

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Wohlfühlen in Winden – Bauplätze für Familien im Grünen



In der Heck 10, 56379 Winden

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Grundstücksgröße	ca. 471 m ²
GRZ	0,3
GFZ	0,6
Kaufpreis	28.260,00 €
Außen-Provision	3,57 %
Kaufpreis / m ²	60,00 €
Erschließungskosten	60.000,00 €
Erschliessung	Unerschlossen
Bebaubar nach	Bebauungsplan (§30BauGB)
Bebaubar mit	Einfamilienhaus

Beschreibung

In idyllischer Ortsrandlage von Winden entstehen im Neubaugebiet „In der Heck II“ großzügige und familienfreundliche Baugrundstücke in sonniger Südlage.

Diese Grundstücke befinden sich in einem durchdacht geplanten Wohngebiet mit gültigem Bebauungsplan und bieten ideale Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienhauses mit Garten – perfekt für junge Familien, die sich ihren Traum vom Eigenheim in einer naturnahen und lebenswerten Umgebung erfüllen möchten.

Ausstattung

- Bebauung nach gültigem Bebauungsplan (WA, offene Bauweise, max. 2 Wohneinheiten)
- Erschließung für Herbst 2026 geplant
- Preis: 60,00 €/m² (zzgl. Erschließungsbeitrag)
- Grundstücksgröße: 535 m²
- 5-jährige Bauverpflichtung
- Erschließungskosten: zzgl. ca. 60.000 €
- Dachformen: Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit Vorgaben zur First- und Traufhöhe
- Ökologische Entwässerung über Zisternen und Muldenversickerung
- Pflanzgebot: ein Laubbaum je 400 m² (z.B. Feldahorn, Esche, Wildapfel)
- Vorgaben zur Fassadengestaltung (z.B. Erdtonfarben, Putz, Holz oder Klinker)

Lage

Winden liegt im Rhein-Lahn-Kreis, eingebettet in die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Naturparks Nassau. Die Gemeinde bietet eine harmonische Verbindung aus Natur und guter Infrastruktur.

Für Familien besonders attraktiv:

- Kindergarten im Ort und Grundschule in 5km Entfernung (Nassau)
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weiterführende Schulen in Nassau (ca. 7 Min. mit dem Auto)
- Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Radfahren, Spielplätze, Dorfgemeinschaft
- Ruhige Wohnlage, umgeben von Feldern, mit Anbindung an regionale Zentren (Koblenz ca. 30 Min.)

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Objekttitel

Wohlfühlen in Winden – Bauplätze für Familien im Grünen

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



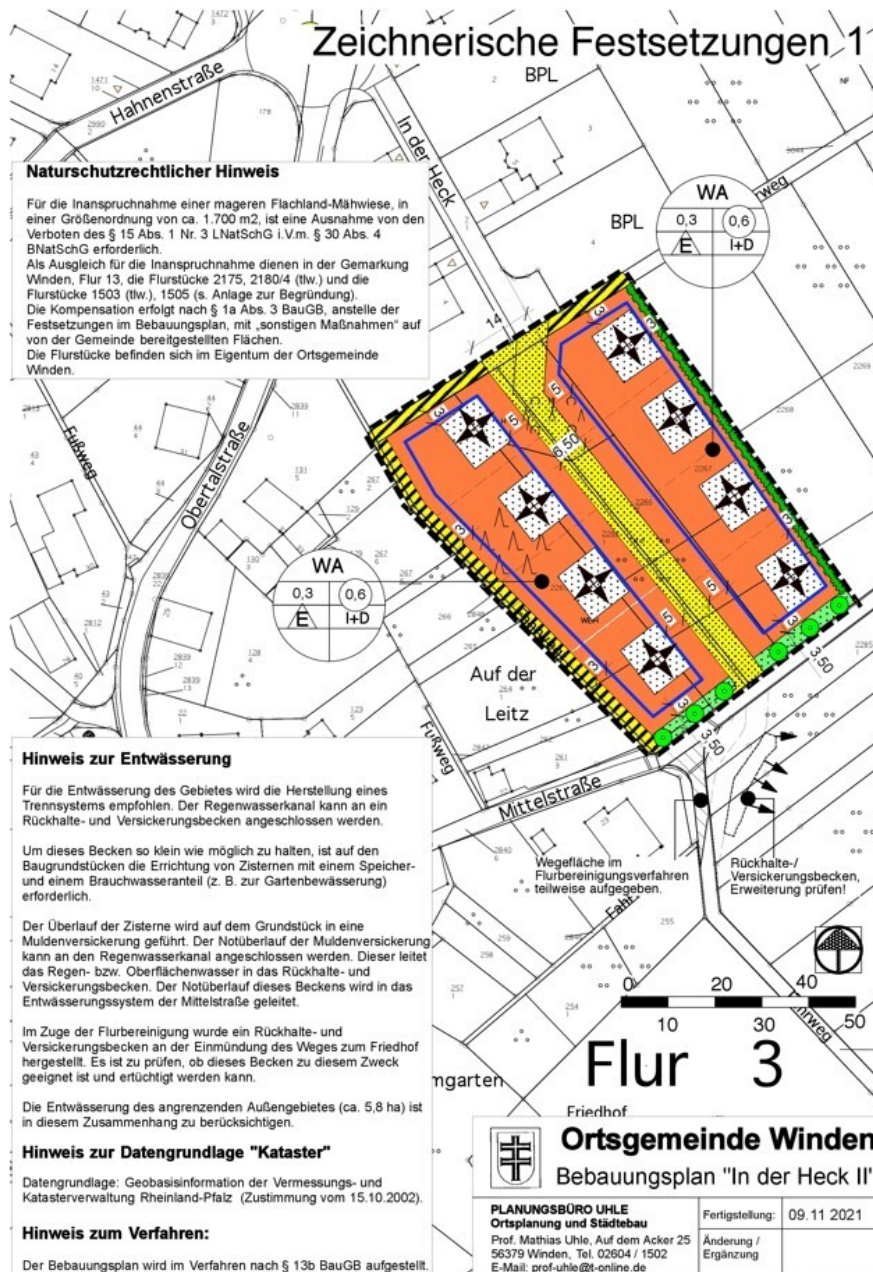
Ausblick



Blick auf das Neubaugebiet



Lageplan



Bebauungsplan-0001

Teil A
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Geltungsbereich**
(§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB und §§ 4, 16 - 22 BauNVO)
2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO ausgeschlossen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
2.2 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Wohnungsanzahl beträgt zwei Wohnungen pro Wohngebäude.
2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. GRZ = 0,3 Unter Anrechnung der Anlagen nach § 19 (4) BauNVO ist die GRZ 0,6 zulässig.
2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), z.B. GFZ = 0,6
2.5 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen sowie die der Landesbauordnung nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen. Die Werte gelten auch, wenn die überbaubaren Flächen eine höhere Ausnutzung zulassen.
2.6 Bauweise: offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO); nur Einzelhäuser zulässig.
2.7 Maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Bei Ausnutzung der Höchstgrenze ist das letzte Vollgeschoss als Dachgeschoss zu gestalten (s. a. Teil B "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen", Ziff 5.7).

3. **Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (Firststrichung)** (§ 9 (1) Nr. 2 u. 4 BauGB und § 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
3.2 Ausrichtung der Gebäude, Stellung der baulichen Anlagen in beiden Richtungen zulässig.
3.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)
3.4 vorgeschlagener Baukörper (keine Festsetzung)

4. **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs.3 BauGB) **2**
Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) beträgt, gemessen in Gebäudemitte (s. folgende Skizzen):
• bergseitig der Verkehrsfläche bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf an der bergseitig gelegenen Fassade max. 0,50 m,
• talseitig der Verkehrsfläche max. die Höhenlage der öffentl. Verkehrsfläche.

Als natürlicher Geländeverlauf gilt der vor der Errichtung des Gebäudes angetroffene topographische Zustand des Grundstücks.
5. **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
5.1 Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (z.B. Zisterne, Muldenversickerung).
5.2 Ausnahmeregelung:
Wird im Rahmen der Entwässerungsplanung, im Einvernehmen mit den Verbandsgemeindewerken festgestellt, dass eine Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, kann eine Ableitung über die Ortsentwässerung erfolgen (siehe Hinweis, Seite 1, "Zeichnerische Festsetzungen").
5.3 Allgemeine Hinweise (keine Festsetzung):
5.3.1 Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken in Zisternen gesammelt werden (50 l/m2 bedachte Grundfläche). Die Entnahme und Verwendung von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird empfohlen. Brauchwasseranlagen sind anzeigepflichtig (z.B. Gesundheitsamt, VG-Werke, usw.).
5.3.2 Die Tieflage des Schmutzwasserkanals beträgt ca. 1,75 m unter der Fahrbahn. Die Kellerentwässerung südwestlich der Straße erfordert eine Hebeanlage.
6. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
6.2 Wirtschaftsweg (nicht Bestandteil der öffentl. Verkehrsfläche)
7. **Grünflächen und Bindungen für die Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)
7.1 Öffentliche Grünfläche "Wegrandbegrünung" (Gehwege zulässig)
7.2 Anpflanzung von Bäumen gemäß Artenliste 7.6 Abweichungen von den festgesetzten Standorten von ± 3,00 m sind zulässig.
7.3 Mindestens einreihige Strauchpflanzung gemäß Artenliste 7.6

7.5 Flachdächer (s. Teil B Ziff. 1.4) sind zu begrünen. Ausnahmen sind bei Garagen und Dachterrassen zulässig.

7.6 Pflanzliste

Bäume:
Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Wilder Birnbaum (*Pyrus communis*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Eberesche = Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*);
sonstige einheimische Obstbäume (Hochstämme) in Sorten.

Sträucher:
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*);
sonstige einheimische Obst- und Beerensträucher.

Allgemeine Hinweise:

Mindestanforderungen für das Pflanzgut:

Bäume (kleinkronig): 2 x v., 10 - 12 cm StU
Bäume (großkronig): 2 x v., 12 - 14 cm StU
Sträucher: 2 x v., o.B., 80 - 100 cm Höhe
Heister: 2 x v., o.B., 120 - 200 cm Höhe
2 x v., o.B. 2-mal verpflanzt, ohne Ballen
StU Stammumfang

Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind.

Teil B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen- (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Dachform

1.1 Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Auflösung von Satteldächern in Pultdachformen ist zulässig. Die Dachform von Dachgauben und Dachvorbauten kann frei gewählt werden. Bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Verbindungsbaukörper, Dachterrassen, etc.) und bei Gärten sind auch Flachdächer zulässig.

2. Trauf- und Firsthöhen, Dachgestaltung

2.1 Bei Ausnutzung der Höchstgrenze der zulässigen Geschosshöhe ist das letzte Vollgeschoss als Dachgeschoss zu gestalten (s. a. Ziff. 5.7).

2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 38° (Grad).
Bei Überschreitung einer Drempehöhe von 0,75 m ist eine Dachneigung von max. 30 Grad zulässig.

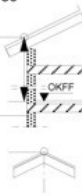
2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe beträgt max. 4,75 m. Sie wird gemessen von OKFF Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Außenhaut der Dachfläche.

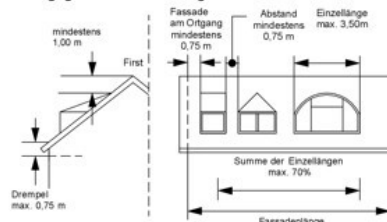
2.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe (höchste Dachkante) beträgt max. 7,50 m. Sie wird gemessen von OKFF Erdgeschoss bis OK Dachhaut.

2.5 Die Dacheindeckung muss bei geneigten Dächern mit grauem (RAL 5008, 7005, 7009 bis 7012, 7014 bis 7022, 7024 bis 7029, 7031, 7037 und 7043) bzw. braunem (RAL 8011 bis 8019) Material erfolgen. Glänzendes Material ist unzulässig. Bei Wintergärten, Terrassen, Balkonen, Dacheinschnitten und Loggien ist die Dachverglasung zulässig.



2.6 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30 Grad bis zu einer maximalen Drempehöhe von 0,75 m zulässig, wenn sie die in der Skizze angegebenen Abmessungen einhalten.



Für eine harmonische Dachgestaltung wird empfohlen, nur eine Gaubenform zu wählen.



4. Fassadengestaltung

4.1 Zulässig sind für Wandflächen: Kalkzementputz oder diesem Erscheinungsbild ähnliche Putzformen, Kalksandstein, Klinker und Holzbauweisen. Ab ersten Obergeschoss auch graphitgrau verschieferte Flächen. Zulässig sind für untergeordnete Bauteile weiterhin: Sichtbeton, Natursteinverkleidungen.

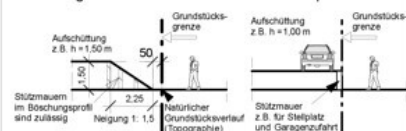
4.2 Putzflächen und Klinker sind in weiß oder in Erdfarben (z.B. pastell grau, braun, ocker etc.) zulässig. Glänzende Farbgebungen sind unzulässig.

5. Freiflächengestaltung, Sockelhöhen und Stützmauern

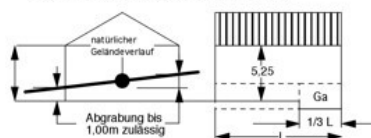
5.1 Die nicht überbauten oder als Zuwegungen, Terrassen, PKW-Stellplatz, etc. genutzten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist auf je 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Artenliste Teil A, Ziff. 7.6 zu pflanzen.

5.2 Befestigungen, wie Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen etc. sind als Versickerungsflächen auszubilden. Zulässig z.B.: weitflügeliges Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen.

5.3 Erdschüttungen sind flach zu verzieren und in die natürliche Topographie einzubinden (Neigungsverhältnis nicht steiler 1 : 1,5). Stützmauern, deren Höhe dem Böschungsprofil entspricht, sind zulässig. An der Grundstücksgrenze ist der natürliche Geländeverlauf einzuhalten. Ausnahmen gelten bei Garagen mit ihren Zufahrten und bei Stellplätzen.

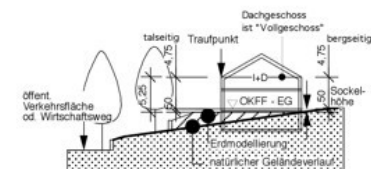


- 5.5 Abgrabungen bis zu 1,0 m sind zulässig, wenn zwischen Oberkante abgegrabenen Gelände und Traufpunkt 5,25 m nicht überschritten wird. Eine Überschreitung der Maßangaben ist auf einem Drittel der Gebäudelänge bzw. -breite zulässig (z.B. an einer Gebäudeecke).

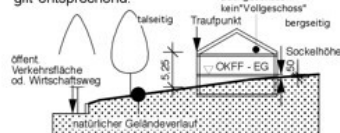


5.6 Sockelhöhen

- 5.6.1 Bei der Errichtung des letzten Vollgeschosses als Dachgeschoss beträgt die Sockelhöhe tal- wie bergseitig, gemessen in der Gebäudemitte, max. 0,50 m, sie wird gemessen von Oberkante Gelände bis OKFF. Sich talseitig ergebende höhere Sockel sind zulässig.



- 5.6.2 Ist das Dachgeschoss kein "Vollgeschoss", ist talseitig ein höherer Gebäudesockel zulässig, wenn dadurch die Gesamthöhe (bestehend aus Trauf- und Sockelhöhe), in Gebäudemitte gemessen, 5,25 m nicht überschreitet. Sich ergebende größere Gesamthöhen sind durch Erdmodellierungen auszugleichen. Die Regelung nach Teil B Ziffer 5.5 gilt entsprechend.



5.7 Ausnahmeregelung (s.a. Teil A, Ziffer 2.7)

Entsteht bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplans im Untergeschoss ein weiteres "Vollgeschoss", ist das zulässig.

6. Einfriedung von Grundstücken

- 6.1 Zur öffentl. Verkehrsfläche hin sind Einfriedungen in einer Höhe von max. = 1,00 m z.B. Naturholzzäune, Metallgitterzäune, Stützmauern, etc. zulässig.
- 6.2 Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird auf 1,50 m festgesetzt. Zulässig sind Naturholzzäune, Metallgitterzäune, kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune mit Abpflanzung und Hecken.

Aufstellungsverfahren 4

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Ortsgemeinderat gefasst, am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Öffentlichkeitsversammlung am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte, am

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte, am

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Ortsgemeinderat, am

Die Bekanntmachungen erfolgte im

Ausfertigerungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Winden, den

Stefan Mertlich
Ortsbürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Bad Ems, den

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen (in der für den Plan geltenden Fassung):

Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
Gemeindeordnung (GemO)