



Veräußerung von städtischen Grundstücken

in

Eltville am Rhein,
Stadtteil Rauenthal,
Baugebiet „Auf der Großen Straße II“

- Planungsdaten und Verkaufskriterien -

1. Lage, Größe und planungsrechtliche Vorgaben

lf. Nr.	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe m ²	Zulässige bauliche Nutzung
2	35	239/2	Bauplatz Abt-Molitor-Straße	408	Doppelhaushälfte i.V. mit dem Nachbargrundstück (Flurstück 239/1), I Vollgeschoß + Dachgeschoß, GRZ 0,3 GFZ 0,4
5	35	253/1	Bauplatz Abt-Molitor-Straße	404	Doppelhaushälfte i.V. mit dem Nachbargrundstück (Flurstück 253/2), I Vollgeschoß + Dachgeschoß, GRZ 0,3 GFZ 0,4
7	35	257/1	Bauplatz Abt-Molitor-Straße	504	Doppelhaushälfte i.V. mit dem Nachbargrundstück (Flurstück 257/2), I Vollgeschoß + Dachgeschoß, GRZ 0,3 GFZ 0,4
8	35	250	Bauplatz Abt-Molitor-Straße	456	Einzel- oder Doppelhaus, I Vollgeschoß + Dachgeschoß, GRZ 0,3 GFZ 0,4



Die Grundstücke sind unbebaut und befinden sich in attraktiver Ortsrandlage des Stadtteils Rauenthal (Baugebiet „Auf der Großen Straße II“) - siehe nachfolgender Übersichtsplan.

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt im gegenwärtigen Zustand.

Die Bebauung der Grundstücke richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Großen Straße II“.

Übersichtsplan





2. Erschließung

Die Grundstücke werden von der Abt-Molitor-Straße erschlossen.

Die auf das jeweils zu veräußernde Grundstück entfallenden öffentlichen Abgaben (Erschließungsbeitrag, Abwasserbeitrag), die Kanalhausanschlußkosten und der Kostenerstattungsbetrag für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Erwerber zu zahlen.

Die öffentlichen Abgaben und der Kostenerstattungsbetrag werden im Zuge des Grundstückskaufvertrages endgültig abgelöst.

Die Höhe der auf die einzelnen Grundstücke entfallenden öffentlichen Abgaben beträgt:

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe m ²	a) Erschließungsbeitrag b) Abwasserbeitrag c) Kanalhausanschlußkosten d) Kostenerstattungsbetrag
2	35	239/2	Gebäude- und Freifläche Abt-Molitor-Straße	408	a) Erschließungsbeitrag: 8.597,35 € b) Abwasserbeitrag: 2.016,33 € c) Kanalhausanschlußkosten 969,56 € d) Kostenerstattungsbetrag 1.724,62 €
5	35	253/1	Gebäude- und Freifläche Abt-Molitor-Straße	404	a) Erschließungsbeitrag: 8.513,06 € b) Abwasserbeitrag: 1.996,57 € c) Kanalhausanschlußkosten 849,73 € d) Kostenerstattungsbetrag 1.707,71 €
7	35	257/1	Gebäude- und Freifläche Abt-Molitor-Straße	504	a) Erschließungsbeitrag: 10.620,25 € b) Abwasserbeitrag: 2.490,77 € c) Kanalhausanschlußkosten 734,06 € d) Kostenerstattungsbetrag 2.130,41 €
8	35	250	Gebäude- und Freifläche Abt-Molitor-Straße	456	a) Erschließungsbeitrag: 9.608,80 € b) Abwasserbeitrag: 2.253,55 € c) Kanalhausanschlußkosten 731,20 € d) Kostenerstattungsbetrag 1.927,51 €

3. Kaufvertrag, Kaufpreis, Hinweise

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt zum Verkehrswert.

Für den Bereich des Baugebietes „Auf der großen Straße II“ hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises einen Richtwert von 360,00 €/m² ermittelt.

Der von den Bewerbern gebotene Kaufpreis für Grund und Boden sollte bei der lfd. Nr. 2 nicht unter 360,00 €/m², bei den lfd. Nr. 5, 7 und 8 nicht unter 350,00 €/m², liegen.

Die Kosten des Grundstückskaufvertrages (einschl. evtl. Entwurfsgebühr) sowie seiner Durchführung und sonstiger Nebenkosten trägt der Erwerber.



Die Bebauung der Grundstücke muß innerhalb von drei Jahren nach Abschluß des Grundstückskaufvertrages abgeschlossen sein. Die diesbezüglich in den Grundstückskaufvertrag aufzunehmende Rückauffassungsvormerkung zugunsten der Stadt Eltville am Rhein wird grundbuchlich gesichert. Die Kosten der Rückabwicklung hat der Erwerber zu tragen.

Im Falle eines Weiterverkaufs der städtischen Grundstücke innerhalb der nächsten elf Jahre ab Verkaufsdatum ist der jeweils erzielte Mehrerlös an die Stadt Eltville am Rhein abzuführen.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt freihändig.

Bewerbungen sind an den Magistrat der Stadt Eltville am Rhein, Bauverwaltung, Taunusstr. 4, 65343 Eltville am Rhein, zu richten.

Die Bewerbung für ein Grundstück soll neben dem Kaufpreis und persönlichen Angaben (Familie, Bezug zu Eltville am Rhein, usw.) auch eine Finanzierungszusage einer Bank/ Sparkasse enthalten.

Eine Bewerbung ohne Finanzierungszusage oder entsprechenden Nachweis der vorhandenen finanziellen Mittel kann nicht berücksichtigt werden.

Bezüglich des Grundstücks mit der **lfd. Nr. 8** besteht Eigentümergeinschaft. Der Miteigentümer hat sich seine Zustimmung zur Verkaufsentscheidung vorbehalten.

Planungskosten und sonstige Aufwendungen, die den Interessenten aus der Bewerbung entstehen, werden von der Stadt nicht erstattet.

Die eingegangenen Bewerbungen werden den städtischen Gremien zur Entscheidung über die Grundstücksvergabe vorgelegt. **Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.**

Für Rückfragen/Beratung steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Frau Martina Langer
Taunusstraße 4, 65343 Eltville am Rhein
(Telefon: 06123/697-345, Fax: 06123/697-399,
e-mail: martina.langer@eltville.de)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Im WR-Gebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die Ausnahmen gemäß § 3(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans; Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

1.2 Im WA-Gebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

1.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (keine Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der zulässigen Geschoßfläche mit einzubeziehen (§ 20 (3) BauNVO).

2. Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Gebäudeteile geringfügig überschritten werden (auf einer Länge von 5 m bis maximal 1,5 m).

2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch einen Pfeil in Hauptfirstrichtung gekennzeichnet; Ausnahmen können bei untergeordneten Nebengebäuden und Bauteilen zugelassen werden.

2.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit nachstehend nicht anders bestimmt:

- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur die folgenden baulichen Einrichtungen zulässig: Einfriedigungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte
- Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind in allen Teilen des Baugebietes insgesamt ausgeschlossen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen; im Bereich der Vorgärten sind nur offene (nicht überdachte) Stellplätze zulässig, soweit die Festsetzungen A 6.1 und B 1.1 und B 3.1 eingehalten werden.

4. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 In den privaten Grundstücksfreiflächen (Vorgärten und Hausgärten) sind neben Obstbäumen und Obstgehölzen standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.

Die Verwendung folgender Arten wird empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn	Populus Tremula	Zitterpappel
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Rosa canina	Hundsrose
Amelanchier lamarkü	Felsenbime	Rosa pimpinellifolia	Bibemell-Rose
Betula pendula	Birke	Salix caprea	Kätzchenweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Sambucus nigra	Holunder (schwarz)
Comus mas	Komelkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere
Comus sanguinea	Hartriegel (rot)	Sorbus aucuparia	Vogelbeere/Eberesche

Corylus avellana	Haselnuss	Sorbus intermedia	Oxelbeere/Nord.Mehlb
Crataegus in Arten	Weißdom	Tilia cordata	Winterlinde
Larix decidua	Lärche	Tilia platiphyllos	Sommerlinde

Pflanzqualität: Sträucher 2 x verschult, 100/150cm, Bäume 3 x verpflanzte Gehölze, Stammumfang mind. 14 - 16cm oder vergleichbare Solitärqualität.

4.2 Die im Plan dargestellten vorhandenen Bäume sind auf Dauer zu schützen und artgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

4.3 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Bäume entsprechend der Liste der Festsetzung A 4.1 zu pflanzen, die angegebene Baumstellung darf geringfügig (bis max. 5m) verändert werden.

5. Die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

5.1 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf höchstens 0,5m über der Oberkante fertige Straßendecke liegen. Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Straße mittig der Grundstücksbreite.

5.2 Die Traufhöhe der Wohnbebauung wird mit maximal 3,5m über Oberkante Straße mittig der Grundstücksbreite festgesetzt.

6. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verb. mit § 9 (1) Nr. 25 BauGB

6.1. In den besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksfreiflächen - Vorgärten - ist auf jedem Grundstück ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind zulässig, sofern der in Festsetzung B 3.1 genannte Flächenanteil nicht unterschritten wird. Abgrabungen und Einschnitte in den Vorgärten für Einfahrten und Einstellplätze sind abzuböschern, Stützmauern von maximal 1,0 m sind zulässig, siehe auch Festsetzung B 3.1.

6.2 Die besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksfreiflächen - Hausgärten - sind, sofern sie an öffentliche Flächen angrenzen, mit Laubgehölzen einzufriedigen. Auf je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, siehe auch Festsetzung B 3.2.

6.3 In der besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksfreifläche - Ortsrandeingrünung - ist an den dargestellten Standorten mindestens 1 Obstgehölz zu pflanzen. siehe auch Festsetzung B 3.3.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Zur Verzögerung des Abflusses des Niederschlagswassers darf das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nur über eine auf dem Grundstück anzulegende Zisteme mit Oberlauf an den öffentlichen Kanal abgegeben werden. Das Fassungsvermögen der Zisteme muß mindestens 30 l/qm Dachfläche betragen, bei begrüntem Flachdachern ist ein Fassungsvermögen von 10 l/qm zulässig. Das gesammelte Niederschlagswasser ist z. B. als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden.

7.2 Zum Ausgleich nach § 9(1 a) BauGB sind die externen Grundstücksflächen (gemäß Anlage zur Begründung) zu entbuschen und auf Dauer durch Mahd oder Beweidung zu pflegen. Diese Ausgleichsmaßnahme wird zu 100% den Eingriffs-(Bau-)grundstücken zugeordnet.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB

8.1 Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen und die direkt daran anschließenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen - hier: "Vorgartenflächen" gemäß Planzeichnung - werden zusätzlich als

Flächen im Sinne von § 9(1)Nr. 26 BauGB festgesetzt. Soweit aufgrund des Straßenbaus Böschungen entstehen, sind diese auf den vorbezeichneten privaten Grundstücksflächen zu dulden und zu verziehen. Alternativ können diese Böschungen durch Stützmauern abgefangen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß 81 HBO in Verb. mit § 9 (4) BauGB

1. Verkehrsflächen, Garagenzufahrten, Stellplätze

1.1 Die Zufahrten zu den privaten Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

1.2 Die Zufahrten zu Garagen und Carports können als notwendige Stellplätze angerechnet werden.

2. Dächer und Fassaden

2.1 Als Dachform sind bei den Hauptgebäuden Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig, bei Nebengebäuden und Garagen ist auch ein zu begrünendes Flachdach zulässig.

2.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 35 - 45 Grad festgesetzt; bei Walmdächern darf die Neigung des Walms an den Giebeln bis 50 Grad betragen.

2.3 Bei geneigten Dächern sind für die Dacheindeckung Materialien in dunklen, nicht grellen Farben (rotbraun bis anthrazit) zu verwenden, glasierte und engobierte Materialien sind nicht zulässig; als Material sind Betondachsteine, Tonziegel, Schiefer zulässig. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig; bei Flachdächern ist eine Extensivbegrünung vorzunehmen.

2.4 Für die Gebäudefassaden sind leuchtende und grelle Farben nicht zulässig.

3. Freiflächengestaltung

3.1 Die im Plan als Vorgärten gekennzeichneten Flächen (Festsetzung A 6.1) sind als Grünfläche (mindestens 40 %) gärtnerisch zu gestalten.

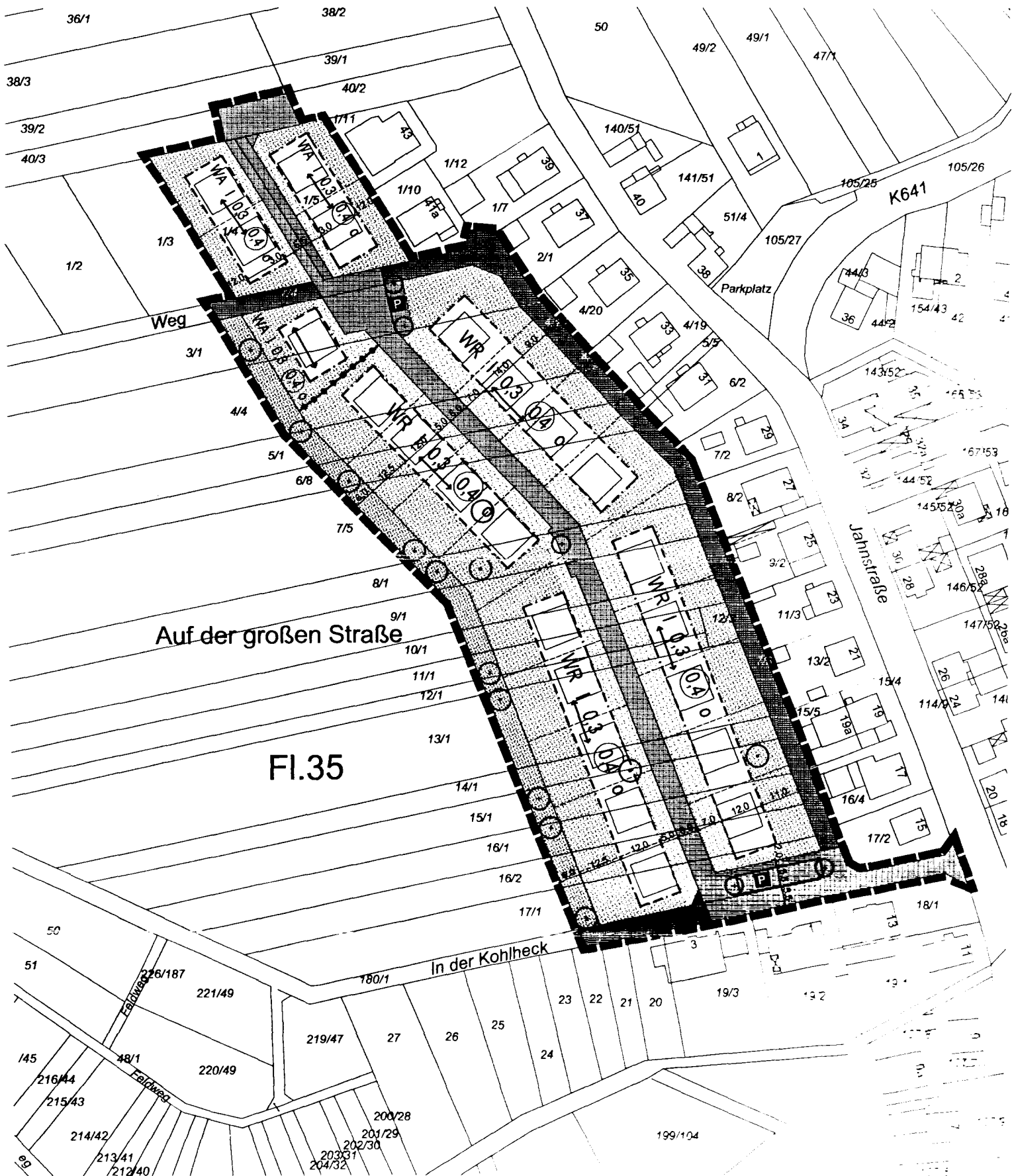
3.2 Die im Plan als Hausgärten gekennzeichneten Flächen (Festsetzung A 6.2) sind als zusammenhängende Grünfläche (mindestens 80 %) gärtnerisch zu gestalten.

3.3 Die im Plan als Ortsrandeingrünung gekennzeichneten Flächen (Festsetzung A 6.3) sind auf Dauer als Wiesenflächen in einem naturnahen Zustand zu halten (1 bis 2 x mähen pro Jahr).




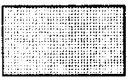
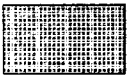


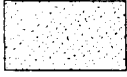
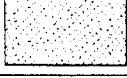




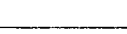

3.4 Anlagen/Einrichtungen für die Abfallsammlung sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, durch Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

3.5 Einfriedigungen sind im Bereich der Vorgärten (sichtbarer Bereich von der Erschließungsstraße) bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Eltville -Rauenthal Bebauungsplan "Auf der großen Straße II"



Legende

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO), hier: nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen, siehe Festsetzung A 1.2
WR	Reines Wohngebiet (§3 BauNVO), hier: nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen, siehe Festsetzung A 1.1
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16(4) BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)
0,4	Geschoßflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO), siehe Festsetzung A 1.3
	Baugrenze (§23(3) BauNVO), siehe Festsetzung A 2.2
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (§1(4) BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen, hier: Firstrichtung, siehe Festsetzung A 2.3
0	offene Bauweise (§22(2) BauNVO), siehe Festsetzung A 2.1
	öffentliche Verkehrsfläche, hier: Wohnstraße (§9(1)Nr.11 BauGB)
	vorhandener Wirtschaftsweg
	öffentliche Stellplätze (§9(1)Nr.4 BauGB),
	nicht überbaubare private Grundstücksfläche, hier: Vorgartenfläche; siehe Festsetzungen A 6.1 und B 3.1
	nicht überbaubare private Grundstücksfläche, hier: Hausgartenfläche; siehe Festsetzungen A 6.2 und B 3.2
	nicht überbaubare private Grundstücksfl., hier: Ortsrandeingrünung, s. Festsetzungen A 6.3 und B 3.3
	vorhandene Bäume, die zu erhalten sind, siehe Festsetzung A 4.2
	zu pflanzende Bäume, siehe Festsetzung A 4.3
	schematische Baukörperangabe, unverbindlich
	Flurstücksgrenzen
	vorgeschlagene Parzellierung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)

