Erläuterungen zum Neubaugebiet „Westlich Wiefelsteder Straße“

in Aschhausen - Bebauungsplan Nr. 165 -

Grundstücke

In diesem Neubaugebiet werden insgesamt 85 Wohneinheiten entstehen. Diese Zahl wird dadurch erreicht, dass neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch Ketten- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind.

Die Gemeinde verkauft in diesem Neubaugebiet zunächst **53 Grundstücke zur Eigennutzung**. Hiervon können 37 mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Die übrigen 16 stehen für eine Bebauung mit insgesamt acht Doppelhäusern (16 Doppelhaushälften) zur Verfügung.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass ein Doppelhausgrundstück für ein Wohngebäude mit drei oder vier Wohnungen veräußert wird. Welches es sein wird, steht zurzeit noch fest, da in der 1. Vergaberunde zunächst den Bewerber*innen die Möglichkeit gegeben werden soll, sich ein Grundstück auszusuchen. Nach der 1. Vergaberunde wird die Gemeinde dann ein gesondertes Interessenbekundungsverfahren für dieses Grundstück durchführen. Die Vergaberichtlinie gilt für dieses Grundstück ausdrücklich nicht.

Die Grundstücke sind aus dem **Aufteilungsplan** ersichtlich. Die Grundstücksnummern wurden in die **Kaufpreisaufstellung** übernommen. Aus der Kaufpreisaufstellung ergibt sich auch, ob ein Grundstück mit einem Einfamilienhaus bebaut werden kann oder ein Doppelhaus/eine Doppelhaushälfte zu errichten ist.

Die Grundstücksgrößen sind noch mit „ca.“ angegeben. Die tatsächlichen Größen werden zurzeit ermittelt und stehen in wenigen Wochen fest. Sobald dies der Fall ist, werden wir den neuen Aufteilungsplan auf unserer Homepage veröffentlichen. Es sind jedoch nur geringfügige Abweichungen zu erwarten.

Hinweise:

Die Grundstücke 29 bis 32 gehören nicht zur 1. Vergaberunde.

Die Grundstücke 15 bis 19 befinden sich im Privateigentum, so dass wir hierzu keine Auskünfte erteilen können.

Grundstücksvergabe

Das Baugebiet wird in drei Bauabschnitte eingeteilt. Die Einteilung ergibt sich aus der Datei „Bauabschnitte“ für dieses Neubaugebiet. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die

darin genannten Bauabschnitte 1.1 und 1.2 inzwischen zum Bauabschnitt 1 zusammengefasst wurden, so dass aus beiden Bereichen ein Grundstück ausgewählt werden kann.

Die Grundstücke im Bauabschnitt 1 werden ab 2021 vergeben. Die Vergabe der Grundstücke im 2. Bauabschnitt beginnt voraussichtlich 2024.

Es soll für jede Vergaberunde eine gesonderte Vergabeversammlung stattfinden. Auch für die 1. Vergaberunde wird sie angestrebt, soweit die „Corona"-Bestimmungen es zulassen.

Die Grundstücksvergaben richten sich nach der **Vergaberichtlinie** für dieses Neubaugebiet. Aus der Vergaberichtlinie können Sie somit die Voraussetzungen für den Erwerb eines Grundstücks ersehen.

Die Vergaberichtlinie sieht ein Punktesystem vor. Nach diesem Punktesystem werden alle eingehenden Bewerbungen von uns ausgewertet und in eine Rangfolge gebracht. Soweit eine Vergabeversammlung stattfinden kann, werden dazu die Bewerber*innen mit den höchsten Punktzahlen eingeladen. In der Vergabeversammlung darf sich dann derjenige/diejenige als erste/r ein Grundstück aussuchen, der/die die höchste Punktzahl erreicht hat, danach der/die mit der zweithöchsten usw.

Für den Fall, dass eine Vergabeversammlung nicht möglich ist, sieht der **Bewerbungsvordruck** eine Prioritätenliste vor. Hier können Sie bis zu sechs Grundstücke eintragen. Sollte Ihre Punktzahl mit der anderer Bewerber*innen identisch sein, werden wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen und nach Lösungsmöglichkeiten suchen. Sofern danach immer noch mehrere Bewerber*innen dasselbe Grundstück erwerben möchten, entscheidet ein Los, das unter notarieller Aufsicht gezogen wird.

Über die Grundstücksvergaben entscheidet unser Verwaltungsausschuss in nichtöffentlicher Sitzung. Danach erhalten Sie von uns eine schriftliche Zusage sowie einen Entwurf des Grundstückkaufvertrages.

Kaufpreise

Der Kaufpreis beträgt voll erschlossen 175,- €/m². Für das Grundstück Nr. 20 beträgt er aufgrund der Lage 185,- €/m². Hiervon werden jungen Paaren und Familien Abschläge gewährt.

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 **Kaufpreisaufstellung** enthalten.

Die Kosten für die Hausanschlüsse - 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 Telefon- oder Internetanschluss.

Grundstückskaufvertrag

Wir bieten unsere Grundstücke zu einem günstigen Kaufpreis an und gewähren in vielen Fällen Abschläge. Im Gegenzug erwarten wir von den Käufern/Käuferinnen, dass sie das Grundstück innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsumschreibung bebauen und das Eigenheim mindestens zehn Jahre lang selbst bewohnen. Im Kaufvertrag sind daher entsprechende Verpflichtungen enthalten.

Außerdem wird zur Sicherung dieser Verpflichtung eine Rückauflassungsvormerkung zu unseren Gunsten in den Kaufvertrag aufgenommen. Als alternative Sanktionsmöglichkeit wird eine Vertragsstrafe im Kaufvertrag festgelegt. Diese Vertragsstrafe wird pro Quadratmeter Grundstücksfläche festgelegt und durch eine Grundschuld abgesichert. Sie errechnet sich aus der Differenz zwischen dem eigentlichen Kaufpreis und dem von der Käuferin/vom Käufer zu zahlenden Kaufpreis zuzüglich 10,- €. Für jedes Jahr, in dem die/der Käufer/in seiner Wohnverpflichtung nachgekommen ist, reduziert sich dieser Betrag um 10 %.

Grundstücke für eine Bebauung mit Doppelhäusern

Die Bedingungen für den Erwerb dieser Grundstücke sind ebenfalls in unserer Vergaberichtlinie geregelt. Dennoch möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass auch diese Grundstücke nur **zur Eigennutzung** zur Verfügung stehen. Für jede Doppelhaushälfte muss ein Grundstück erworben werden - und zwar von unterschiedlichen Käufer*innen.

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften bilden als Doppelhaus eine architektonische Einheit. Daher werden die errechneten Punktzahlen der Käufer*innen zusammengerechnet.

Die Verpflichtung, die Grundstücke innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsumschreibung zu bebauen, gilt auch hier. Außerdem ist genauso wie bei den Einfamilienhaus-Grundstücken eine Wohnverpflichtung von zehn Jahren einzuhalten.

Bauvorschriften (Planzeichnung)

Grundstücke für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder Doppelhaus

Das gesamte Neubaugebiet ist im Bebauungsplan Nr. 165 in vier „allgemeine Wohngebiete“ (WA) und ein Mischgebiet (MI) unterteilt. Diese Aufteilung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die Grundstücke, die für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder Doppelhaus vorgesehen sind, liegen in den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3). Hier liegt die Ausnutzbarkeit (Grundflächenzahl) jeweils bei 0,4. Somit darf bis zu 40 % der Grundstücks fläche überbaut werden. Es dürfen in diesen Bereichen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten errichtet werden. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Auch jede Doppelhaushälfte darf damit nur eine Wohneinheit enthalten. Ferner darf in den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3) nur ein Vollgeschoss errichtet werden.

Die maximale Gebäudelänge eines Einzelhauses beträgt 14 m, für ein Doppelhauses 18 m.

Für Zuwegungen, Nebenanlagen und Garagen gibt es einen „Aufschlag“ zur Grundflächenzahl. Insgesamt darf die Versiegelung eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschreiten.

Bebauungsbedingungen für alle Grundstücke

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) setzt der Bebauungsplan sowohl für die Einfamilienhäuser als auch für die Doppelhäuser eine Traufhöhe von bis zu 4,50 m und eine Firsthöhe von bis zu 9,50 m fest. Im allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) ist dagegen nur eine Gebäudehöhe von bis zu 9,50 m vorgeschrieben. Dadurch sind hier auch ein Einfamilienhaus mit einem Flachdach, ein Pagodenhaus oder ein Einfamilienhaus als „kleine Stadtvilla“ zulässig. Der Bauteppich ist auf dem Aufteilungsplan mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet. Dabei ist zu beachten, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg (F + R) sind diese Anlagen innerhalb eines Abstandes von 1,00 m hierzu unzulässig.

Um eine auf das Ortsbild und die Umgebung abgestimmte verträgliche Gestaltung der künftigen Wohngebäude sicherzustellen, enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften. Diese beziehen sich auf die Dachform, die Dacheindeckung und feste Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (gem. Â§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB). Mind. 60 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z. B. Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, z. B. für Photovoltaikanlagen. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

Außerdem ist zu beachten, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten sind. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

Zudem wurden im Bebauungsplan einige Bäume (auch als flächenhafte Festsetzung) als zu erhalten festgesetzt. Für diese Bäume ist zu beachten, dass in einem Radius von 5 m - ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes - Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig sind.

Erschließung und Begrünung

Die Erschließung des Neubaugebiets richtet sich nach einem Erschließungsplan.

Bitte beachten Sie, dass uns momentan nur ein **vorläufiger Erschließungsplan** vorliegt. Die Lage der Grundstückszufahrten ist zwar richtig eingezeichnet, die Größen und Zuschnitte der Grundstücke sind aber noch anzupassen. Diese Angaben sind nur im Aufteilungsplan richtig dargestellt.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Lage der Grundstückszufahrten durch den Erschließungsplan verbindlich vorgegeben ist. Sie ist jeweils durch schwarze Dreiecke kenntlich gemacht. Nach vorheriger Absprache mit unserem Tiefbauamt ist im Einzelfall eine Änderung möglich.

Die Breite der Zufahrten soll 6 m nicht überschreiten.

Verbindlich festgelegt sind daneben auch die Standorte der Leuchten und der Straßenbeete.

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

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in dem Neubaugebiet ein Spielplatz vorgesehen ist.

Kontaktpersonen

Als Ansprechpartner/in für die Grundstücksvergabe stehen Ihnen zur Verfügung:

Frau Brunken, Tel. 04403/604-612, E-Mail: brunken@bad-zwischenahn.de oder

Herr Piepenburg, Tel. 04403/604-231, E-Mail: piepenburg@bad-zwischenahn.de

Darüber hinaus können Sie sich wenden an:

- Frau Schlichting, Tel. 04403/604-664, E-Mail: schlichting@bad-zwischenahn.de
  bei Fragen zur Erschließung

- Frau Pehl, Tel. 04403/604-668, E-Mail: pehl@bad-zwischenahn.de
  bei Fragen zu Grünflächen etc.

- Frau Tönsmeyer, Tel. 04403/604-614, E-Mail: toensmeyer@bad-zwischenahn.de
  bei Fragen zum Bebauungsplan sowie

- Herrn Lindemann, Tel. 04403/604-611, E-Mail: lindemann@bad-zwischenahn.de
  bei Fragen zum allgemeinen Baurecht