Dorferweiterung in Ebernhahn an der L 303

Ebernhahn, mitten in Europa, ist interessant für Neues. Erweiterung Massenberg und Wohnungen mit Büros, Freizeit Park, Kindergarten und Sportplatz im alten Dorfkern

10 Wohnblocks, davon 2 sozialer Wohnungsbau mit 70 Wohnungen, Barrierefrei, Keller Garagen etc.
Das Gebiet zwischen Eisenbahnlinie und Autobahn wird für Gewerbe eingebunden. An der wenig befahrenen L 303 sind alle Wohnungen mit großzügigem Balkon in Richtung alte Wiese ausgestattet.
Man genießt den freien Blick auf Silbersee, Malberg und den Biotop “Alte Wiese“.

links *von Siershahn kommend Wohnungen mit Büros an L303 und Balkone Süd-Ost mit Blick zur Alten Wiese und Malberg*

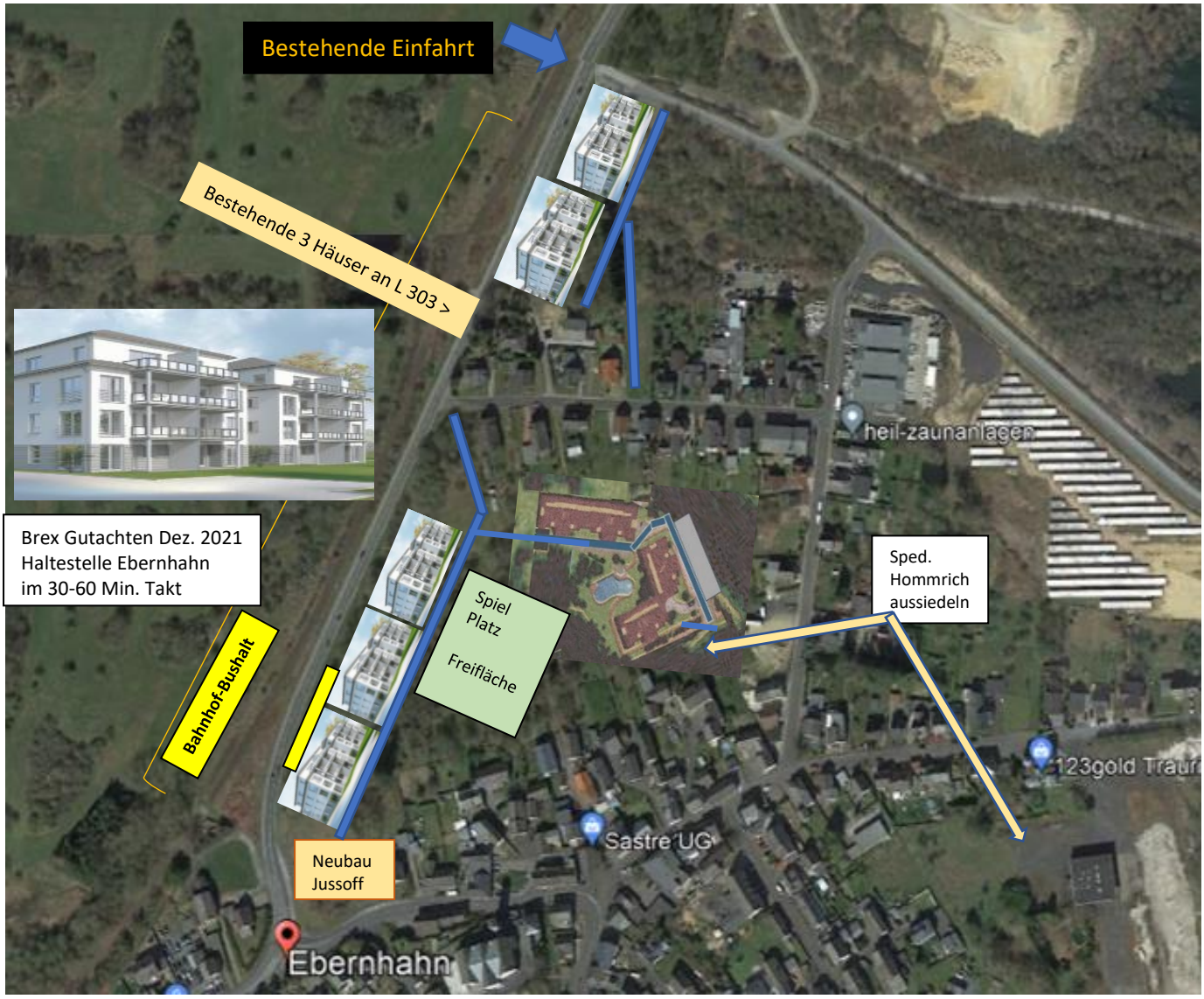
70 Wohnungen 90-150 m2 und Büros mit energiesparenden Wohnungen ab 450.000 €. Auf der Süd-Ost Seite hin zur L 303 und der 3 km entfernten Autobahnauffahrt, liegen Küche, Bad und Wirtschafträume. Auf der Balkon Seite verschönert der Sonnenaufgang im Osten den Tag und bietet ab 13 Uhr Schatten.

L 303 von Ebernhahn kommend Wohnungen mit Büros mit Blick zur alten Wiese mit Energie autarken Apartments für Freizeit.

Im Bereich alte Wiese entstehen 60 – 85 m2 Apartments für unter 300.000 € mit Sport und Freizeitpark. Man entgeht der Hektik des 6 km entfernten ICE-Bahnhofs Montabaur.

L303 von Siershahn kommend und Fläche Sportplatz Massenberg in alte Wiese gelegt bei Planung der SPD vor 40 Jahren.

Ideen und Vorschläge 2020 : martinbuhr@t-online.de



Martin Buhr 11. Mai 2022

Heute 2022 sind 270 LKW´s und 50 Busse aus Ebernhahner Familien auf Tour und sichern 450 Arbeitsplätze. 1 Reifenhandel, 4 Speditionen, 1 Busunternehmen, 2 IT Firmen, 1 Musikhandel, 2 Autowerkstätte, 1 Reifeisendienst, 1 Ersatzteilhandel, 1 Tierfutterfirma, 1 Schmuckgeschäft, 1 Schaltanlagenbauer, und die Firma Schütz. Doch nach Ebernhahn fließt kaum Lohnsteuer da Familien in anderen Gemeinden wohnen wo seit Jahren Wohnraum erschlossen wurde. Nutzen wir die weltweiten Kontakte für die Entstehung und Ansiedlung von neuen Bürgern.

Bahnhof Siershahn, Umschlag für Ton,Tonwaren, Fliesen und Personen

Flexy Regional Bahn

Frage an die Bürger von Ebernhahn

40 Jahre weiter Wildwuchsbiotop ?

Ortsteile: An der L 303
Häuser Görg/Lieser/Millich
Neubau Yusuf Demirci

In der Grimmel
Ausbauphase 1

Massenberg 2 + Massenberg 1
oberhalb ehemals Bergschänke

Mai 2022

Massenberg 22 Grundstücke möglich ca. 500 bis 700 m2

minus 25 % für Umlage, Preis Bauland 60 €/m2, + Erschließung ca. 45 €/m2

Bebauungsplan möglich

Vorgangsweise:

1. Frageaktion:

Jeder Besitzer*in die in den 3 vorgesehenen; neuen Anschlussbaugebiete sollte sich melden :

- In welchem der 3 Gebiete würde Besitzer*in bevorzugt wohnen, kaufen, verkaufen
- welche Besitzer*in würde ein Bauantrag bis Ende Dez. 2024 stellen und bauen.
- welche Besitzer*in würde ein Gebiet tauschen was dazu führt bis Ende Dez. 2024 zu bauen.
- welche Besitzer*in würde nach Ausweisung als Baugelände den Bauplatz verkaufen.
- welche Besitzer*in wünscht nicht das das Grundstück Baugebiet wird, würde aber tauschen

2. Finanzielle Vorgangsweise:

- Grundstücksbesitzer*in hat 800 m2 – 25 % Umlagen = 600 m2 + Erschließungskosten zB 35.000 €
- Grundstücksbesitzer*in verkauft Bauplatz z.B. für 95.000 €
- Grundstücksbesitzer*in möchte weiterhin Feld, Wald, Wiesenfläche, Bauland gegen Wiese tauschen
- Eine nicht Grundstücksbesitzer*in möchte kaufen um zu bauen.
  Einkauf Feld, Wald, Wiesenfläche (800 m2 -25%=600 m2) x 60 €/m2 = 48.000 €+Erschließung = 84 T€

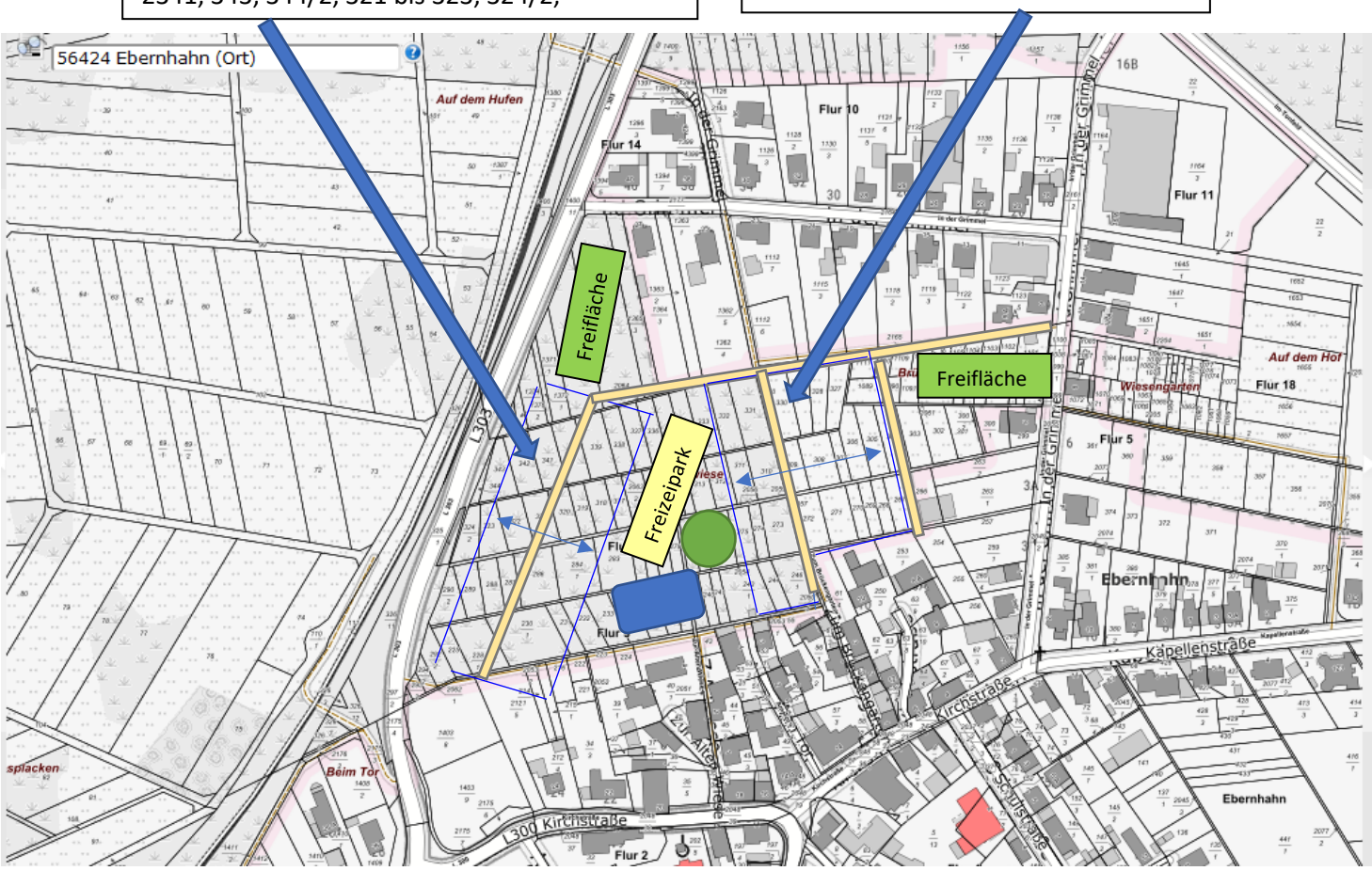
So hätte man die

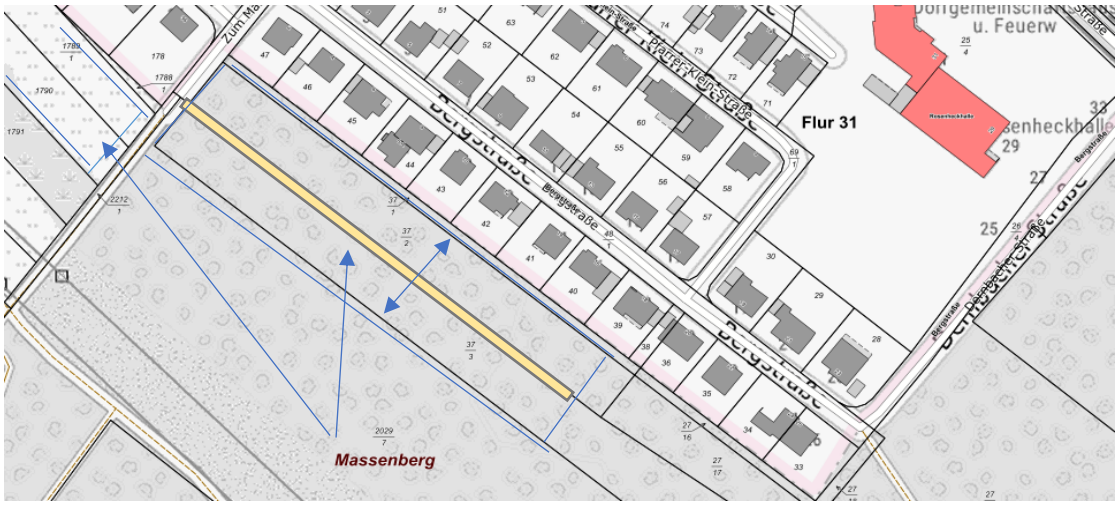
vereinfachten Baubedingungen im Außenbereich bis Ende 2022 nutzen können

Die Bürger schauen z.B. bei der Verbandsgemeinde wo Ihr Grundstück liegt.
Wichtig liegt das Grundstück im geplantem Baugebiet oder Außerhalb.
Wer bis Ende 2024 Bauen kann sollte sich bei uns melden auch wenn das Grundstück außerhalb liegt
Im Familienkreis wird entschieden ob zugekauft oder Verkauft wird.
Wer nicht bauen will und im Baugebiet liegt sollte sich melden und Grundstücke tauschen oder verkaufen

Ortserweiterung an der L 303
Geplant Ca. 68 x 145 m Bauland **16 Häuser**
Parzelle Nr.:
295/2, 294/2, 292/2, 225, 228/1, 230/1, 231, 284/1, 286 bis 289, 290/2, 318 bis 323, 324/2, 316 bis 323, 324/2, 2063/2, 336 bis 343, 343/2, 1377/2, 1376/2, 1372/1, 1374/2, 1370/1, 2076, 2341, 343, 344/2, 321 bis 323, 324/2,

Ortserweiterung In der Grimmel
Geplant ca. 86 x 116 m
Bauland **16 Häuser**
Parzellen Nr.:
267 bis 275, 327 bis 332, 300/2 ,
301 bis 311, 1105 bis 1111,
1089 bis 1094





Ortserweiterung Massenberg

Geplant 16 Häuser
Ca. 60 x 155 m

Parzellen :
27/17, 27/18, 37/3, 37/2, 37/1

Alternative Ausbau alte wiese mit Einfamilienhäuser statt Wohnpark mit See

Parzellen Nr.: 267 bis 275, 327 bis 332, 300/2 ,301 bis 311, 1105 bis 1111, 1089 bis 1094

Haupt Problem, wie kann man die Besitzer für das Projekt gewinnen

Die meisten wollen keine Veränderung und sind gegen Alles

Einige möchte Ihre Wiese/Garten behalten für späteren Erben

Andere warten darauf das die Preise steigen und machen nichts.

Andere möchten das geerbte schnell zu Geld machen und verkaufen.

Die Verkäufer sollten mit einer Wertsteigerung von 33% zufrieden sein.

Einige schrecken die Erschließungskosten ab und lehnen alles ab.

Diese Besitzer können Ihre Flächen in Wald/Wiese tauschen.

Ziel ist es das alle zufrieden gestellt werden

In jedem der drei Gebiete ist genügend Ausweichfläche vorhanden so ist es jedem Besitzer möglich durch Tausch seine Vorstellungen bauen, liegenlassen, verkaufen zu verwirklichen.

Wo Bauplätze gewünscht sind und wo Wiesen und Gärten bleiben erfolgt nach einer Umfrage die ausgewertet und veröffentlicht wird.

Es können in allen 3 Gebieten je max 16 Bauplätze entstehen d.h. ca. 50% bleibt zunächst unbebaut.

Bei der Preisfindung sollte der alte Besitzer davon ausgehen das 25% der Fläche für Umlagen abgehen und das Baugelände auf 60 €/m2 steigt plus ca. 45 €/m2 Erschließungskosten.

Die Preisfindung sollte so erfolgen das Sozial abgefedertes Baugelände für normale Einkommen vorzugweise an Ebernhahner Bürger*in entsteht.

Bei einem Baugrundstück von 600 -800 m2 sollte der Gesamtpreis 90 T€ nicht überschreiten.

Die neuen Bauplätze müssen bis 2024 bebaut oder an bauwillige verkauft werden.

Gehen wir´s an

www.buhr-bau.de