

Sie haben starke Ideen für die Zukunft



Bauland komplett:

Individuelle Entwicklungslösungen
für Kommunen und Bauträger

Bewertungsmatrix für Rimhorn 1a



Baugebiet Rimhorn 1a							
8448 m²							
Thematik / Planungsebene	vorhandene Parameter/ Kurzbeschreibung	pot. Auswirkungen auf Planungsprozess (grün=unkritisch; gelb= eher unproblematisch, bedarf der Prüfung; orange= könnte zu Problemen führen, rot= problematisch)	Punktesystem (grün=4; gelb=3; orange=2; rot=1)	Punkte (Summe)	Gewichtung	Wertung	
Erschließung	Entwässerung	Abwasser DN 250 östlich, Anschluss vermutlich unproblematisch	Abwasserentsorgung vermutlich unproblematisch, kein Trennsystem	3	10	0,24	
	Topografie	Südhang mit max. 12% Gefälle	Erschließungskosten sind zu klären, Straße ist zu bauen. Baukosten bei Grundstücken > 8 % Gefälle sind teurer	3			
	Trinkwasser- und Löschwasser Versorgung	Wasserversorgung über DN 80 GGG von Osten	Wasserversorgung vermutlich unproblematisch	4			
Planungsrechtliche Verfahren	Regionalplan	Vorranggebiet Siedlung	Prüfung und Abwägung durch Planungsbüro im Rahmen des Planungsverfahrens. Vermutlich unproblematisch	4	11	0,26	
	Flächennutzungsplan	geplante Wohnbaufläche : kein FNP-Teiländerungsverfahren notwendig, da aus dem FNP entwickelbar	Zeit- und Kosteneinsparung, da keine FNP-Teiländerung erforderlich ist.	3			
		Wasserschutzgebiet Schutzzone III	Versickerung und geothermische Nutzung eingeschränkt				
		kein geschütztes Biotop					
Aufstellung Bebauungsplan	Bei Fassung des Aufstellungsbeschlusses bis zum 31.12.2022 nach §13b BauGB könnte für dieses Gebiet ein solches Verfahren angestrebt werden.	Zeit- und Kosteneinsparung möglich Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2022 Satzungsbeschluss bis 31.12.2024	4				
Umwelt- und Artenschutz	Artenschutz	Artenschutzrechtliche Potentialbeurteilung: ggf. geschützter Lebensraumtyp nach §30 BNatSchG systematische Erfassung der Fauna empfohlen	mittleres naturschutzrechtliches Konfliktpotential, gerade im Osten gibt es einen Garten mit hohem Artenschutzpotential	2	10	0,24	
	Eingriff- Ausgleichsbilanz	Entfällt bei § 13b Verfahren Bei Regelverfahren: Ausgleich innerhalb oder außerhalb des Baugebietes. Sollten keine Flächen vorhanden sein, sind Kompensationszahlung des Defizites (Ökokonto) notwendig.	Bei § 13b Verfahren: Zeit- und Kosteneinsparung, da keine Umweltprüfung und keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	4			
	Naturreg	nach Biotopkartierung 1992 geschütztes Biotop Streuobstwiese, Nach Luftbildinterpretation 2008/2009 kein Biotop westlicher Randstreifen nach Biotopkartierung 1992 und Luftbildinterpretation 2008/2009 Böschunggehölze	Vermutlich kein geschütztes Biotop im Plangebiet -> Kostenersparnis und bessere Planungssicherheit	4			
Energetische Potentiale	Solkartatser	Südhang	Biomasse in Lützelbach gut umsetzbar, sehr gute solare Nutzung, Erdwärme nicht nutzbar (WIII) Nahwärme zu teuer	4	4	0,10	
Eigentum/Vermarktung	Eigentum/Kosten	Vergleichsweise geringere Verfahrenskosten und weniger planungsrechtliche Restriktionen. Bauverpflichtung für Eigentümer ist zu regeln	Erschließung mit Bebauung gut umsetzbar.	4	7	0,17	
	Vermarktung	Geringe Erschließungskosten können zu einer schnellen Umsetzung und zu einem günstigen Kaufpreis führen. gute ÖPNV-Anbindung nach höchstl. Ordw., lediglich 5km zu nächstgelegenen Supermärkten (beste Anbindung in Rimhorn!).	Grundstücke mit ca. 500 m² zu besseren Quadratmeterpreis vermarktbare, Bedarf 10-20 GST auf 5 Jahre, Baulücken und Innententwicklung möglich	3			
Hinweis: Die Tabelle ist nicht abschließend. Sie dient zur internen Bewertung für die e-netz Südhessen AG und als Information für die Gemeinde Lützelbach. Zur Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ein externes Fach-/ Planungsbüro im Rahmen des Planungsverfahrens eingebunden.				42	1		

Rimhorn 1a erhält 42 Punkte

Normale Entwicklungs- und Erschließungskosten (Starkregenereignisse? → Prüfung)

Sehr gute solare Nutzung

Klärung Artenschutz (Prüfung)

Keine Erdwärme
Trennsystem nicht möglich (kein Vorfluter)

Marktgerechte Grundstücke

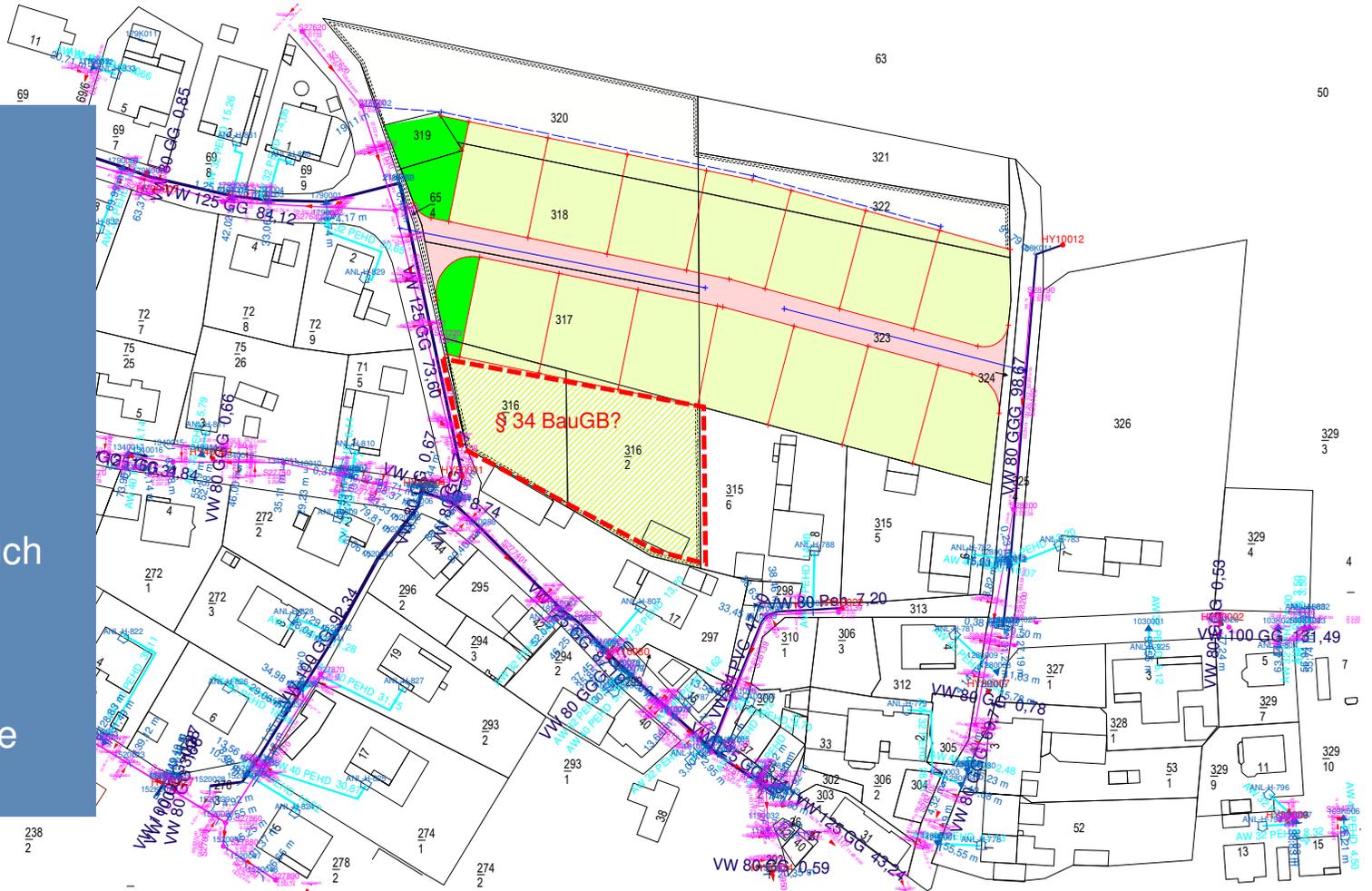
Erschließung - Konzept

Fläche 1a – Rimhorn

Fläche 1a – Forsthausstraße

8500 m² mit 14 EFH-GST!

- Südhanglage 10-13 %
- Erschließung gut einbindbar
- ggf. Sicherung Hangentwässerung erforderlich
- Mischsystem
- marktgerechtere Grundstücke



Rahmenplan Lützelbach / Norbert Joisten

Anpassung technisches Konzept „Rimhorn“



Eckpunkte für das Baugebiet in Rimhorn

Größe des Baugebiets:	
gepl. Nettobauland ca.	6.826m ²
Wege	0m ²
Grünfläche ca.	532m ²
Verkehrsflächen ca.	1.150m ²
Baugebiet gesamt	8.508m ²

34§ BauGB 1928m²

Aktuelle Kostenschätzung Eckpunkte Rimhorn

- Lützel-Wiebelsbach - Richtwert 110,- €/m² - Marktwert 175,- €/m²
- Rimhorn - Richtwert 95,- €/m² - Marktwert 170(-200),- €/m²

Erschließung 688 TSD €
(ca. 100 €/m² mit MW-Kanal!? und
Klärung Starkregenmanagement erf.)
ohne Hochwasserschutz
Mindestverkauf **ca. 169,- €/m²**

Erschließung 688 TSD € +
mit Hochwasserschutz 152 TSD €
(ca. 124 €/m²)
Mindestverkauf **ca. 192,- €/m²**