ZSE | IMMOBILIEN
Zukunft Stadtentwicklung

Infomappe für Bauplatzinteressenten

Bauplätze Weilrod – Altweilnau ‚Neuerborn“
1. Und 2. Bauabschnitt

ZSE Immobilien GmbH - Vorhabenträger der Gemeinde Weilrod

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 7
6. Vergabe und Kaufvertragsinhalte 8
7. Ansprechpartner 9

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 Weilrod 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

ppa. Evelyn Schade

IMMOBILIENGUTACHTERIN
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

Immobilienbewertung | gutachterliche Stellungnahmen | Baulandentwicklung

2. Tipps für Interessenten

Welche Grundstücke stehen zum Verkauf durch die Gemeinde?

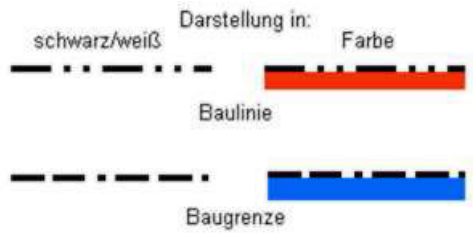
Die Gemeinde veräußert 68 Baugrundstücke, die in ihrem Eigentum stehen. Bitte beachten Sie, dass ein Teil der Grundstücke bereits veräußert wurde.
Die anderen im Gebiet liegenden Flächen gehören Privatpersonen, die dort früher einen Acker besessen haben oder sind für Wohnungsbau bestimmt.

Gibt es Pläne zu den Grundstücken?

Ja, hierbei ist einiges zu beachten. Zur Auswahl eines geeigneten Grundstücks benötigen Sie den Bebauungsplan und den Grundstücksplan/Grenzlängenplan. 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.

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.

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

Der Bebauungsplan ist ein von der Gemeinde Weilrod aufgestelltes Regelwerk, das unter anderem die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke verbindlich regelt. Er besteht neben einem Planteil u.a. 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 unten) mit der Beschriftung WA 1 oder WA 2 festgelegt, die definiert, wie in diesem Areal gebaut werden darf.

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustypen	THmax.	FHmax.	WEmax.
WA 1	0,4	0,8	II	ED	6,5 m	TH + 4,0 m	2+ELW
WA 2	0,4	1,0	II	E	6,5 m	TH + 4,0 m	6

Am Beispiel der angezeigten Schablone sind die wichtigsten Kennziffern erkennbar:

WA 1 u. WA 2: **WA** bedeutet Allgemeines Wohngebiet, klassische Gewerbeeinheiten dürfen hier nicht errichtet werden, Wohnhäuser schon.

GRZ: 0,4 ist die sogenannte **GRZ** (Grundflächenzahl) und bedeutet, dass 40% der Grundstücksfläche mit Hauptanlagen überbaut werden dürfen.

GFZ: 0,8 ist die **GFZ** (Geschossflächenzahl). Hier wird die Summe aller Geschossflächen ins Verhältnis zur Grundstücksgröße gesetzt.

Z: **II** bedeutet die Anzahl der zulässigen *Vollgeschosse*. Hier hat der Bebauungsplan die Festsetzung II, also zwei *Vollgeschosse*.

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

THmax.: Die maximal zulässige Höhe des Traufs (*Traufhöhe*) beträgt gemessen vom *Straßenniveau* 6,5 m.

FHmax.: Die maximal zulässige Höhe des Firsts (*Firsthöhe*) darf lediglich 4 Meter höher als der Trauf sein.

WEmax.: es sind laut Bebauungsplan maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zuzüglich einer Einliegerwohnung zulässig.

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. Im § 2 der HBO befinden sich Begriffserläuterungen. Die Wichtigsten haben wir im

Glossar diesem Dokument beigefügt.

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

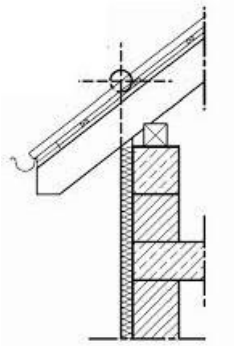
https://wirtschaft.hessen.de/index.php/Wohnen-Bauen/Bauvorschriften

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:

Traufhöhe:
Als Traufhöhe bezeichnet man den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äusseren Dachhaut (siehe Skizze).



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:
Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse.

Wohngebäude:
Wohngebäude sind Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen und außer Wohnungen allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger

sowie die zugehörigen Garagen und Nebenräume enthalten.

Straßenniveau / Geländeoberfläche:
Geländeoberfläche ist die Höhe, die sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt oder die in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung bestimmt ist. [2]Sonst ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche maßgebend.

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).

5. Zeitschiene

Archäologische Untersuchungen
Zusätzliche archäologische Untersuchungen stehen keine mehr an. Theoretisch könnte es sein, dass während der Tiefbauarbeiten zu Ihrem Haus Funde auftreten. In diesem Fall wäre das Landesamt für Denkmalpflege zu kontaktieren und eine Baubegleitung würde die Tiefbauarbeiten überwachen und gegebenenfalls Funde bergen.

Baubeginn
Sie können mit dem Bau Ihres Hauses nach Fertigstellung des Vorstufenausbaus beginnen. Dies war im 1. Bauabschnitt Mitte 2023, beim 2. Bauabschnitt wird dies vermutlich April/Mai 2024 sein.

Erschließung
Die Grundstücke sind bei Vermarktung bereits 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, Strom, Telekommunikation (Anschluss an die öffentliche Erschließung) werden grundsätzlich von den Erwerbern getragen. Der Anschluss an das Nahwärmenetz ist verpflichtend.

Vermessung nach dem Häuslebau
Die Kosten für die endgültige Einmessung der Gebäude (Pflicht) und die Übernahme in das amtliche Liegenschaftskataster sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu bezahlen.

6. Vergabe und Kaufvertragsinhalte

Anbei einige Regelungen zur Vergabe und aus dem Grundstückskaufvertrag:

1. Die Kaufabwicklung erfolgt auf Grundlage eines einheitlichen Standardkaufvertrages.
2. Erfolgt im Zeitraum von sechs Wochen eine schriftliche Zusage des Bewerbers, dann ergeht eine Mitteilung an das Notariat zur Festlegung eines Beurkundungstermins. Innerhalb eines Zeitraums von zwei Monaten nach Entscheidung ist der Kaufvertrag notariell zu beurkunden.
3. Kommt ein Kaufvertrag nicht zustande, werden wieder freiwerdende Grundstücke gemäß der Bewerbungsreihenfolge den Nachrückern angeboten.
4. Es wird vorausgesetzt, dass das beabsichtigte Bauvorhaben von den Bewerbern finanziert werden kann.
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 unrichtigen Angaben der Bewerber im Vergabeverfahren
   b. Bei Verstoß gegen die Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung
   c. 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. Der Gebäudewert wird vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt (Amt für Bodenmanagement).
7. Wird von der Rückübertragung kein Gebrauch gemacht, verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung des Differenzbetrages an die Gemeinde Weilrod zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstücks- und dem Veräußerungserlös, mindestens aber 20 € / m².
8. 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).
9. 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. Auch hier greift bei einem früheren Auszug die Verpflichtung der prozentualen Rückerstattung der Vergünstigung an die Gemeinde gemäß Punkt 7.
10. Veräußerungsbeschränkung: Wird das Grundstück im Ganzen oder in Teilen weiterveräußert bzw. verschenkt, so hat die Gemeinde Weilrod das Recht, das Grundstück zurückzukaufen.

7. Ansprechpartner

Wasser:
Gemeinde Weilrod - Wassermeister
Am Senner 1,
61276 Weilrod
Telefon 06083 / 9509-25
Mail: wassermeister@weilrod.de
www.weilrod.de

Abwasser:
Gemeinde Weilrod - Bauamt
Am Senner 1,
61276 Weilrod
Ansprechpartner: Herr Carsten Filges
Telefon 06083 / 9509-47
Mail: filges@weilrod.de
www.weilrod.de

Gas:
Es gibt kein Gasnetz in Weilrod

Nahwärme:
Süwag Grüne Energien und Wasser AG & Co. KG
Adresse
Ansprechpartner
Telefon
E-Mail

Strom:
Syna GmbH
Urseler Straße 44–46
61348 Bad Homburg
Tel.: 069 – 31071500
anschlusswesen@syna.dewww.syna.de/corp/fuer-bauherren

Breitband/Kabel:
Deutsche Glasfaser
02861 8133 400

Vodafone Bauherrenberatung
Telefon: 0800 2787000
0800 724 26 31

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
Ansprechpartner über die Zentrale:
Tel.: 0641/94360 -0
Fax: 0641/94360 -40
info@geonorm.de
www.geonorm.de

Straßen und Kanäle: DAR GmbH - Ingenieurbüro für Umweltfragen
Adolfsallee 27/29
65185 Wiesbaden
Fon: +49 611 36096-0
Fax: +49 611 36096-12
Mail: wiesbaden@dar.de

Bauberatung: Gemeinde Weilrod - Bauamt
Am Senner 1
61276 Weilrod
Ansprechpartner: Herr Carsten Filges
Tel.: 06083/ 9509-47
Fax: 06083/ 9509-26
Mail: filges@weilrod.de
www.weilrod.de

Bauanträge: Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d. Höhe
Fax: +4961729999829
Mail: bauaufsicht@hochtaunuskreis.de
joachim.kreiling@hochtaunuskreis.de
www.hochtaunuskreis.de/Bauen_+Umwelt+_+Verkehr/Bauen/Untere+Bauaufsichtsbehörde.html

Vermarktung oder Bewertung Ihrer aktuellen Immobilie:

ZSE IMMOBILIEN GmbH
Schulweg 2
63517 Rodenbach
Tel.: 06184/9565-200
Fax: 06184/9565-199
Mail: info@zse-immobilien.de
www.zse-immobilien.de