



ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LEBENSQUALITÄT FÜR SÜDHESSEN

Informationen zum Baugebiet „Maintalblick“ in Lützelbach-Seckmauern.



Im Auftrag der Gemeinde Lützelbach.

Die e-netz Südhessen: Kompetenz und Erfahrung.

Die e-netz Südhessen AG ist ein zukunftsorientierter Energie- und Infrastrukturdienstleister. Sie ist eine Tochtergesellschaft der ENTEGA AG und betreibt die Strom- und Gasnetze in der Region.

Aus der über hundertjährigen Erfahrung in der öffentlichen Energieversorgung in Südhessen entwickelte sich unsere Kompetenz auch für andere kommunale Infrastrukturprojekte.

So ist die e-netz Südhessen heute bei der Entwicklung neuer Baugebiete ein verlässlicher und finanzstarker Partner der Kommunen – im Baugebiet „Maintalblick“ sind wir Partner der Gemeinde Lützelbach.

In die Entwicklung des Baugebietes „Maintalblick“ bringen wir unsere Erfahrung für ganzheitliche Planung und Projektmanagement ein.

Diese haben wir gewonnen:

- » **aus der Planung und Steuerung komplexer Bauvorhaben von Energie- und Trinkwassernetzen und netztechnischen Anlagen,**
- » **aus der Erarbeitung von nachhaltigen Lösungen für eine klimaschonende Energieversorgung,**
- » **aus der Erstellung von Netzanschlüssen für private Haushalte, Gewerbe, Industrie und Betreiber regenerativer Energieerzeugungsanlagen,**
- » **aus dem Bau und Betrieb von Straßenbeleuchtungs- und Verkehrssignalanlagen,**
- » **aus erfolgreich durchgeführten Vorgängerprojekten in mehreren Kommunen Südhessens.**

Unseren Kunden bieten wir umfassende Lösungen, kurze Wege und eine effiziente und regionale Struktur. Denn zufriedene Kunden sind unser Antrieb. Haben Sie Fragen? Dann sprechen Sie uns gerne an.

Wohnen in Lützelbach-Seckmauern – Ihre Vorteile.

Erholsames und naturnahes Wohnen

Zwischen den Zentren Aschaffenburg, Groß-Umstadt und Michelstadt liegt die Gemeinde Lützelbach mit einer guten Anbindung zu diesen Städten sowie nach Darmstadt und zum Frankfurter Flughafen. Ganz entspannt verbringt man hier die Zeit nach Feierabend im eigenen Garten. Familien mit Kindern und Junggebliebene finden hier ein lebens- und liebenswertes Zuhause.

Ein abwechslungsreiches Naherholungsgebiet

Mit einer Vielzahl an nah gelegenen Ausflugszielen sowie Festen und Feiern bietet die Gemeinde Lützelbach und ihre Vereine eine Fülle an Möglichkeiten; die freie Zeit aktiv und attraktiv zu gestalten und viel Gelegenheit Natur und Leute kennen zu lernen.

Kinderbetreuung und Familie

Mit fünf Kindertagesstätten ermöglicht die Gemeinde gerade berufstätigen Eltern beste Voraussetzungen für ein gut organisiertes Familienleben. Hier findet der Nachwuchs bereits ab dem ersten Lebensjahr eine kompetente Betreuung bis in den Nachmittag. Eine Grundschule ist zentral gelegen. Weiterführende Schulen liegen in der Umgebung und können nach kurzer Fahrt mit dem Schulbus erreicht werden. Die Senioren der Gemeinde treffen sich in Gymnastikgruppen oder unternehmen gemeinsame Fahrten.

Der Mensch im Mittelpunkt

Auch für die schwierigen Fragen des Lebens ist gesorgt. Hier runden eine Sozial- und Krankenpflegestation mit Mahlzeitendienst sowie eine Einrichtung des Altenpflegeheims das soziale Angebot der Gemeinde ab. Viele weitere Angebote sind in den unmittelbaren Nachbargemeinden vorhanden.

Informationen rund um das Baugebiet “Maintalblick”.

Allgemeines zum Baugebiet

Der Bebauungsplan „Maintalblick“ weist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet aus. Es bietet Einzel- und Doppelhausgrundstücke. Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte können zwei Wohnungen errichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen: 9 Meter als Höchstmaß

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Terrassen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die durch das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Erneuerbare Energien

Eine dezentrale Energieerzeugung ist Ausgangspunkt der Energiewende: Deshalb sieht der Bebauungsplan für die Errichtung jedes Wohngebäudes vor, dass eine Anlage mit einer Leistung von mindestens 5 kWp (Kilowatt-Peak) zur Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien installiert wird.

Mehrspartenhausanschlüsse

Die Hausanschlüsse werden im Rahmen der Bauvorhaben von den Bauherren geplant. Die dafür entstehenden Kosten sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Die e-netz-Südhessen AG bietet dem Bauherren die Möglichkeit, alle erforderlichen Hausanschlüsse für Energie, Telekommunikation und Trinkwasser aus einer Hand zu erstellen.

Dacheindeckung

Die Verwendung von glänzenden Materialien ist nicht zulässig. Für Dachflächen mit geringer Neigung wird eine Dachbegrünung empfohlen.

Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Carports und Zufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 17 Meter, Garagen in einem Bereich zwischen 5 und 17 Meter innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jeweils senkrecht gemessen von der angrenzenden, in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

Straßenausbau

Im Rahmen der Erschließung wird zunächst eine Baustraße erstellt. Nachdem 70 bis 80 Prozent des Baugebietes fertig gestellt sind, spätestens aber nach fünf Jahren, wird der Straßendausbau durchgeführt.

Aufgrund der jetzigen Planung, basierend auf Erfahrungswerten, ist der Endausbau der Straße bereits 2025/2026 vorgesehen. Die Kosten für den Endausbau sind im Kaufpreis inbegriffen.

Nutzung des Niederschlagswassers

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in Regenrückhaltezysternen zu sammeln und (z. B. als Gieß- oder Brauchwasser) zu verwerten oder zu versickern, sofern gesundheitliche, nachbarrechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen. Für die Regenrückhaltezysternen ist ein Fassungsvermögen von minimal 5 m³ je Baugrundstück vorzusehen.

Hinweis:

Die vorgenannten Bestimmungen dienen zur ersten Information und sind nicht abschließend! Die verbindlichen Einzelheiten sind dem Bebauungsplan einschließlich des begleitenden Textes zu entnehmen.

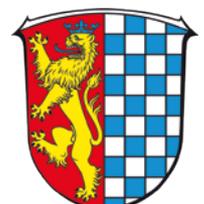
Vorläufiger Bebauungsplan „Maintalblick“ in Lützelbach-Seckmauern



Zeichenerklärung

Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Fläche für die Abwasserbeseitigung
-  Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
-  Private Grünfläche
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Natürliche Sukzession
-  Zu erhaltender Einzelbaum
-  Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Im Auftrag der Gemeinde Lützelbach.

Baubegleitende Informationen.

Während der Bauphase sind Sie als Bauherr auf eine Reihe von Ansprechpartnern aus den unterschiedlichsten Bereichen angewiesen. Wir haben Ihnen die wichtigsten Adressen und Informationen zusammengestellt:

„Strom“ Baustromanmeldung und für den Hausanschluss „Strom“

e-netz Süd Hessen AG
Team Netzanschluss
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Tel. 06151 701-6060
E-Mail: hausanschluss@e-netz-suedhessen.de

Bei der Wahl einer Mehrspartenhauseinführung haben Sie nur einen Ansprechpartner für die Koordination von Trinkwasser und Telefon.

Für den Hausanschluss „Wasser / Abwasser“

Gemeinde Lützelbach
Herr Speckhardt
Tel. 06165 301-15 // Fax -60
E-Mail: jens.speckhardt@luetzelbach.de

Anschrift der Gemeinde Lützelbach

Gemeinde Lützelbach
Mainstraße 1
64750 Lützelbach

Absperrung/Straßenbenutzung

Gemeinde Lützelbach
Fachbereich Straßenverkehr
Ansprechpartner:
Herr Martel // Tel. 06165 307-21 // Fax -40
E-Mail: vitali.martel@luetzelbach.de

Lageplan bzw. Abzeichnungen der Flurkarte

Die Flurkarte erhalten Sie beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim oder bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Informationen rund um das Bauen

Gemeinde Lützelbach
Fachbereich Planen und Bauen // Liegenschaften
Ansprechpartner:
Herr Amend // Tel. 06165 307-13 // Fax -60
E-Mail: stephan.amend@luetzelbach.de
Herr Schäfer // Tel. 06165 307-22 // Fax -60
E-Mail: marco.schaefer@luetzelbach.de

Antragsformulare

Den Vordruck Bauantrag / Bauvoranfrage auf Rechtsgrundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) finden Sie unter wirtschaft.hessen.de

Bauen mit Zukunft: Fördermöglichkeiten für regenerative Energien und altersgerechtes Wohnen.

Modernes Wohnen heißt bedarfsgerechtes, zukunftsorientiertes Planen. Dies bedeutet bereits mit Beginn des Bauvorhabens an den sparsamen Umgang mit Energie und auch an die späteren Tage des Lebens, also möglichst barrierefreies Bauen, zu denken.

Diese Themen werden in attraktiver Weise durch die öffentliche Hand unterstützt. Hier gibt es eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten durch die KfW unter kfw.de.

So besteht z.B. die Möglichkeit, schon bei der Planung finanzielle Hilfen zu erhalten. Dies macht Ihnen die Suche nach der für Sie richtigen Lösung leichter und vermeidet spätere, teure Korrekturen.



Ansprechpartner:
e-netz Süd Hessen AG
Baulandentwicklung und -erschließung
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt

Team Baulandentwicklung
06151 701-6021
baugrundstuecke@e-netz-suedhessen.de