

## **Erläuterungen zum Neubaugebiet**

### **„Östlich Sandweg“ in Petersfehn I**

#### **Bebauungsplan-Nr. 149**

Die Gemeinde verkauft in diesem Neubaugebiet insgesamt 18 Grundstücke. Sie stehen den Käufern zur Eigennutzung zur Verfügung. Die Grundstücke sind aus einem Aufteilungsplan ersichtlich. Bei der dort angegebenen Grundstücksgröße handelt es sich nur um einen ungefähren Wert. Die tatsächliche Größe, die erst nach der Vermessung der Bauplätze feststeht, kann hiervon noch geringfügig abweichen.

Der Kaufpreis beträgt voll erschlossen 125,- €/m<sup>2</sup>. Hiervon werden jungen Paaren und Familien Abschläge gewährt. Die Höhe der Abschläge ist in der Vergaberichtlinie für dieses Neubaugebiet geregelt.

Außerdem sind der Abwasserbeitrag sowie die Kosten für die Abwasseranschlussleitung und den Prüfschacht an die Gemeinde zu überweisen. Die einzelnen Beträge sowie die Gesamtkaufpreise sind in der Aufstellung "Grundstückspreise im Neubaugebiet Östlich Sandweg in Petersfehn I" enthalten.

#### **Grundstücksanschlüsse für Versorgungsleitungen**

Die Kosten für die Strom- und Gasanschlüsse (EWE) und Wasser (OOWV) sind nicht im Kaufpreis enthalten. Sie sind direkt an die Versorgungsträger zu zahlen. Gleiches gilt zum Beispiel auch für einen Telefonanschluss.

#### **Bebauungsbedingungen**

Für die Grundstücke liegt die Ausnutzbarkeit (Grundflächenzahl) bei 0,3. Somit darf bis zu 30 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Es dürfen nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten oder Doppelhäuser mit einer Wohnung pro Doppelhaushälfte errichtet werden. Es darf nur ein Vollgeschoss errichtet werden.

Für Zuwegungen, Nebenanlagen und Garagen gibt es einen „Aufschlag“. Insgesamt darf die Versiegelung eine Grundflächenzahl von 0,45 nicht überschreiten.

Der Bauteppich ist auf dem Aufteilungsplan mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet. Dabei ist zu beachten, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig sind.

Um eine auf das Ortsbild und die Umgebung abgestimmte verträgliche Gestaltung der künftigen Wohngebäude sicherzustellen, enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften (Farbgebung der Dacheindeckungsmaterialien, Bepflanzung der Grundstücksränder etc.).

### **Erschließung und Begrünung**

Die gemeindlichen Grundstücke fallen zurzeit nach Norden hin ab. Dieses unterschiedliche Höhenniveau wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch eine von der Gemeinde beauftragte Firma beseitigt.

Die Lage der Grundstückszufahrten ist verbindlich vorgegeben und im Erschließungsplan durch rote Dreiecke kenntlich gemacht. Nach vorheriger Absprache mit unserem Tiefbauamt ist im Einzelfall eine Änderung möglich. Die Breite der Zufahrten soll 6 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus werden die Käufer verpflichtet, das zwischen der Straße und den Baugrundstücken befindliche Straßenbegleitgrün zu pflegen.

Außerdem ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laubbaum oder Obstbaum) mit einem Umfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen.

Ferner sind die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Baum- und Straucharten landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Dabei sind Baum- und Strauchpflanzungen in einem Verhältnis von 1 : 4 vorzunehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zur angrenzenden Bebauung der Hinrich-Schmidt-Straße befindet sich ein Graben. Der Graben ist Bestandteil der jeweils angrenzenden Grundstücke. Die Grundstücksgrenze verläuft dabei in etwa grabenmittig. Der Graben bleibt dauerhaft erhalten und ist von den Anliegern zu unterhalten.

Im Rahmen der Erschließung wird das Gelände stellenweise aufgehöhht. Die Aufhöhung wird im Bereich der Gräben (Seitengraben Sandweg, Grenzgraben zur Bebauung Hinrich-Schmidt-Straße und Verbandsgewässer) abgeböscht. Die Abböschung ist wie hergestellt Bestandteil des Grundstückes und dauerhaft zu erhalten.

### **Kontaktpersonen**

Als Ansprechpartnerin steht Ihnen zur Verfügung:

Frau Nienaber, Tel. 04403/604-230, E-Mail: [nienaber@bad-zwischenahn.de](mailto:nienaber@bad-zwischenahn.de)

Darüber hinaus können Sie sich wenden an:

- Frau Schlichting, Tel. 04403/604-664, E-Mail: [schlichting@bad-zwischenahn.de](mailto:schlichting@bad-zwischenahn.de)  
bei Fragen zur Erschließung
- Herrn Schurer, Tel. 04403/604-663, E-Mail: [schurer@bad-zwischenahn.de](mailto:schurer@bad-zwischenahn.de)  
bei Fragen zur Bepflanzung der Grundstücke, zu Grünflächen etc. sowie
- Herrn Lindemann, Tel. 04403/604-611, E-Mail: [lindemann@bad-zwischenahn.de](mailto:lindemann@bad-zwischenahn.de)  
bei Fragen zum Baurecht