

Groß-Umstadt



**Unser Grundstücksangebot
für Sie:**

Wohnbaugebiet

„Buschweg“

(im Stadtteil Semd)



Groß-Umstadt

Groß-Umstadt ist Mittelzentrum

- Groß-Umstadt ist Mittelzentrum im östlichen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Gemarkungsfläche von Groß-Umstadt (86 qkm) reicht im Nordwesten bis zur Stadt Dieburg und im Süden bis an die Ausläufer des Odenwaldes. Groß-Umstadt zählt inkl. aller eingemeindeten 8 Stadtteile rund 22.300 Einwohner und wirbt für sich als „Odenwälder Weininsel“ – zugehörig zum Weinanbaugebiet Hessische Bergstraße.

Sehenswürdigkeiten, Kultur, Infrastruktur

- Historische Sehenswürdigkeiten sind u. a. die Reste der Stadtbefestigung, Adelshöfe, Schlösser, der Marktplatz mit Vierröhren-Brunnen („Biet“ genannt) sowie die Ev. Kirche und das Renaissance-Rathaus (1604/05). Die Stadt verfügt über alle allgemeinbildenden Schulen sowie über ein Kreiskrankenhaus, ein Altenpflegeheim, ein Stadion und ein großes Erlebnis-Freibad. Bürgerbeteiligung und -engagement, ein in der Region geschätztes Kulturprogramm, attraktive Feste und ein lebendiges Straßenbild prägen die Atmosphäre in der Stadt.

Sorgfältige Flächenentwicklung

- Dank der bisherigen sorgfältigen Flächenentwicklung konnten in den letzten dreißig Jahren wegbrechende Branchen und Arbeitsplätze durch moderne Unternehmen kompensiert werden. Die Gewerbesteuererinnahmen sind seit Jahren steigend. Es ist Ziel der Stadt Groß-Umstadt, die damit erreichte Lebensqualität und wirtschaftliche Stabilität zu sichern und durch nachhaltige Entwicklung zu fördern.



Verkehr/Erreichbarkeit

Über die gut ausgebauten Bundesstraßen B 45 und B 26 lassen sich die Autobahnanschlüsse Darmstadt an die A 5 (ca. 23 km) sowie die Anschlussstelle Stockstadt an die A 3 (ca. 17 km) erreichen. Eine moderne Bahnstrecke verbindet Groß-Umstadt direkt bis nach Frankfurt, wo auch der Flughafen in 40 km Entfernung schnell erreicht ist.



Die Grundstücke

- Wir freuen uns, Ihnen in Groß-Umstadt, Stadtteil Semd, im Bereich des Buschweges und des Drosselweges Wohnbaugrundstücke anbieten zu dürfen.
- Insgesamt handelt es sich um 22 Grundstücke.
- Die Grundstücke haben eine Größe zwischen 231 m² und 642 m².
- Der Preis je Quadratmeter beträgt 220 €.
- Die wesentlichen Festsetzungen zu den Bebauungsmöglichkeiten können den Anlagen entnommen werden.
- Die Details zu den Bebauungsplänen finden Sie unter folgendem LINK:

<https://gross-umstadt.de/de/wohnbaugebiete>



Die Lage

- Die angebotenen Grundstücke befindet sich in Semd, einem der Stadtteile von Groß-Umstadt. Der Stadtteil hat ca. 1.800 Einwohner.
- In Semd gibt es eine Grundschule mit Betreuungsangebot, sowie eine Kindertagesstätte.
- Auch gibt es kleine Einkaufsmöglichkeiten, u.a. den sogenannten „Semmer Markt“ und einen Bäcker.
- Gute Busanbindungen nach Groß-Umstadt, Dieburg und Darmstadt sind vorhanden.
- Der Stadtteil ist auch hervorragend an das Radwegenetz angebunden.
- Über die B26neu ist eine sehr gute Anbindung an die B26 nach Darmstadt und Aschaffenburg gewährleistet.



Die Lage

(in der Übersicht)



Bebauungsplan

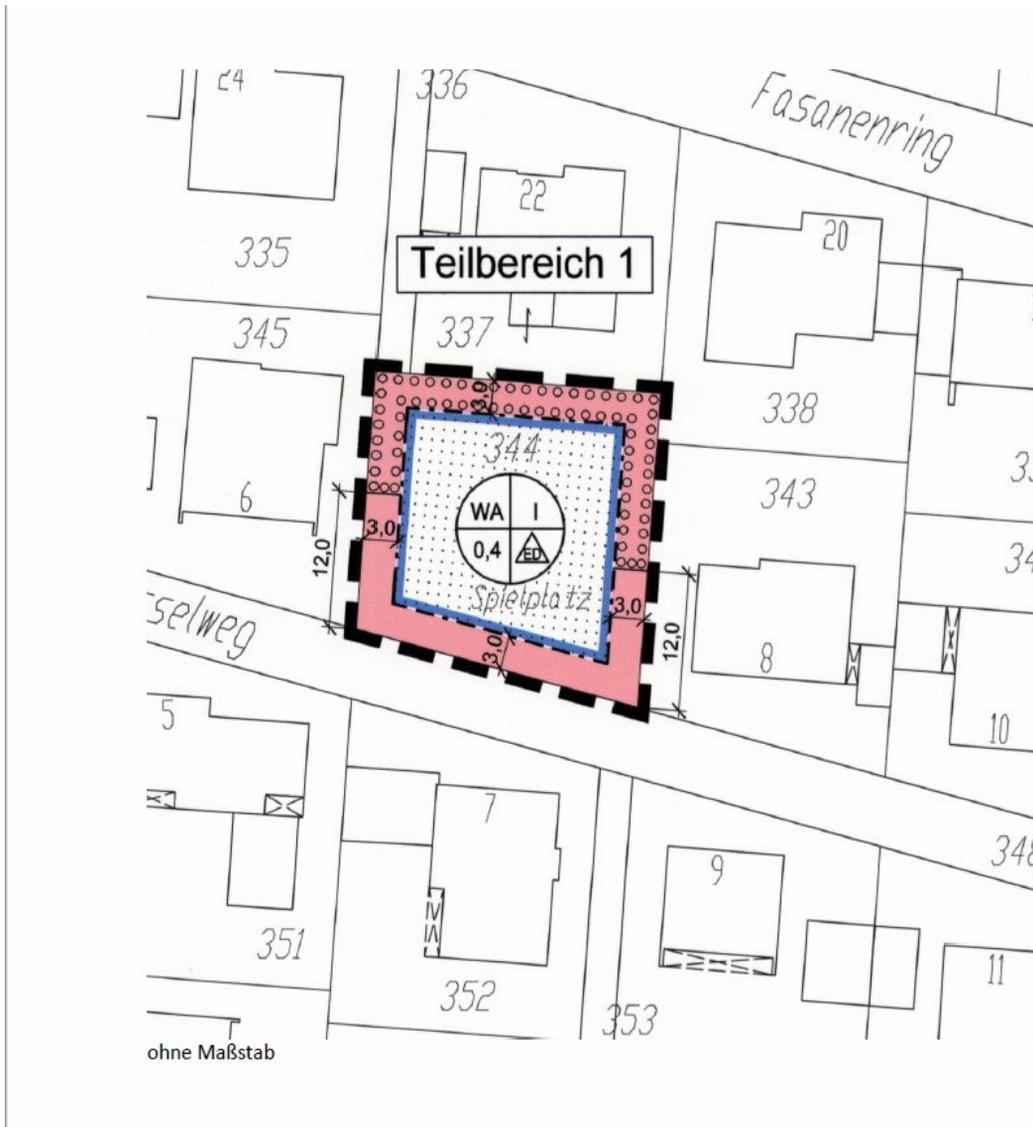
Buschweg



ohne Maßstab



Bebauungsplan für das Grundstück „Drosselweg“



Lage der Grundstücke

Buschweg/Drosselweg



Lageplan (Google)

So fügt sich das Baugebiet in die vorhandene Bebauung ein:



Kaufpreis

Für die Grundstücke mit einer Größe zwischen 231 m² und 642 m² liegt eine Kaufpreisfestsetzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt vor. Der Kaufpreis je qm wurde auf

220 Euro

festgesetzt.

In diesem Betrag sind die Erschließungsbeiträge für Straße, Kanal- Wasser- und Kläranlage bereits enthalten.

Weitere Anschlusskosten wie z.B. Strom- und Telekommunikation sind zusätzlich vom Käufer zu tragen. Dies gilt auch für die tatsächlichen Kosten der eigentlichen Hausanschlüsse (Wasser und Kanal).

Auch die Beurkundungskosten und die Kosten, die anlässlich der Umschreibung im Grundbuch erhoben werden, gehen zu Lasten des Erwerbers.



Kontakt

Sollten Sie Interesse am Erwerb der Grundstücke haben, wenden Sie sich bitte an

Frau Monika Graf

Tel. 06078-781201

Mail monika.graf@gross-umstadt.de

Frau Martina Müller

Tel. 06078-781246

Mail martina.mueller@gross-umstadt.de

oder

Herrn Bernhard Müller

Tel. 06078-781247

Mail bernhard.mueller@gross-umstadt.de

Bei Fragen zur Bebaubarkeit der Grundstücke wenden Sie sich bitte an

die Abteilung Stadtplanung/Baurecht, die Sie wie folgt erreichen:

Abteilung Stadtplanung/Baurecht

Tel. 06078-781221

06078-781224

06078-781228

Mail bauverwaltung@gross-umstadt.de



Anlage I

Bebauungsplan Buschweg



Bebauungsplan Buschweg

S. 2

textliche Festsetzungen auszugsweise

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung

	<u>Gebiet 1</u>	<u>Gebiet 2</u>	<u>Gebiet 3</u>
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,4	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse (VG):	I	zwingend II	höchstens II

Überbaubare Grundstücksfläche

Einzelne Teile von Gebäuden wie Balkone oder Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten, soweit nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, wobei diese insgesamt höchstens ein Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes ausmachen dürfen.

Wohnungen in Wohngebäuden

In den Gebieten 1, 2 und 3 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

Stellplätze und Garagen

Garagen (inkl. Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 10 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Traufaußenwandhöhe

Gebiet 1

Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 4,5 m - bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen in Gebäudemitte und senkrecht zur Fahrbahnachse.

Gebiete 2 und 3

Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 6,5 m - bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen in Gebäudemitte und senkrecht zur Fahrbahnachse.

Dachform und Dachneigung

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig. Pultdächer sind nur als versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatz von 1,5 m und mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig.

Gauben- und Dacheinschnitte, Zwerchhäuser

Die Gesamtlänge von Gauben und Dacheinschnitten darf maximal ein Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen. Der Abstand zum Ortgang und zum First muss dabei mindestens 1 m betragen. Gauben sind nur als Schleppgauben zulässig.

Zwerchhäuser sind nur straßenseitig zulässig.



Bebauungsplan Buschweg

S. 3

Zeichenerklärung

Festsetzungen

	Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	- Öffentlicher Rad- und Fußweg
	- Öffentlicher Fußweg
	Überbaubare Grundstücksflächen
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Baugrenze
	Nummer des Gebietes
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
	Hauptfirstrichtung
	Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken
	Öffentliche Grünflächen - Spielplatz
	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Groß-Umstadt
	Flächen für die Landwirtschaft - Weg

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Feldgehölz
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Blühstreifen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

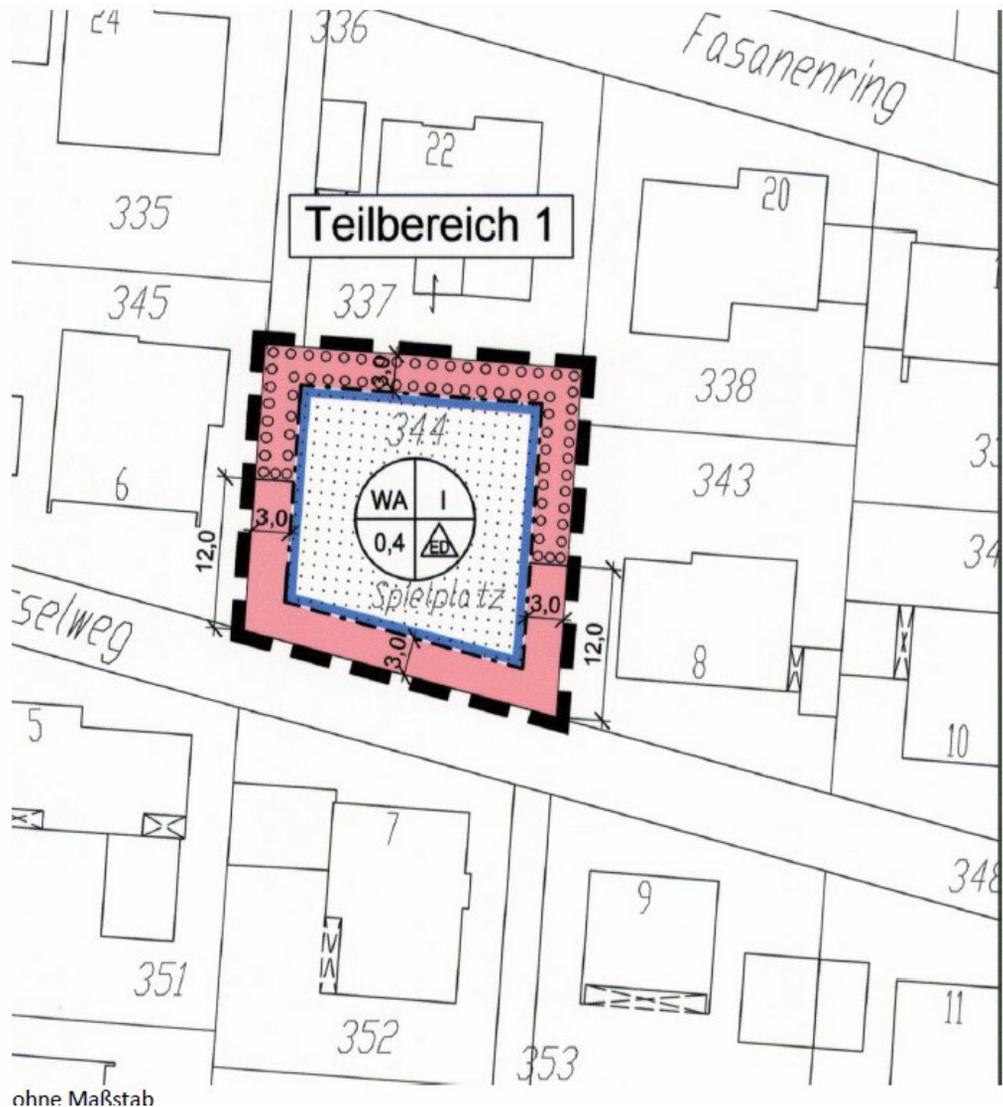
Hinweise

	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagener Baumstandort
	Vorgeschlagener Baumstandort (Obstbaum)
	Gebäudebestand lt. Kataster
	Lage der Blühstreifen innerhalb des Teilplanes B
	Unterirdischer Kanal (Bestand, nicht lagegenau)
	Höhenbezugspunkt Oberkante Kanaldeckel (Angabe in Meter über NN)



Anlage II

Bebauungsplan für das Grundstück im Drosselweg



Bebauungsplan für das Grundstück im Drosselweg

S. 2

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)



Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)



Stellung der baulichen Anlage



Bebauungsplan für das Grundstück im Drosselweg

S. 3

textliche Festsetzungen auszugsweise

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Maximal zulässige Gebäudehöhen

max. zulässige Gebäudehöhe $GH_{\max} = 7,50 \text{ m}$

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Rohfußbodens des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss).

Der Höhenbezugspunkt darf maximal 0,80 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen, gemessen an der am tiefsten gelegenen Schnittlinie der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch verglaste An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden kann bis zu einer Tiefe von 3,00 m und bis zur halben Gebäudeseite zugelassen werden; hierbei ist eine Abstandsfläche von 3,00 m zu allen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig.

Garagen und Carports sind erst in einem Abstand von 6,00 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebäuden ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig.

Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachformen und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer, Walmdächer und Satteldächer.

Bei Walmdächern und Satteldächern sind Dachneigung von mindestens 20° und maximal 38° zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

Dachgauben sind gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

