

# **INFOVERANSTALTUNG**

**Grundstücksvergabe Baugebiet**

**“Am Sträßchen”**

01. Dezember 2025



# AGENDA

---

Begrüßung durch  
Bürgermeister Daniel Rühl

01



Erläuterung des Baugebiets und  
der Bebauungsmöglichkeiten

02

Vorstellung der  
Vergaberichtlinie und des  
Vergabeverfahrens

03

Vorstellung des Portals  
“freiebaugrundstücke” durch  
die Fa. Coptercam

04  
05  
Ausblick

06  
Offene Fragerunde

# AGENDA

---

**Begrüßung durch  
Bürgermeister Daniel Rühl**

**01**

**Erläuterung des Baugebiets und  
der Bebauungsmöglichkeiten**

**02**

**Vorstellung der  
Vergaberichtlinie und des  
Vergabeverfahrens**

**03**



**04 Vorstellung des Portals  
“freiebaugrundstücke” durch  
die Fa. Coptercam**

**05 Ausblick**

**06 Offene Fragerunde**



A photograph of a rural landscape with a church tower visible in the background. The foreground is a field, and the sky is overcast with fog. A large, semi-transparent white rectangle with a thin blue border is positioned in the center of the image, containing the text.

## Begrüßung durch Bürgermeister Daniel Rühl

# AGENDA

---

Begrüßung durch

Bürgermeister Daniel Rühl

**01**

**Erläuterung des Baugebiets und  
der Bebauungsmöglichkeiten**

**02**

Vorstellung der  
Vergaberichtlinie und des  
Vergabeverfahrens

**03**



**04**

Vorstellung des Portals  
“freiebaugrundstücke” durch  
Christian Sell

**05**

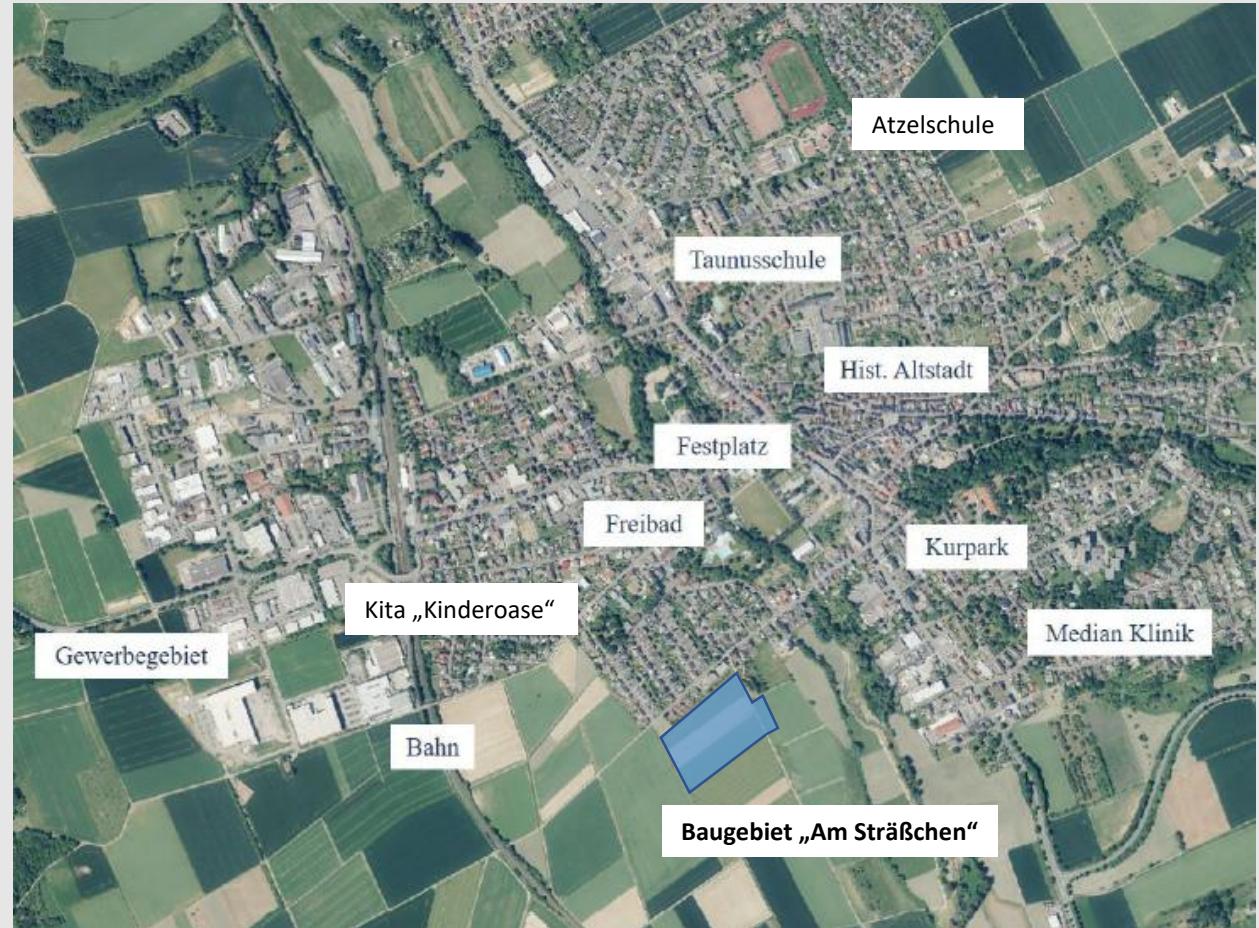
Ausblick

**06**

Offene Fragerunde

## AM STRÄSSCHEN, KERNSTADT

- südwestliche Ortsrandlage in der Kernstadt
- verkehrstechnisch günstig angebunden an A3, Bus- und Bahnverbindung und der sich im Bau befindlichen B8-Umgehung
- Zentral gelegen mit vielen Freizeitmöglichkeiten und sehr guter Nahversorgung



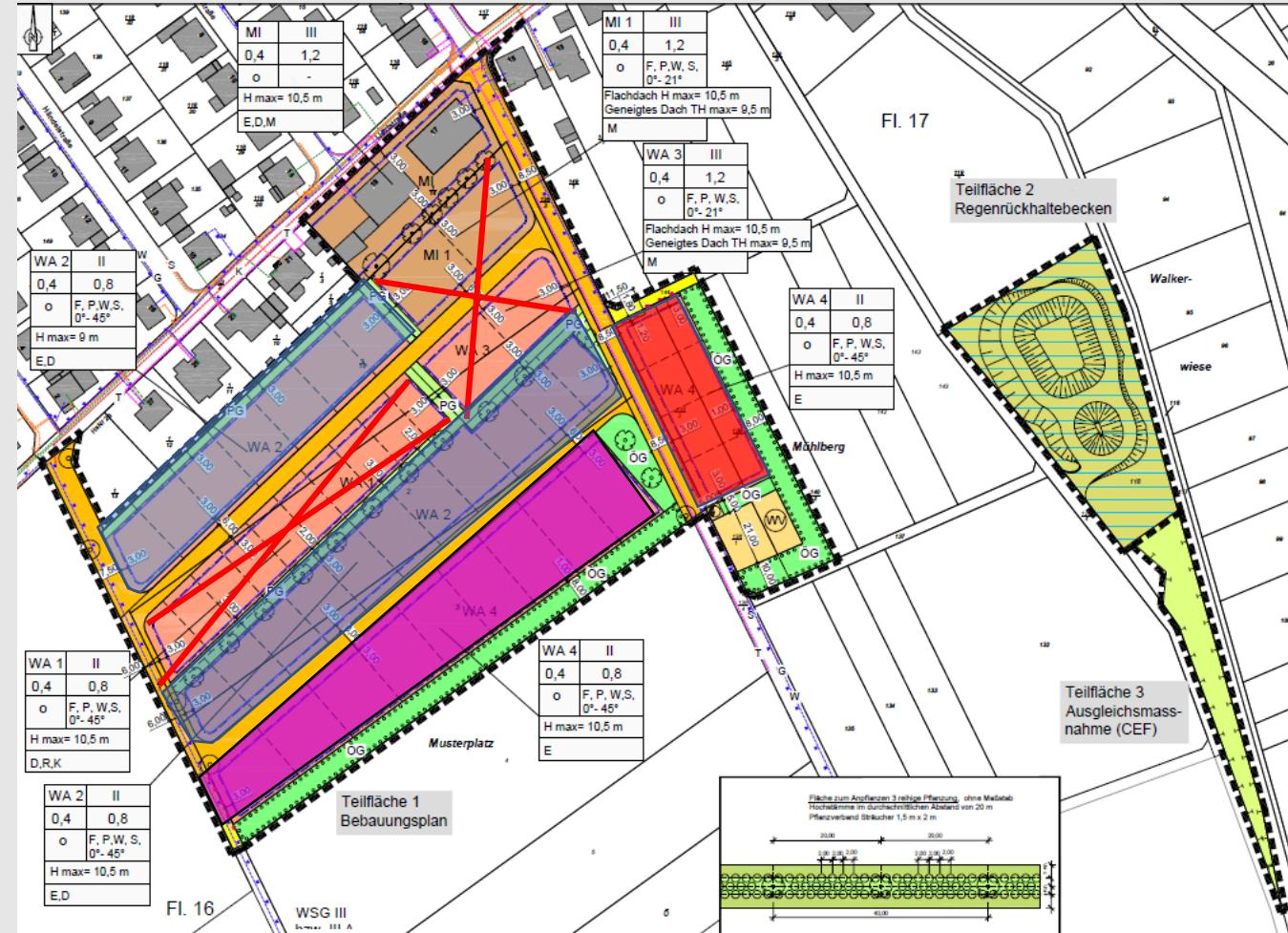
# AM STRÄSSCHEN, KERNSTADT

- ca. 3,5 ha Fläche
  - ca. 45 Bauplätze, davon ca. 2 für Mehrfamilienhäuser, 10 für Reihenhausbebauung und ca. 33 für Einzel- und Doppelhäuser
  - 2 Hauptachsen, 2 Querachsen
  - Verfahrensstand: Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde zum Jahresende 2024 erlangt
  - Vergaberichtlinie wurde im September 2025 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen
  - Projektentwicklungspartner ist die Hessische Landgesellschaft (HLG)
  - Erschließungsarbeiten bis September 2026

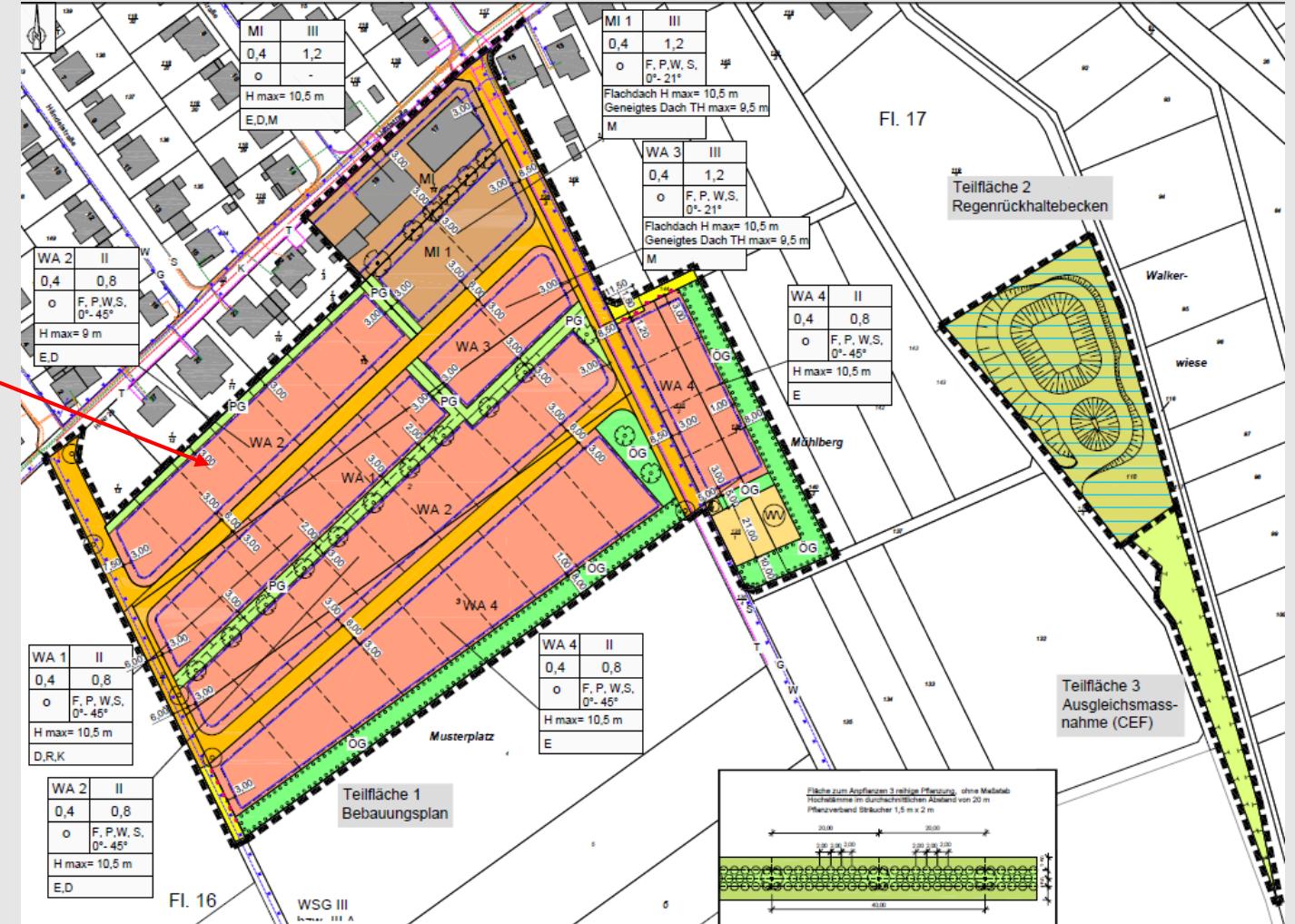


# Übersicht

- 4 Teilbereiche (MI/MI1, WA 1, WA 2, WA 3, WA 4)
  - MI/MI 1 + WA 3 für Mehrfamilienhäuser  
→ Kein Bestandteil der Vergaberichtlinie
  - WA 2 für Einzel und Doppelhäuser  
→ Vergabe nach Vergaberichtlinie (Modell 1 blau hinterlegt)
  - WA 1 für Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser für Investoren  
→ Kein Bestandteil der Vergaberichtlinie
  - WA 4 für Einzelhäuser  
→ Vergabe nach Vergaberichtlinie (Modell 2 lila hinterlegt; Modell 3 rot hinterlegt )



## WA 2 (nördlich)



# Bebauungsmöglichkeiten

## AM STRÄSSCHEN

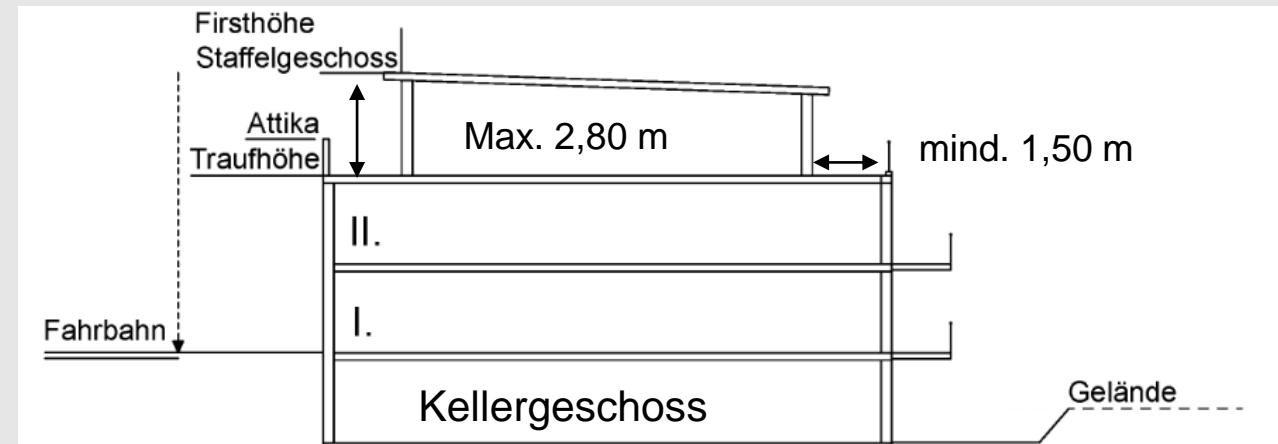
## WA 2 (nördlich, Grundstücke 1-7)

- Einzel- und Doppelhäuser
  - II- geschossige Bebauung
  - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 (40% des Grundstücks darf überbaut werden)
  - Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 (die Fläche aller Vollgeschosse darf maximal 80 % der Grundstücksfläche betragen)
  - max. 3 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte
  - mind. 80 % der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten



## WA 2 (nördlich)

- 9 m maximale Gebäudehöhe; zulässig sind Flach-, Pult-, Walm-, und Satteldächer (F,P,W,S,)
- Dachneigung von 0 - 45 Grad.
- Für Staffelgeschosse gilt:
  - die Dachneigung **max. 15 Prozent** beträgt
  - Rücksprung **1,50 m** Richtung Erschließungsstraße und rückwärtige Außenwände
  - die Außenwandhöhe des Staffelgeschosses **max. 2,80 m** beträgt
- Dachdeckungsmaterialien sind in der Farbe **anthrazit, schiefergrau, schwarz, schieferschwarz, braun und dunkelrot** zulässig.



# Bebauungsmöglichkeiten

## AM STRÄSSCHEN

## WA 2 (südlich)



## WA 2 (südlich, Grundstücke 18-28)

- Einzel- und Doppelhäuser
- II- geschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 (40% des Grundstücks darf überbaut werden)
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 (die Fläche aller Vollgeschosse darf maximal 80 % der Grundstücksfläche betragen)
- max. 3 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte
- mind. 80 % der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten

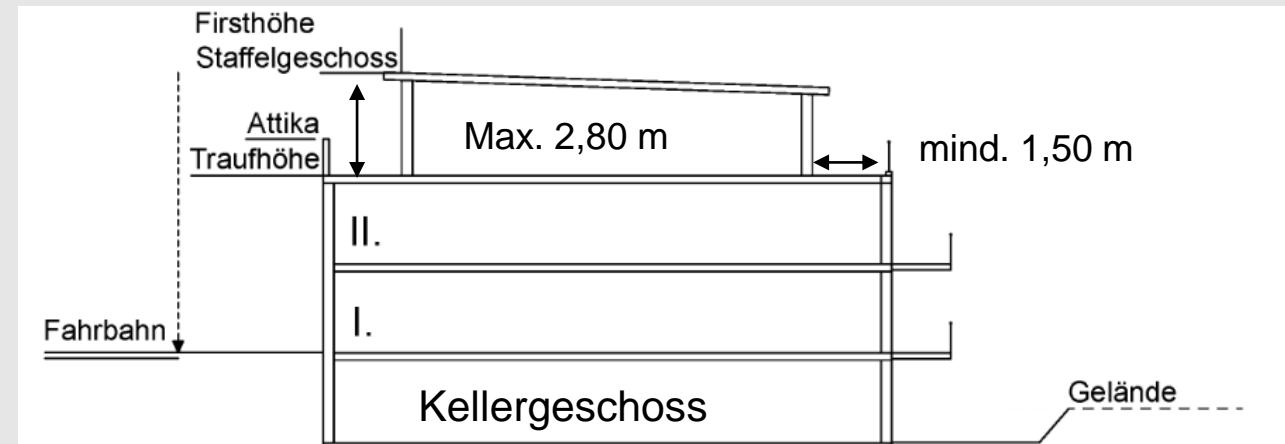


## WA 2 (südlich)

- 10,5 m maximale Gebäudehöhe; zulässig sind Flach- Pult- Walm- und Satteldächer (F,P,W,S,)
- Dachneigung von 0 - 45 Grad.
- Für Staffelgeschosse gilt:
  - Rücksprung **1,50 m** Richtung Erschließungsstraße und rückwärtige Außenwände
    - die Dachneigung **max. 15 Prozent** beträgt
    - die Außenwandhöhe des Staffelgeschosses **max. 2,80 m** beträgt
  - Dachdeckungsmaterialien sind in der Farbe **anthrazit, schiefergrau, schwarz, schieferschwarz, braun, und dunkelrot** zulässig.



Übersicht Dachformen:  
Quelle: Bauunternehmen.org



Übersicht Staffelgeschoss: Eigene Darstellung

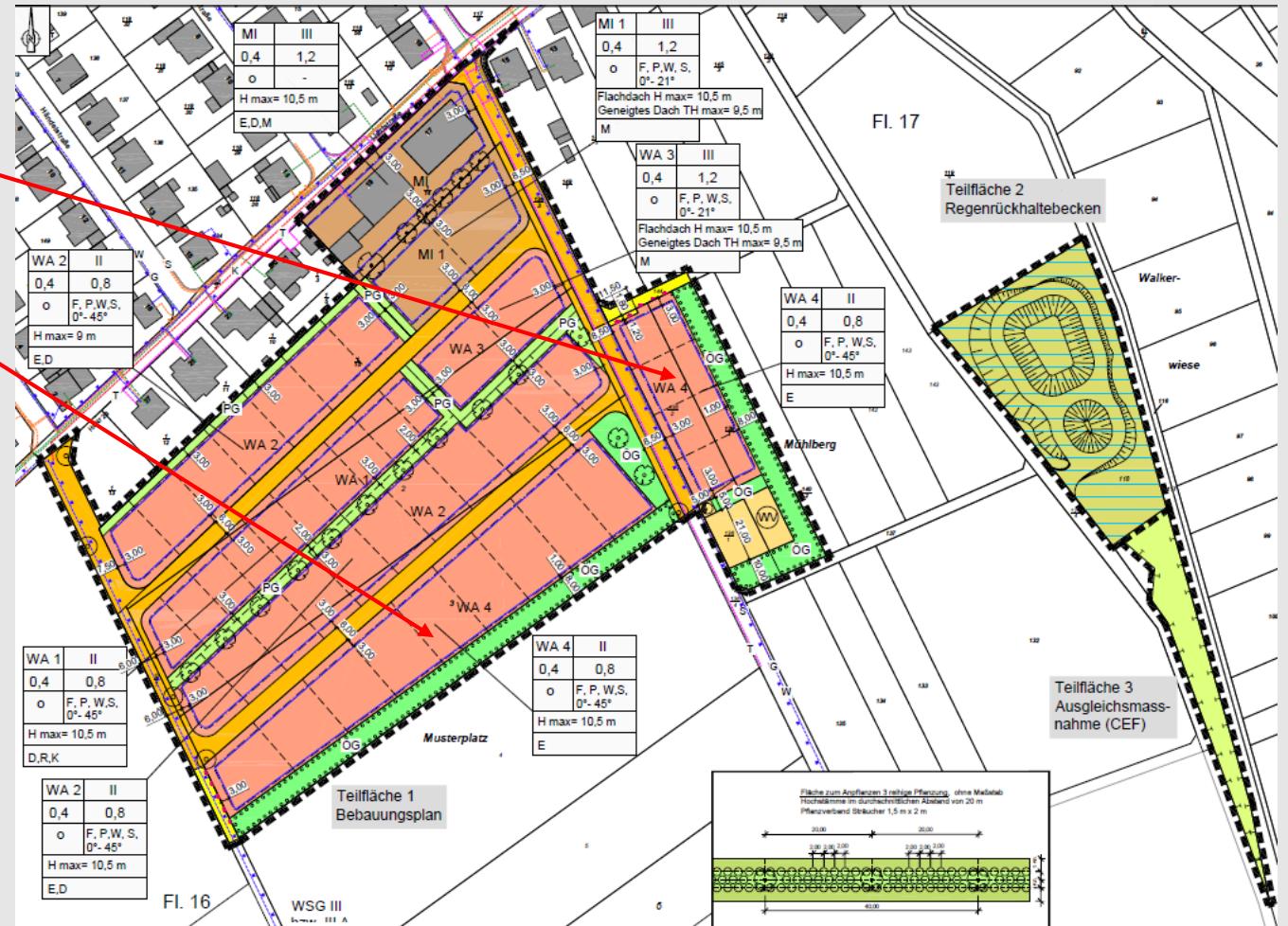
## Bebauungsmöglichkeiten

## AM STRÄSSCHEN

# WA 4 –

## Grundstücke

### 29-32



# WA 4 – Grundstücke 33-41

- Einzelhäuser
  - II-geschossige Bebauung
  - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 (40% des Grundstücks darf überbaut werden)
  - Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 (die Fläche aller Vollgeschosse darf maximal 80 % der Grundstücksfläche betragen)
  - max. 3 Wohnungen je Einzelhaus
  - mind. 80 % der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungs-energie auszustatten

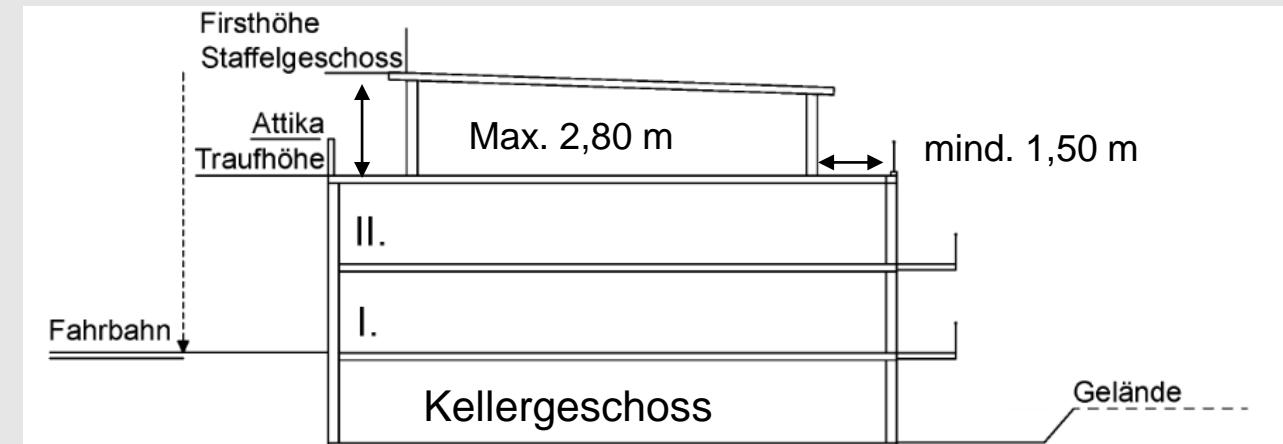


## WA 4

- 10,5 m maximale Gebäudehöhe; zulässig sind Flach- Pult- Walm- und Satteldächer (F,P,W,S,)
- Dachneigung von 0 - 45 Grad.
- Für Staffelgeschosse gilt:
  - Rücksprung **1,50 m** Richtung Erschließungsstraße und rückwärtige Außenwände
    - die Dachneigung **max. 15 Prozent** beträgt
    - die Außenwandhöhe des Staffelgeschosses **max. 2,80 m** beträgt
  - Dachdeckungsmaterialien sind in der Farbe **anthrazit, schiefergrau, schwarz, schieferschwarz, braun, und dunkelrot** zulässig.



Übersicht Dachformen:  
Quelle: Bauunternehmen.org



Übersicht Staffelgeschoss: Eigene Darstellung

## Fragen zu den Bebauungsmöglichkeiten?



# AGENDA

---

Begrüßung durch  
Bürgermeister Daniel Rühl

01

Erläuterung des Baugebiets und  
der Bebauungsmöglichkeiten

02

Vorstellung der  
Vergaberichtlinie und des  
Vergabeverfahrens

03



04 Vorstellung des Portals  
“freiebaugrundstücke” durch  
Christian Sell

05 Ausblick

06 Offene Fragerunde

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Camberg hat am 25.09.2025 die Vergaberichtlinie und den Kaufpreis (**360€/m<sup>2</sup>**) für das Baugebiet „Am Sträßchen“ beschlossen.
- Zielsetzung:
  - Soziale & städtebauliche Entwicklung
  - Wohnbedarf für ortsansässige Bevölkerung
  - Förderung von Familien & Rückkehr junger Menschen
  - Nachhaltige Bevölkerungsentwicklung
- Die Vergabe soll sukzessive nach drei unterschiedlichen Modellen erfolgen:
  1. **Einheimischenmodell (Punktesystem)**
  2. **Vergabe nach besonderen Voraussetzungen (Punktesystem)**
  3. **Vergabe nach Höchstgebot**
- Die Mehrfamilienhaus- und Reihenhaus-/Kettenhausbebauung sind nicht Bestandteil der Vergaberichtlinie.  
→ **Gesamte Vergaberichtlinie ist auf der [Homepage](#) und auf [www.freiebaugrundstuecke.de](http://www.freiebaugrundstuecke.de) verfügbar**

## A) Allgemeine Zugangsvoraussetzungen

- Natürliche, volljährige, geschäftsfähige Personen mit dauerhaftem Aufenthaltsrecht
- Nur eine Bewerbung pro Haushalt pro Vergabeverfahren
- Erwerb nur auf eigenen Namen
- Nachweise für Angaben (Einkommensteuer, Ehrenamt etc.) erforderlich
- Kein Eigentum an unbebauten Baugrundstücken in Bad Camberg

## B) Weitere Regelungen

- einheitlichen Standardkaufvertrag
- Bebauungsverpflichtung innerhalb von 5 Jahren
- Selbstnutzungsverpflichtung von 5 Jahren bzw. 10 Jahren
- Finanzierbarkeit
- Weiterveräußerungsverbot
- Das Grundstück wird **voll erschlossen veräußert**. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Hausanschlusskosten für Strom und Telekommunikationsanlagen, die vom jeweiligen Versorgungsträger direkt abgerechnet werden. Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern werden vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis getragen, einschließlich Grunderwerbssteuer

## 1. Einheimischenmodell (Punktesystem) für Baugrundstücke 1-7, 18-28:

- Vorrang für **ortsansässige** Bürgerinnen und Bürger der **Stadt Bad Camberg**
- Dieses Modell wird gemäß dem **EU-Recht** angewandt und erfordert somit u.a. eine Einkommens- und Vermögensobergrenze
- Gleichzeitig werden jedoch auch **lokale Faktoren** begünstigt, so dass insbesondere jungen ortsansässigen Familien der Erwerb angemessenen Wohnraums in ihrer Heimatstadt ermöglicht werden kann.
- Dieses Modell soll für den größten Teilbereich des Baugebiets mit Grundstücksgrößen zwischen **ca. 460 und 575 m<sup>2</sup>** Anwendung finden.



## 1. Einheimischenmodell (Punktesystem) für Baugrundstücke 1-7, 18-28:

- Voraussetzung 1:** Einkommensgrenze Bruttojahreseinkommen von 51.387,00 € für Einzelpersonen/ 102.774,00 € für Paare (Stand 2021). Je unterhaltspflichtiges Kind ist ein Freibetrag in Höhe von 8.388,00 Euro (Stand 2021) hinzuzurechnen.
- Voraussetzung 2:** Vermögensobergrenze: ≤ Grundstückswert + Vermögen

Soziale Kriterien (max. 50 Punkte)	
<b>Familienstand/Anzahl der Kinder im Haushalt</b>	<b>Bepunktung</b>
Einzelperson/Paar mit 3 Kindern und mehr für die Anspruch auf Kindergeld besteht	20
Einzelperson/Paar mit 2 Kindern für die Anspruch auf Kindergeld besteht	15
Einzelperson/Paar mit 1 Kind für das Anspruch auf Kindergeld besteht	10
Paare ohne Kinder bzw. ohne Anspruch auf Kindergeld	5
Einzelperson ohne Kinder	0
<b>Benachteiligung/Pflegebedürftigkeit pro Person im Haushalt</b>	<b>Bepunktung</b>
Schwerbehinderung 71 % bis 100 %	10
Schwerbehinderung 51 % bis 70 %	5
Pflegestufe 5	5
Pflegestufe 4	4
Pflegestufe 3	3
Pflegestufe 2	2
Pflegestufe 1	1
<b>Haushaltseinkommen</b>	<b>Bepunktung</b>
Jahreseinkommen bis 48.696,00 €/ 97.392,00 € pro Person/Paar <sup>1</sup>	20
Jahreseinkommen bis 51.387,00 €/102.774,00 € pro Person/Paar <sup>2</sup>	10

Ortsgebundene Kriterien (max. 50 Punkte)	
<b>Hauptwohnsitz in Bad Camberg vorhanden</b>	<b>Bepunktung</b>
Hauptwohnsitz in Bad Camberg seit 5 Jahren	10
Hauptwohnsitz in Bad Camberg seit 3 Jahren	5
<b>Arbeitsplatz oder Gewerbe in Bad Camberg vorhanden</b>	<b>Bepunktung</b>
Unbefristete Anstellung oder Gewerbe in Bad Camberg seit 5 Jahren	10
Unbefristete Anstellung oder Gewerbe in Bad Camberg seit 3 Jahren	5
<b>Ehrenamtliche Tätigkeit in Bad Camberg</b>	<b>Bepunktung</b>
ja (Bepunktung nur einfach, auch bei mehreren Ehrenämtern, seit 5 Jahren)	20
ja (Bepunktung nur einfach, auch bei mehreren Ehrenämtern, seit 3 Jahren)	10
ja (Bepunktung nur einfach, auch bei mehreren Ehrenämtern, seit 1 Jahr)	5
nein	0
<b>Verpflichtung zur Selbstnutzung der Immobilie über 10 Jahre ab Fertigstellung</b>	<b>Bepunktung</b>
ja	10
nein	0

## 2. Vergabe nach besonderen Voraussetzungen (Punktesystem) für Baugrundstücke 33-41:

- **offenes Modell** ohne Einkommensgrenzen und Ortsbezug.
- Hierbei wird insbesondere die **Rückkehr von Bad Camberger Bürgerinnen und Bürgern** unterstützt sowie die Ansiedlung von Neubürgern von auswärts gefördert.
- Hier ist die Bebauung mit **Einzelhäusern** vorgesehen
- Dieses Modell soll für den südöstlichen Teilbereich des Baugebiets mit Grundstücksgrößen zwischen **ca. 589 und 713 m<sup>2</sup>** Anwendung finden.



## 2. Vergabe nach besonderen Voraussetzungen (Punktesystem) für Baugrundstücke 33-41:

### Soziale Kriterien (max. 30 Punkte)

<b>Familienstand/Anzahl der Kinder im Haushalt</b>	<b>Bepunktung</b>
Einzelperson/Paar mit 3 Kindern und mehr für die Anspruch auf Kindergeld besteht	20
Einzelperson/Paar mit 2 Kindern für die Anspruch auf Kindergeld besteht	15
Einzelperson/Paar mit 1 Kind für das Anspruch auf Kindergeld besteht	10
Paare ohne Kinder bzw. ohne Anspruch auf Kindergeld	5
Einzelperson ohne Kinder	0

<b>Benachteiligung/Pflegebedürftigkeit pro Person im Haushalt</b>	<b>Bepunktung</b>
Schwerbehinderung 71 % bis 100 %	10
Schwerbehinderung 51 % bis 70 %	5
Pflegestufe 5	5
Pflegestufe 4	4
Pflegestufe 3	3
Pflegestufe 2	2
Pflegestufe 1	1

### Weitere Kriterien (max. 30 Punkte)

<b>Ehrenamtliche Tätigkeit</b>	<b>Bepunktung</b>
ja (Bepunktung nur einfach, auch bei mehreren Ehrenämtern, Dauer min. 6 Monate)	5
nein	0
<b>Eigene Baugrundstücke zu Wohnzwecken sowie Wohneigentum im In- oder Ausland</b>	<b>Bepunktung</b>
Kein Eigentum	10
Eigentumswohnung	5
<b>Verpflichtung zur Selbstnutzung der Immobilie über 10 Jahre ab Fertigstellung</b>	<b>Bepunktung</b>
ja	5
nein	0
<b>Einhaltung des KfW-Energieeffizienzstandards KfW 55/Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energien klasse oder Nachhaltigkeitsklasse</b>	<b>Bepunktung</b>
KfW 40 oder KfW 40 plus/Effizienzhaus 40 Erneuerbare Energienklasse oder Nachhaltigkeitsklasse	10
KfW 55/Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energienklasse oder Nachhaltigkeitsklasse	5

## 3. Vergabe nach Höchstgebot für Baugrundstücke 29-32:

- Mindestgebot: **360 €/m<sup>2</sup>**
- Angebote pro m<sup>2</sup>
- Höchstes Gebot erhält Zuschlag
- Bei Gleichstand: Losverfahren
- Selbstnutzungspflicht & Finanzierbarkeit notwendig



## Fragen zu den Vergabekriterien?



# AGENDA

---

Begrüßung durch  
Bürgermeister Daniel Rühl

**01**

Erläuterung des Baugebiets und  
der Bebauungsmöglichkeiten

**02**

Vorstellung der  
Vergaberichtlinie und des  
Vergabeverfahrens

**03**



**04** Vorstellung des Portals  
“freiebaugrundstücke” durch  
Christian Sell

**05** Ausblick

**06** Offene Fragerunde

Interessenten für Baugrundstücke über das Portal “[freiebaugrundstuecke.de](http://freiebaugrundstuecke.de)”

Die Stadt Bad Camberg bietet über die Plattform „[freiebaugrundstuecke.de](http://freiebaugrundstuecke.de)“ seit 2017 Privatpersonen und Unternehmen die Möglichkeit, ihr Interesse an Bauland zu bekunden.

- Kommunikation und Dokumentation der Anfragen über das Portal
  - Vergabe von Grundstücken über den interaktiven Grundstücksplan
  - Steuerung des Bewerbungsprozesses für die Grundstücksvergabe



## Der Bewerbungsmodus ist noch nicht freigeschaltet. Folgende Bilder zeigen den Online-Bewerbungsmodus beispielhaft:

Die Vergabe der Bauplätze hat noch nicht begonnen. Alle Bewerber der Bauinteressentenliste werden, sobald es mit der Vergabe losgeht, informiert. Die voraussichtliche Vergabe der Grundstücke ist für Anfang 2026 vorgesehen. Die Vergabeberichtlinie ist bereits unter Downloads hinterlegt.

Weiterlesen ▾



Interaktiver  
G-Plan



Luftbildansicht



Fotos



Downloads/  
links



Zeitschiene



Baugebiet  
im Admin

Bebauungsplan herunterladen

Für das Baugebiet Am Sträßchen können Sie sich online bewerben. Der Bewerbungszeitraum beginnt am 01.12.2025, 04:00 und endet am 02.12.2025, 11:00.

Beispiel 1222

Jetzt Online-Bewerbung starten

## Möglichkeit Wunschgrundstücke anzugeben:

**Onlinebewerbung 6864 / Am Sträßchen, Bad Camberg**

Wunschgrundstücke



Bitte beachten Sie den Bewerbungsschluss in 29 minutes (02.12.2025, 11:00).

Wunschgrundstück Priorität #1

Wunschgrundstück Priorität #2

Wunschgrundstück Priorität #3

Wunschgrundstück Priorität #4

## Nachweise können direkt hochgeladen werden:

**2. Frage**

Über welches Bruttohaushaltseinkommen haben Sie in den Jahren 2019-2021 verfügt?\*

Jahreseinkommen bis 48.696,00€ pro Person/ 97.392,00 € pro Paar  
 Jahreseinkommen bis 51.387,00 € pro Person/ 102.774,00 € pro Paar

**3. Frage**

Verfügen Sie über ein Vermögen von xxx?\*

Ja  
 Nein

**4. Frage**

Wie ist ihr aktueller Familienstand? Haben Sie Kinder?\*

Einzelperson ohne Kinder  
 Paar ohne Kinder bzw. ohne Anspruch auf Kindergeld  
 Einzelperson/Paar mit 1 Kind für das Anspruch auf Kindergeld besteht  
 Einzelperson/Paar mit 2 Kindern für die Anspruch auf Kindergeld besteht  
 Einzelperson/Paar mit 3 Kindern und mehr für die Anspruch auf Kindergeld besteht

**Nachweis erforderlich**

Keine Dateien ausgewählt.  
Der Upload wird mit Absenden des Formulars gestartet.

**Hinweis:** Geburtsurkunde und Kindergeldnachweis

**Optionale Texteingabe**

# AGENDA

---

Begrüßung durch  
Bürgermeister Daniel Rühl

**01**

Erläuterung des Baugebiets und  
der Bebauungsmöglichkeiten

**02**

Vorstellung der  
Vergaberichtlinie und des  
Vergabeverfahrens

**03**



**04** Vorstellung des Portals  
“freiebaugrundstücke” durch  
Christian Sell

**05** **Ausblick**

**06** Offene Fragerunde

## Modell 1

### (Einheimischenmodell)

- Bewerbungsfrist: März/April 2026
- Art: Portal „freiebaugrundstuecke“ + postalisch
- Auswertung und Erstellung Rangliste
- Vergabeabend
- Reservierungsgebühr 500€
- Beschluss durch Magistrat
- Abschluss Notarvertrag innerhalb von 3 Monaten

## Modell 2

### (Punktesystem)

- Bewerbungsfrist: Mai/Juni 2026
- Art: Portal „freiebaugrundstuecke“ + postalisch
- Bearbeitungsgebühr 289€
- Auswertung und Erstellung Rangliste
- Vergabeabend
- Reservierungsgebühr 500€
- Beschluss durch Magistrat
- Abschluss Notarvertrag innerhalb von 3 Monaten

## Modell 3

### (Höchstgebot)

- Bewerbungsfrist: August 2026
- Art: Postalisch mit Vordruck
- Bearbeitungsgebühr 289€
- Auswertung
- Reservierungsgebühr 500€
- Beschluss durch Magistrat
- Abschluss Notarvertrag innerhalb von 3 Monaten

# AGENDA

---

Begrüßung durch  
Bürgermeister Daniel Rühl **01**

Erläuterung des Baugebiets und  
der Bebauungsmöglichkeiten **02**

Vorstellung der  
Vergaberichtlinie und des  
Vergabeverfahrens **03**

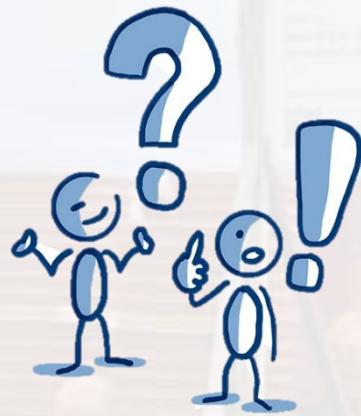


**04** Vorstellung des Portals  
“freiebaugrundstücke” durch  
Christian Sell

**05** Ausblick

**06** Offene Fragerunde

## Offene Fragerunde



A photograph of a rural landscape with a road sign in the background. The sign is mostly obscured by fog, but the letters 'H.G.' are visible. The foreground is a grassy field.

**VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT**

