Berechnung der Firsthöhe ist Ihr Architekt oder Ihre Architektin.

Vollgeschosse: oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Sie werden nach der Hessischen Bauordnung (HBO) in der aktuell geltenden Fassung ermittelt

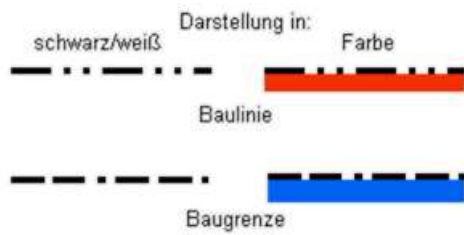
Was sind Einzel- bzw. Doppelhäuser?

Beides sind eigenständige Wohnhäuser. Das Einzelhaus steht ‚frei‘, sprich: bis auf eventuell die Garage befinden sich jeweils mindestens drei Meter Abstand zwischen Haus und Grundstücksgrenze. Die Doppelhaushälfte ist direkt auf die Grenze zu einem Nachbargrundstück platziert, auf welchem sich das Gegenstück zur Doppelhaushälfte befindet. Die Doppelhaushälften müssen dabei nicht gleich gestaltet sein, sollten aber aufeinander abgestimmt sein (siehe Hessische Bauordnung HBO).

ACHTUNG:

Neben dem Bebauungsplan (Festsetzung ED – siehe oben) bestimmt maßgeblich die Grundstücksgröße, ob sich ein Grundstück eher für Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung eignet. Grundstücke mit einer straßenseitigen Grenzlänge von weniger als 14 m sind durch die Grenzabstände rechts und links von jeweils 3m für Einzelhausbebauung eher zu klein. Die Bauplatzliste enthält Angaben dazu, welche Grundstücke trotz Festsetzung ED mit Doppelhäusern bebaut werden müssen und an welche Grenze das Doppelhaus auszurichten ist.

Wo muss das Haus (und die Garage) auf dem Grundstück platziert werden?



Der Bebauungsplan enthält sogenannte Baugrenzen (keine Baulinien). Innerhalb der Baugrenzen müssen sich die Hauptanlagen (Definition siehe HBO) befinden. Sie müssen die Baugrenzen aber nicht tangieren. Wichtig ist, dass Sie zum Beispiel bei Einzelhausbebauung zusätzlich zu den Baugrenzen auch die zulässigen

Grenzabstände zum Nachbargrundstück beachten. Der Grenzabstand beträgt in der Regel 3 m (hier darf aber unter gewissen Voraussetzungen Ihre Garage platziert werden). Die genauen Regelungen zu den Grenzabständen entnehmen Sie bitte der HBO.

Kann ich meinen Garten anlegen, wie ich möchte?

Nein, aber hier gibt es nur sehr wenige Vorschriften. Zu beachten sind die im Bebauungsplan festgelegten Regelungen, z.B. zu anzupflanzenden, einheimischen Pflanzenarten und dem Verbot von umweltunfreundlichen Schotter- und Kiesgärten.

Bitte bedenken Sie: Ein schöner umweltfreundlicher Garten trägt nicht nur zu einem schönen Ortsbild bei, er entspannt auch bei der Pflege und beim Genießen und ist Bestandteil für eine nachhaltige Umwelt für uns und unsere Kinder.



5. Zeitschiene

Baubeginn

Sie können mit dem Bau Ihres Hauses beginnen. Abschluss des Vorstufenausbaus war Dezember 2023.

Erschließung

Die Grundstücke sind bei Vermarktung erschlossen. Die Kosten für die öffentliche Erschließung des Baugebiets sind im Kaufpreis bereits enthalten. Die Anschlusskosten für die Häuser der Erwerber z.B. für Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation (Anschluss an die öffentliche Erschließung) werden grundsätzlich von den Erwerbern getragen.

6. Vergabe und Kaufvertragsinhalte

Anbei einige Regelungen aus dem **Grundstückskaufvertrag**:

1. Die Kaufabwicklung erfolgt auf Grundlage eines einheitlichen Standardkaufvertrages.
2. Als Verkäufer wird die Gemeinde Rodenbach das Notariat bestimmen.
3. Es wird vorausgesetzt, dass das beabsichtigte Bauvorhaben von den Bewerbern finanziert werden kann.
4. Die Zahlung des Kaufpreises ist innerhalb von vier Wochen nach Beurkundung zu leisten.
5. Der Verkäufer behält sich in bestimmten Fällen das Recht zum Wiederkauf des Grundstücks gemäß §§ 456 ff. BGB bzw. die Auf-/Nachzahlungsverpflichtung vor:
 - a. Bei Verstoß gegen die Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung
 - b. Bei Verstoß gegen die Bau- und Bezugsverpflichtung
6. Wiederkaufsrecht: Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Gemeinde dem Erwerber den Kaufpreis abzüglich Wertminderungen, Belastungen und zuzüglich Anschlusskosten zurückzuzahlen; ebenso wird bei bebauten Grundstücken der Gebäudewert erstattet.
7. Bau-/Bezugsverpflichtung: Mit dem Kauf des Grundstücks verpflichtet sich der Erwerber innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ab Fertigstellung der Erschließung (Vorstufenausbau) ein Wohngebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erstellen (Bezugsfertigkeit).
8. Eigennutzung: Die Grundstücke werden mit einer Eigennutzungsverpflichtung veräußert. Das heißt, der Erwerber verpflichtet sich, das Wohnhaus auf die Dauer von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit ununterbrochen selbst zu bewohnen. Besteht das Objekt aus zwei Wohneinheiten, ist eine Wohneinheit vom Käufer mit Erstwohnsitz für den genannten Zeitraum selbst zu bewohnen.
9. Veräußerungsbeschränkung: Wird das Grundstück innerhalb dieser Frist im Ganzen oder in Teilen weiterveräußert bzw. verschenkt, so hat die Gemeinde Rodenbach das Recht, das Grundstück zurückzukaufen.

10. Ansprechpartner

- Wasser:** Kreiswerke Main-Kinzig
Barbarossastraße 26, 63571 Gelnhausen
Telefon 06051/84 2000
Mail: kunden@kreiswerke-main-kinzig.de
www.kreiswerke-main-kinzig.de
- Abwasser:** ZSE Immobilien GmbH
Vorhabenträger der Gemeinde Rodenbach
Schulweg 2
63517 Rodenbach
info@zse-immobilien.de
- Strom:** EnergieNetz Mitte GmbH
RegioNiederlassung Gelnhausen
Philipp-Reis-Straße 1-3
63571 Gelnhausen
Tel.: 06051/838-02
Fax: 06051/838-4800
Mail: AV.Gelnhausen@EAM-Netz.de
www.eam-netz.de

Breitband/Kabel:

Deutsche Telekom

Bauherren-Hotline 0800 3301903
www.telekom.de

Vodafone

Mail: bauherren@unitymedia.de
Tel.: Geschäftskunden: 0221-46 61 9070
Tel.: Privatkunden: 0800-77 33 199
www.vodafone.com

Vermessung:

Vermessungsbüro Wittig + Kirchner
Saalburgstrasse 35
61350 Bad Homburg v. d. H.
Tel.: 06172/9666-50
Fax: 06172/9666-66
vermessung@wittig-kirchner.de
www.wittig-kirchner.de

Baugrundgutachten: Geonorm Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften mbH
Ursulum 18
35396 Gießen
Tel.: 0641/94360 -0
Fax: 0641/94360 -40
info@geonorm.de
www.geonorm.de

Straßen und Kanäle: (Planungshöhen)

ZSE Immobilien GmbH
Vorhabenträger der Gemeinde Rodenbach
Schulweg 2
63517 Rodenbach

Planungsgemeinschaft Häfner-Oefner Ingenieurgesellschaft mbH
Am Bahnhof 1
63505 Langenselbold
Telefon: 06184 95266-0
info@haefner-oefner.de
www.haefner-oefner.de

Bauberatung: Bauamt der Gemeinde Rodenbach
Buchbergstraße 2
63517 Rodenbach
Ansprechpartner: Herr Jan Meyer-Haake
Tel.: 06184/59978
Fax: 06184/50472
Mail: jan.meyer-haake@rodenbach.de
www.rodenbach.de

Bauanträge: Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises
Kreisverwaltung, Bauaufsicht, Gebäude C
Barbarossastraße 20, 63571 Gelnhausen
Tel.: 06051 85/0
<http://www.mkk.de/cms/de/aemter-und-betriebe/aemter-liste/bauordnungsamt/bauaufsicht/index-bauaufsicht.html>

Anlage eines naturnahen insektenfreundlichen Gartens:

Bauamt der Gemeinde Rodenbach
Umweltbeauftragte Frau Silke Fees
Buchbergstraße 2
63517 Rodenbach
Tel.: 06184/599-38
Fax: 06184/50472
Mail: silke.fees@rodenbach.de
www.rodenbach.de

Allgemeine Infos:
mainkinzigbluehtnetz.de
Tipps für Privatpersonen:
mainkinzigbluehtnetz.de/tipps/#

Vermarktung oder Bewertung Ihrer aktuellen Immobilie:
ZSE IMMOBILIEN GmbH
Schulweg 2
63517 Rodenbach