



HERZLICH WILLKOMMEN

Infoveranstaltung zum Baugebiet „Im Kappespfad II“

29. April 2015

Agenda



1. Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Hehmann
2. Geplante Rahmendaten zum Baugebiet
3. Informationen zum Bebauungsplan
4. Ablauf der Grundstücksvergabe
5. Häufige Fragen und Diskussion

Geplante Rahmendaten zum Baugebiet



Erschließung (Kanal + Lärmschutz)

ab Juni/Juli 2015 - Artenschutz

Verkauf Grundstücke (Umlegung)

ab Spätsommer/Herbst 2015 möglich

Erschließung (Versorgung, Baustraße)

ab Herbst 2015 – Frühjahr 2016

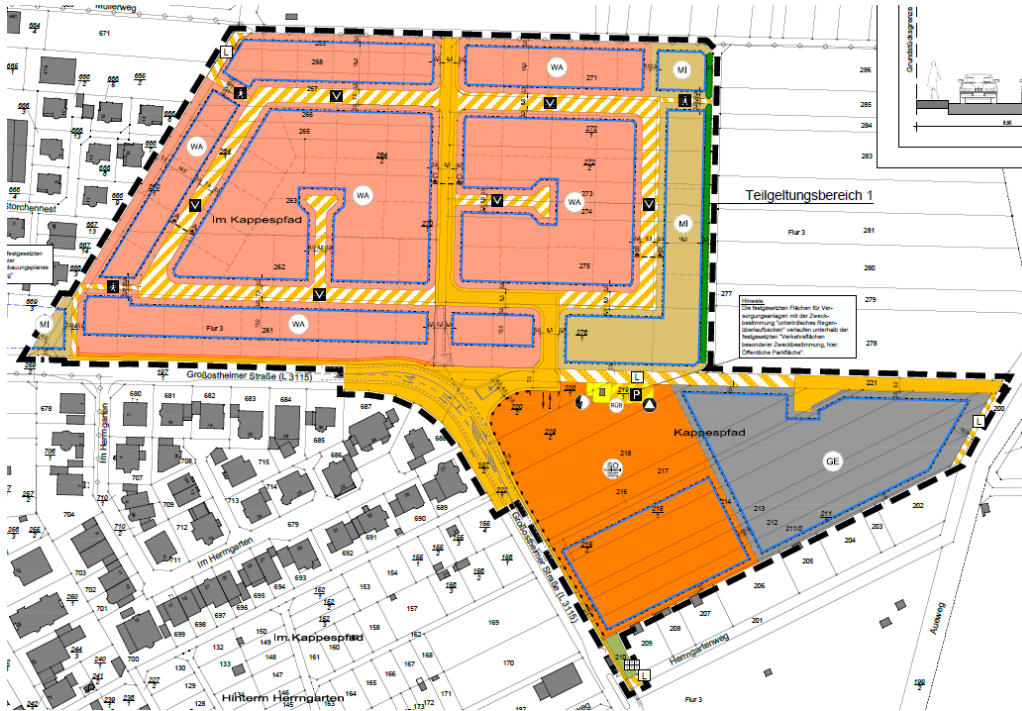
Spatenstich für den Bauherrn

Frühjahr/Sommer 2016

Endausbau Straße

ca. 2018/2019

Informationen zum Baugebiet / Bebauungsplan



Entwurf Bebauungsplan
„Im Kappespfad II“
Stand: März 2015

Baugebiet „Im Kappespfad II“

Allgemeines Wohngebiet,
Mischgebiet,
Gewerbe- und Sondergebiet

Bauweise:

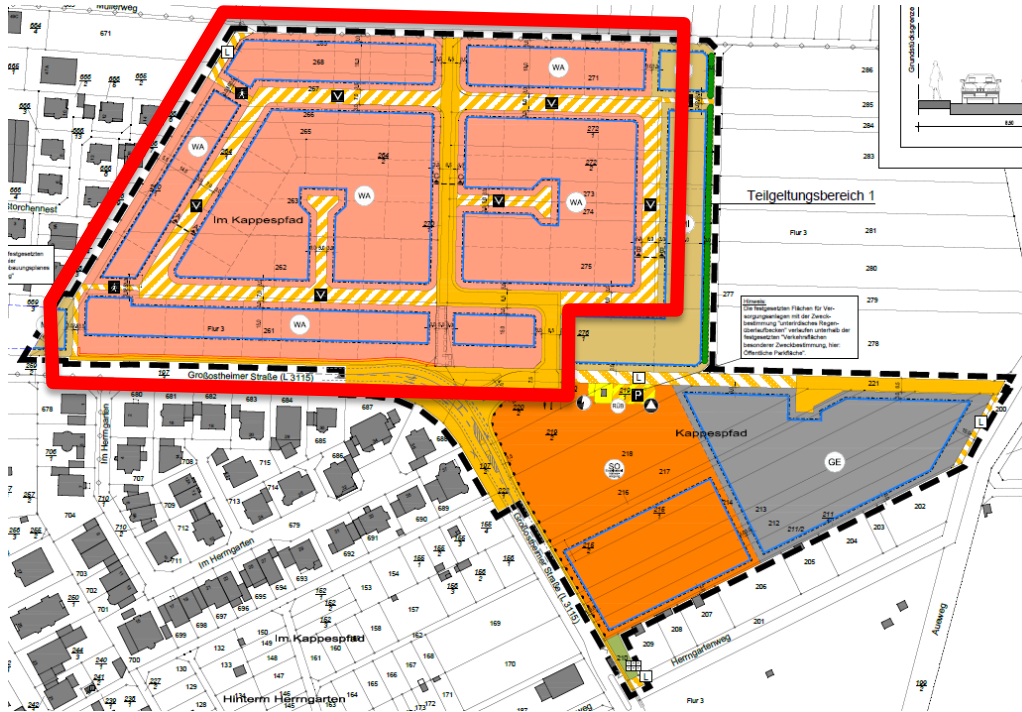
Offene Bauweise

Aktuell zur Vergabe:

- ca. 42 Bauplätze im Wohngebiet,
- ca. 5 bis 9 Grundstücke im Mischgebiet mit/ohne Gewerbe
- ca. 3 Gewerbegrundstücke

Vergabe nach Gemeinderichtlinie

Bereiche im Baugebiet – Wohngebiet



Entwurf Bebauungsplan
„Im Kappespfad II“
Stand: März 2015

Ein- und Zweifamilienhäuser

Zwischen 400 und max. 620 m²

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

(Max. 40 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden)

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

(Alle Geschossflächen zusammen dürfen max. 80 % der Grundstücksfläche betragen)

Bebaubare Fläche: Maximal 180 m²

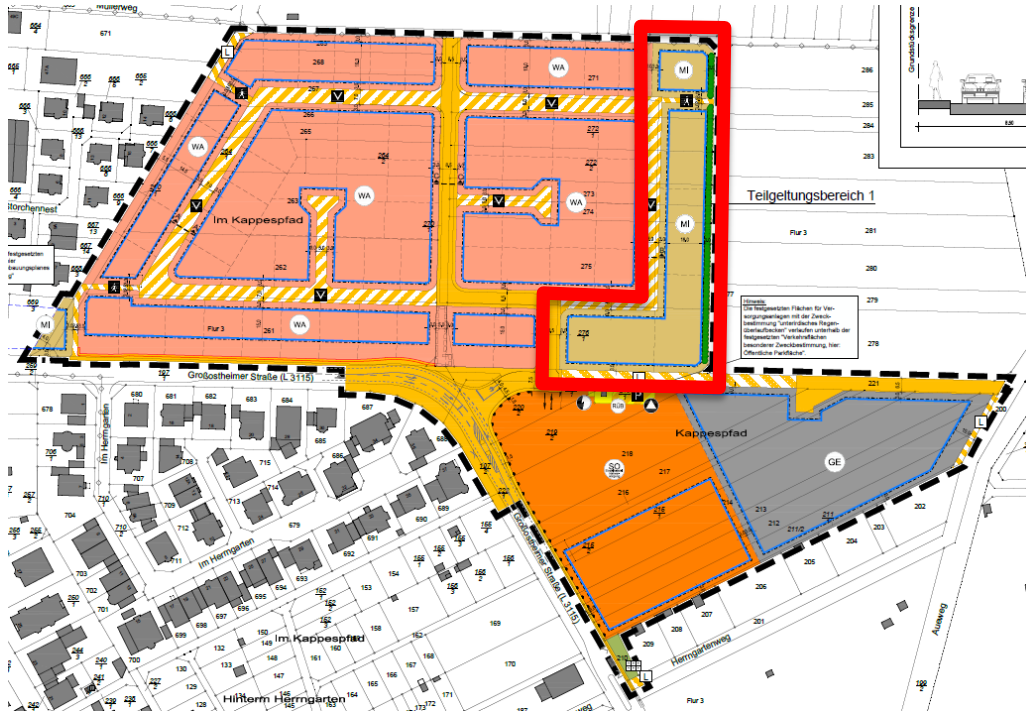
Vollgeschosse: Maximal 2

Wohneinheiten:

Einzelhaus: Maximal 2

Doppelhaushälfte: Maximal 1

Bereiche im Baugebiet – Mischgebiet



Entwurf Bebauungsplan
„Im Kappespfad II“
Stand: März 2015

Offene Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
(Max. 50 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden)

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
(Alle Geschossflächen zusammen dürfen max. 100 % der Grundstücksfläche betragen)

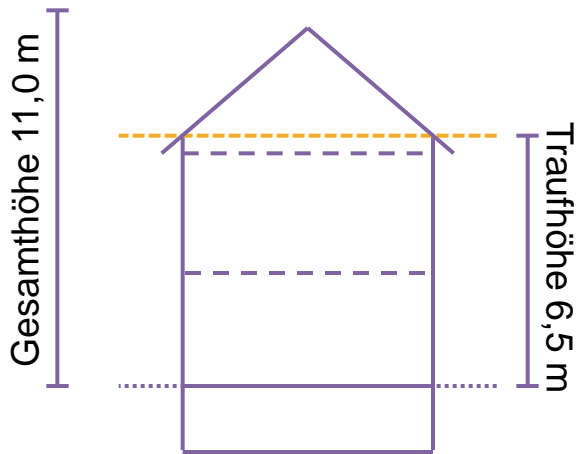
Gebäudelänge: Maximal 35 m

Vollgeschosse: Maximal 2

Wohneinheiten: Maximal 3

Nicht störendes Gewerbe hat Vorrang.
Bewerbung bis 12.05.2015 möglich

Gebäudehöhe und Dachformen im Wohn- und Mischgebiet



Gebäudehöhe

- Gesamthöhe max. 11,0 m
- Traufhöhe max. 6,5 m

Dachformen

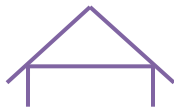
Zulässig: Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdach

Dacheindeckungen

Ziegelrot bis dunkelbraun, grau bis schwarz
Begrünte Dächer



Pultdach



Satteldach



Walmdach

Ver- und Entsorgung des Baugebietes



Schmutzwasser

- Nur ein Schmutzwasserkanal wird in das Grundstück verlegt!
Die Kanalhausanschlüsse werden im Zuge der Erschließung ca. 1 bis 2 Meter in das Grundstück gelegt.

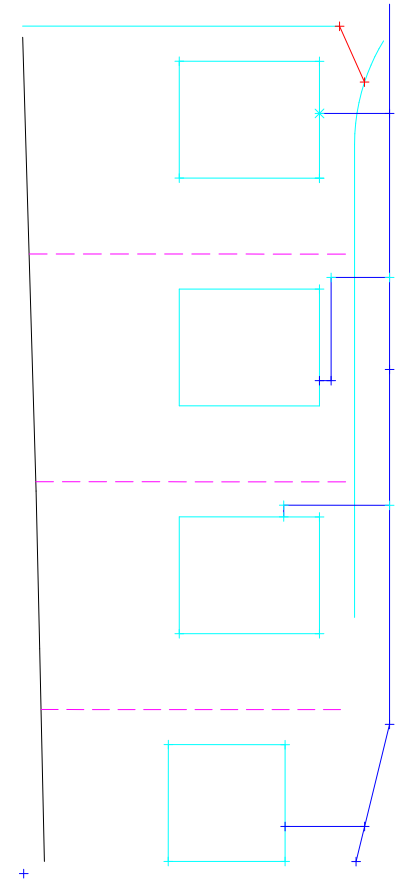
Regenwasser

- muss auf dem Grundstück verbleiben bzw. versickern

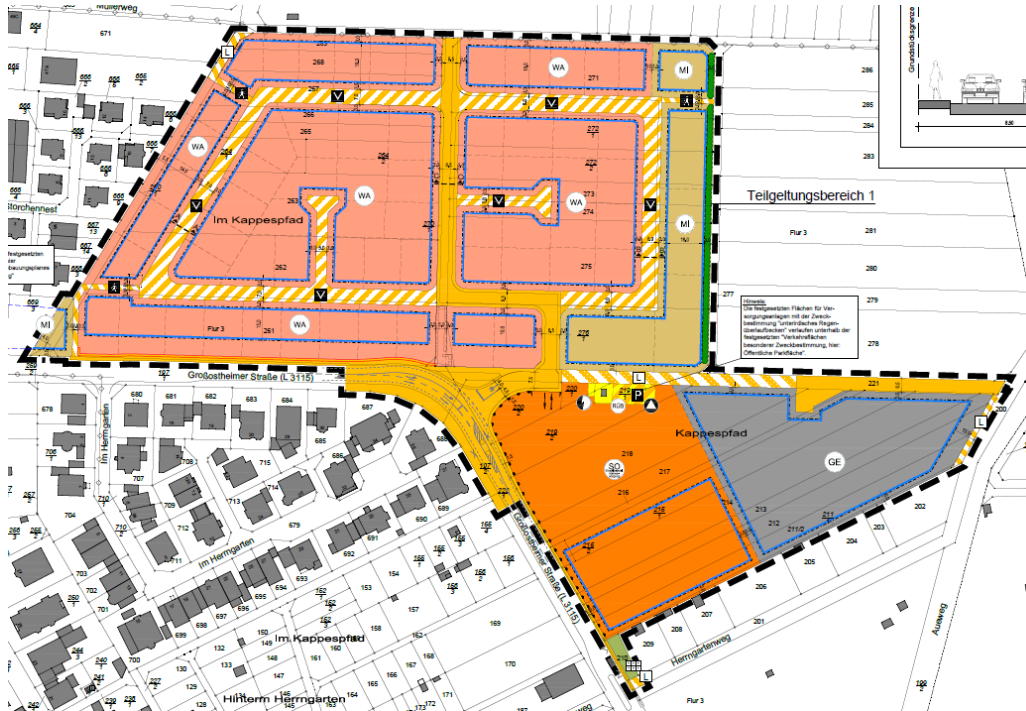
Die Gemeinde Schaafheim empfiehlt, anfallendes Regenwasser in Zisternen zu sammeln und für die Grünflächenbewässerung oder WC-Spülung zu nutzen. Nicht verwendetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist vollständig innerhalb der Grundstücke zu versickern.

Wie erhalte ich die Versorgung im Gebiet?

Versorgung des Baugebietes mit Strom (e-netz), Wasser (ZVG), Erdgas (Gasuf) und Telekommunikation Glasfaser (Telekom)
Regelung über Mehrspartenhausanschluss (e-netz).



Informationen zur Vergabe im Baugebiet



Preis:

Basispreis: 200 €/m²

Vergünstigter Preis für
Einheimische: 160 €/m²

Die Vergabe erfolgt nach
Vergaberichtlinien der
Gemeinde Schaafheim

Entwurf des Bebauungsplan
„Im Kappespfad II“

Häufige Fragen zur Vergabe und Reservierung



„Ich kann nicht persönlich zum Losverfahren / zur Vergabe erscheinen.“

⇒ Wer nicht persönlich anwesend sein kann, kann einen Vertreter schicken, dieser benötigt zwingend eine Vollmacht des Bewerbers.

„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 bin kein Schaafheimer. Kann ich überhaupt ein Grundstück erhalten?“

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

Häufige Fragen zur Vergabe und Reservierung



„Muss ich das Wohnhaus selbst bewohnen?“

⇒ Ja, der Käufer verpflichtet sich das Wohnhaus 5 Jahre selbst zu bewohnen. Bei einem Einzelhaus ist die Vermietung einer Einliegerwohnung (max. 50%) möglich.

„Gibt es eine Frist zur Bebauung?“

⇒ Ja, der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des Grundstückskaufvertrages ein Wohnhaus bezugsfertig erstellt zu haben.

„Wann ist der Kaufpreis fällig?“

⇒ Der Kaufpreis ist mit der Freigabe des Baugebietes fällig

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 Grundstück wird voll erschlossen mit Ausnahme der Hausanschlusskosten

- Kanalhausanschlüsse
- Mehrspartenhausanschluss (Kanal, 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

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 und -erschließung
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
www.e-netz-suedhessen.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!