

# Exposé

## Wohnen in Worms

**BAUGRUNDSTÜCK - Stadt Worms - Errichtung von bis zu  
20 hochwertigen WE auf 5.300 m<sup>2</sup> möglich**



Objekt-Nr. OM-445731

**Wohnen**

Verkauf: **auf Anfrage**

67549 Worms  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Grundstücksfläche 5.300,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

BAUGRUNDSTÜCK - Stadt Worms - Errichtung von bis zu 20 hochwertigen WE auf 5.300 m<sup>2</sup> (Bilder - mögliche, optimierte Bebauung des Geländes, vorzugsweise gem. § 8 WEG)

AUSDRÜCKLICH - KEINE MAKLERKONTAKTE ODER BAUVERMITTLER ETC. ERWÜNSCHT  
- § 7 UWG

WEGEN DER GRÖßE DES GESAMTPROJEKTES ERFOLGT NUR EIN VERKAUF AN EINE  
BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Wir bieten Ihnen zwei aneinander liegende Grundstücke in Worms an, mit einer Größe von ca. 5.300 qm, die nur wenige Minuten vom Innenstadtbereich entfernt in einer ruhigen Wohngegend (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegen und eine sehr gute Busanbindung u.a. auch zum Klinikum und zum Hauptbahnhof haben. Selbst mit dem Fahrrad ist die Innenstadt in nur fünf Minuten erreichbar.

Topografisch ist das Gesamtgelände weitgehend eben, ganz leicht abfallend Richtung der nördlichen Grundstücksspitze.

Die Grundstücke sind völlig unbelastet und ohne Miet- und Pachtverhältnisse.

Bodenproben (4 m Tiefe) von 2022 in einem der Grundstücke waren unbelasteten Z0, der Boden ist tragfähig.

Auf den Grundstücken stehen Bestandsbauten, die einer Neubebauung weichen müssen.

Die Bahnstrecke verläuft auf einem 2,50 m hohen Bahndamm in nord-östlicher Richtung. Eine wirkungsvolle und optisch ansprechende zwei Meter hohe Schallschutzwand ist in diesem Bereich von der Bahn errichtet worden .

Grundsätzlich ist in Bahnnahe vor einer Bebauung ein Schallgutachten einzuholen und dem Bauamt mit dem Bauantrag vorzulegen. In diesem Zusammenhang wird eine kubische Bauweise mit Flachdach empfohlen (siehe auch Bebauungsbeispiele), da diese Bauform schalltechnisch den höchsten Schallschutz bietet, im Gegensatz zu Gebäuden mit Satteldächern.

Das kleinere, südlich gelegene Grundstück (1.345 m<sup>2</sup>) ist voll erschlossen. Das größere Grundstück (3.926 m<sup>2</sup>) war nur an das Stromnetz angeschlossen. Sonstige Ent- und Versorgungsleitungen liegen im angrenzenden Sackgassenbereich. Der erforderliche ober- und unterirdische Straßen- und Wegeausbau ist Sache des künftigen Bauherren.

Nach einer BAUVORANFRAGE bezüglich n u r der möglichen „BAUFENSTER“ können SIEBEN DOPPELHÄUSER (14 Wohneinheiten) - harmonisch und verkehrs- und versorgungstechnisch machbar - auf dem größeren Grundstück platziert werden. Die Doppelhausgrößen wurden mit einer Breite von 11 m und einer Tiefe von 12 m angenommen. Diese Größen sind nur ungefähre Richtwerte und natürlich im Rahmen des möglichen abänderbar.

Natürlich ist - bei der Vorplanung - auch eine Feuerwehraufstellfläche, ein Wendemöglichkeit, ein Müllsammelplatz und die Errichtung einer gemeinsamen Energiezentrale in der Grundstücksspitze evtl. möglich.

Jede Doppelhaushälfte hätte eine Garage und einen Stellplatz, die Versorgung von E-Autos wäre also gewährleistet.

Grundsätzlich sind alle Dachformen und eine Geschossanzahl bis 2+ erlaubt. Die Firsthöhe muss =/< 10 m sein. Ein Bebauungsplan existiert nicht für dieses Gebiet, daher findet § 34 BauGB (die Gebäude müssen sich in die nähere Umgebung einfügen) Anwendung.

Bezüglich des kleineren Grundstücks wurde keine Bauvoranfrage gestellt. Sicher können dort aber zwei Doppelhäuser (4 WE) im Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze - nach erforderlichem Wegeausbau - errichtet werden.

Im Rahmen des bundesweit neuen Bauturbos könnten u.U. durch den neuen § 34 Abs. 3b BauGB auch zwei Gebäude mit jeweils drei vertikal getrennten WE erstellt werden, also 6 WE. § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht Antragstellern vom Grundsatz „des Einfügens in die nähere

Umgebung“ abzuweichen, ein Referenzgebäude in unmittelbarer Nähe hätte nur eine 1,5 m geringere Breite.

Die Stadt Worms hat Leitlinien bei Anwendung der neuen Bauturbogesetze festgelegt, die einzuhalten sind.

## **Sonstiges**

UNTER BEACHTUNG DER VORGENANNTEN BAUVORGABEN KÖNNTE SEHR ZÜGIG EIN BAUANTRAG GESTELLT UND EINE BEBAUUNG ERFOLGEN.

Es würde uns freuen, wenn wir Ihr Interesse wecken konnten.

Wir stehen Ihnen, wenn Sie als Projektentwickler-in für eine Bauträgersgesellschaft tätig sind, jederzeit für Rückfragen - über das Portal - zur Verfügung und übersenden Ihnen gern unser ausführliches Exposé.

## **Lage**

s. o.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



## 4.1 Stadtgrundkarte



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

