



HERZLICH WILLKOMMEN

Infoveranstaltung zum Baugebiet „Auf den Schatzgemahden“

8. September 2015

Agenda



1. Ansprechpartner und geplanter zeitlicher Ablauf
2. Informationen zum Baugebiet / Bebauungsplan
3. Ablauf der Grundstücksvergabe
4. Regelungen zum Grundstückserwerb
5. Häufige Fragen

Ansprechpartner



Gemeinde Messel:

Herr Bürgermeister Larem, Herr Buchert

Team der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG:

Herr Joisten, Frau Fischer,

Frau Burger, Herr Barz und Frau Glasenapp

Geplanter Projektablauf



Freimachung Baugebiet (Ausgleich)	ab Oktober 2015
Notarverträge Grundstücke	ab Dezember 2015 möglich
Erschließung (Kanal, Versorgung, Baustraße)	bis Sommer 2016
Spatenstich für den Bauherrn	Ziel Juni 2016
Endausbau Straße	ca. 2018/2019

Informationen zum Bebauungsplan



Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

Bauweise:

Offene Bauweise,
Ein- und Zweifamilienhäuser

Größe der Grundstücke:

Zwischen 250 m² bis 600 bzw. 750 m²

Grundflächenzahl (GRZ):

Je nach Gebiet unterschiedlich
(GRZ 0,4: Max. 40 % des Grundstückes dürfen
überbaut werden)

MI mit Vorrang Gewerbe!

Bebauungsplan
„Auf den Schatzgemahden“
Stand: Juni 2015

Lärmschutz und Naturschutz



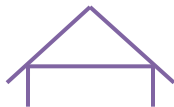
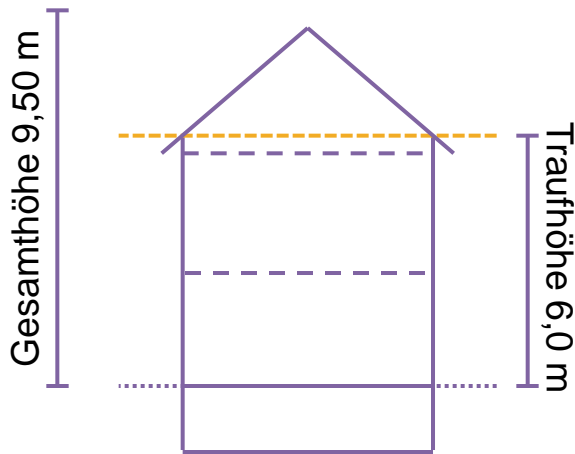
Passiver Schallschutz

- Passive Lärmschutzmaßnahmen
- Anordnung von Fenstern in Schlafräumen
- Schlafräume mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen

Naturschutz

- Zu erhaltende Bäume erhalten bzw. pflanzen
- Mind. ein heimischer Laubbaum je 150 m² unbebauten Grundstücks
- Mind. 20% mit heimischen Sträuchern

Gebäudehöhe und Dachformen



Satteldach

Gebäudehöhe

- Gesamthöhe max. 9,50 m
- Traufhöhe max. 6,0 m

Dachformen

Zulässig bei Wohnhäusern:

- Satteldach, Dachneigung 30° bis 40°

Zulässig bei Garagen und sonstigen Gebäuden mit einer Breite von bis zu 5,00 m:

- Pult- und Flachdächer
- Dachneigung bei Pultdächern 10° bis 30°

Entwässerung im Baugebiet



Schmutzwasser

→ Schmutzwasserkanal

Regenwasser

→ soll auf dem Grundstück verbleiben

Zisterne zur Sammlung des Dachflächenwassers

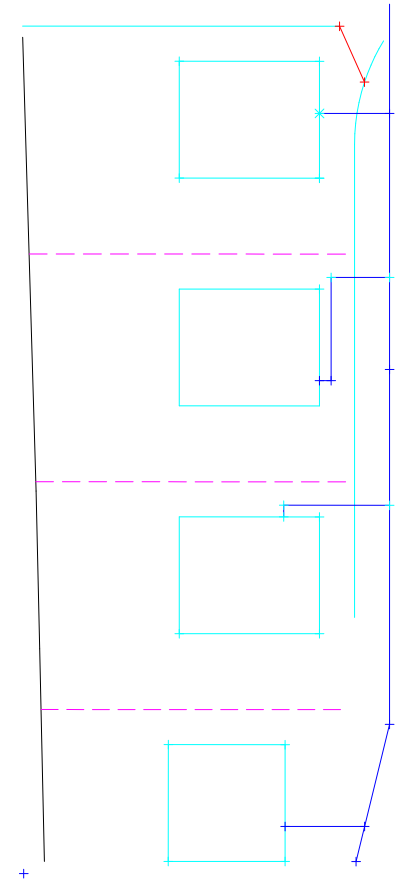
Dimensionierung

Pro m² Grundstücksfläche darf eine Regenabflussmenge in den öffentlichen Kanal von 10 Liter pro Sekunde und Hektar nicht überschritten werden.

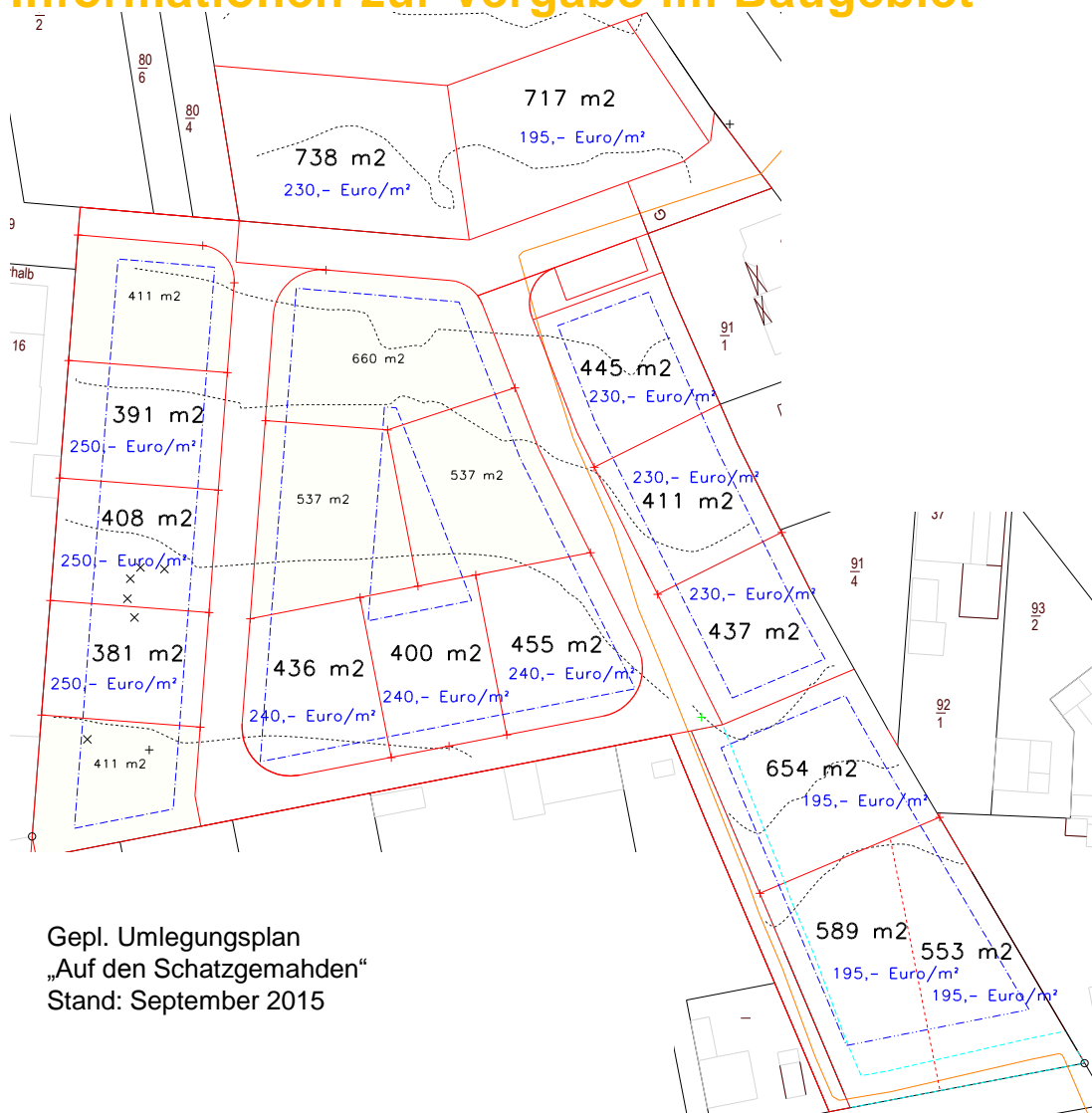
Vorverlegung Kanalhausanschlüsse

Die Kanalhausanschlüsse werden im Zuge der Erschließung von der Hauptleitung bis zu 2 Meter in das Grundstück gelegt.

Die Kosten sind im Grundstückskaufvertrag geregelt und werden anschließend abgerechnet.



Informationen zur Vergabe im Baugebiet



Gepl. Umlegungsplan
„Auf den Schatzgemahden“
Stand: September 2015

Preise im Wohngebiet
230,00 €/m² bis 250,00 €/m²

Preis im Mischgebiet
195,00 €/m²
(Im Mischgebiet haben
Bewerber mit Gewerbe
Vorrang.)

Im Angebot 14 Grundstücke

Vergaberichtlinie der Gemeinde Messel



Grundstücksvergabe erfolgt nach Richtlinie der Gemeinde Messel

- Grundstücksvergabe nach Reihenfolge des Eingangs der Antragstellung
- Vergabe nur an volljährige natürliche Personen

Der Gemeindevorstand ist ermächtigt, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Ablauf der Grundstücksvergabe



1. Aufnahme in Interessentenliste ✓
2. Infoveranstaltung (8. September 2015) ✓
3. Vorbereitung der Vergabe – e-netz Südhessen (September 2015)
Bewerbung für die Vergabe im Misch- und Wohngebiet **bis 18. September 2015**
Versand der Einladungen zu den Vergabegesprächen
4. Vergabe (Herbst/Winter 2015)
Vergabegespräche: Sie haben die Möglichkeit ein Grundstück für die Dauer von 4 Wochen kostenlos und unverbindlich zu reservieren
Bei Kaufentscheidung: Vorbereitung eines Kaufvertrages und der Beurkundung
Notarielle Kaufvertragsunterzeichnung
5. Erschließung (Herbst 2015/Sommer 2016)

Häufige Fragen zur Vergabe und Reservierung



„Ich kann nicht persönlich zur Vergabe erscheinen.“

⇒ Wer nicht persönlich anwesend sein kann, kann sich den aktuellen Plan zu seinem vorgegebenen Termin per Mail zuschicken lassen und im Zeitrahmen von 15 Minuten telefonisch ein Grundstück reservieren. Dazu ist eine vorherige Absprache zwingend erforderlich.

Alternativ können Sie uns im Vorfeld drei Wunschgrundstücke bzw. die Wunschgröße angeben. Unter diesen Umständen können wir eine Vergabe nicht garantieren.

„Was passiert, wenn mein Wunschgrundstück reserviert ist?“

⇒ Ist Ihr Wunschgrundstück bereits reserviert, können Sie eine Zweit- bzw. Drittreservierung auf das Grundstück vornehmen. Zieht ein anderer Interessent seine Reservierung zurück, melden wir uns bei Ihnen.

„Ich weiß erst seit kurzem von dem Baugebiet. Habe ich überhaupt Chancen?“

⇒ Die Erfahrung zeigt, dass Interessenten häufig in zweiter Runde den Zuschlag für ein Grundstück erhalten.

Häufige Fragen zur Vergabe und Reservierung



„Welche Nebenkosten kommen noch auf mich zu?“

⇒ Dies ist abhängig von Ihrem Konzept, als Wichtigste sind zu nennen:

⇒ **Hausanschlusskosten**

Das Gebiet wird erschlossen mit Ausnahme der Hausanschlusskosten in das Grundstück

- Kanalhausanschlüsse von Sammelleitung i. d. Straße bis zu 2 m in das Grundstück
- Mehrspartenhausanschluss (Strom, Wasser, Telefon o.a.)

Sie erhalten hierzu ein individuelles Angebot.

⇒ **Erwerbsnebenkosten** (ca. 8,5 % des Kaufpreises)

- Notarkosten + Amtsgericht (ca. 2,5 %)
- Grunderwerbsteuer (6 % in Hessen)

⇒ **Vermessung im Bau** (nach Wert des Gebäudes)

- Lageplan zum Bauantrag
- Absteckung
- Gebäudeeinmessung

Häufige Fragen zur Vergabe und Reservierung



„Muss ich das Wohnhaus selbst bewohnen?“

⇒ Nein.

„Wann muss mein Wohnhaus erstellt worden sein?“

⇒ Bauverpflichtung: Frist von 3 Jahren

„Wann ist der Kaufpreis fällig?“

⇒ Der Kaufpreis ist mit der Freigabe des Baugebietes fällig.

Weitere Fragen?



Alina Katrin Fischer
Alina-Katrin.Fischer@e-netz-suedhessen.de
06151 701-6014

Norbert Joisten
Norbert.Joisten@e-netz-suedhessen.de
06151 701-6011

e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG
Baulandentwicklung
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
www.e-netz-suedhessen.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!