

Vermarktung der Bauplätze im Wohnbaugebiet „Mühlenberg IV“, Gemeinde Leiferde

Nach vollständiger Abarbeitung der ersten Interessentenliste erfolgt die erneute Ausschreibung der noch freien Bauplätze im Baugebiet

Beginn des 2. Vergabeverfahrens

Bei der Vermarktung der Bauplätze durch die Gemeinde Leiferde ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Rahmenbedingungen:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Südwesten der bebauten Ortslage von Leiferde südlich der Volkser Straße und angrenzend an das bestehende Baugebiet „Mühlenberg II“ und die mit dem Bebauungsplan „Mühlenberg III“ realisierte Kindertagesstätte ein allgemeines Wohngebiet weiterentwickelt.

1. Planungsrechtliche Grundlage

Die Kaufobjekte befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mühlenberg IV“ mit örtlicher Bauvorschrift, welcher bereits am 30.11.2021 Rechtskraft erlangt hat.

2. Einzelne Planfestsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. So wird sichergestellt, dass das Gebiet ausschließlich der wohnbaulichen Nutzung zur Verfügung steht. Das allgemeine Wohngebiet wird in die Wohnbaugebiete WA1, WA2 und WA3 unterteilt. **Aktuell erfolgt nur die Vermarktung von Grundstücken im Wohnbaugebiet WA1 und WA2.**

Im Wohngebiet WA1 und WA2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Die Planung sieht insgesamt zehn Baufenster unterschiedlicher Größe vor. Im Wohnbaugebiet WA1 ist die Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit jeweils einem Vollgeschoss zulässig. Innerhalb des Wohnbaugebietes WA2 ist nur die Errichtung von Einzelhäusern mit einer Wohneinheit zulässig. Für die eingeschossige Bauweise wird die maximale Traufhöhe auf 4,50 m festgesetzt, so dass die Errichtung eingeschossiger Häuser mit ausgebauten Dachgeschoss möglich ist.

Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 600 m² Grundstücksfläche je Wohneinheit für Einzelhäuser, 400 m² Grundstücksfläche je Wohnung in Doppelhaushälften und 300 m² Grundstücksfläche je Wohneinheit in Reihenhäusern festgeschrieben.

Um eine angemessene Durchgrünung des Quartiers am Ortsrand zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass je Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste A zu pflanzen ist. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere

zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne der textlichen Festsetzungen gem. BauGB i. V. mit NBauO.

Je Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücken zwei Stellplätze/Garagen für Kraftfahrzeuge anzulegen.

3. Private Grünflächen

Am Süd- und Südwestrand werden private Anpflanzungen am Übergang zur freien Landschaft in einer Breite von 5,0 m festgesetzt, zu denen die Baugrenze teilweise keinen Abstand mehr einhält. Durch die gewählte Vorgehensweise soll den Bauherren die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke gewährt werden.

4. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Der Planbereich befindet sich im Westen unmittelbar an der bebauten Ortslage. An den anderen Seiten wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Die von dort ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

5. Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von der Kreisstraße K 45 Volkser Straße her sowie durch eine Weiterführung der Planstraßen im Baugebiet „Mühlenberg II“.

Zudem wurde durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Parkbuchten etc.) im Seitenraum der Kreisstraße K 45 und der Herstellung eines Gehweges mit Hochbord und Entwässerungseinrichtungen der Innerortscharakter geschaffen.

6. Namensgebung der Planstraße

Der Rat der Gemeinde Leiferde hat folgende Straßennamen vergeben: Weizenring und Bockeroder Weg. Zudem befindet sich die Fortführung der Straßen Appelweg und Lerchenweg im neuen Wohnbaugebiet.

7. Festlegung des Kaufpreises

Der Verkaufspreis für die Bauplätze 1 – 50 (im B-Plan festgesetzte Bebauung mit einem Vollgeschoss, Wohnbaugebiete WA1 und WA2) wird einheitlich auf **180,00 €/qm** festgesetzt.

Die Erwerber haben sämtliche Aufwendungen des Grundstückskaufvertrages und seiner Durchführung zu übernehmen. Hierzu zählen insbesondere die Grunderwerbsteuer, die Kosten für behördliche Genehmigungen und die anfallenden Gerichts- und Notarkosten. Die Vermessungsaufwendungen sind im Kaufpreis enthalten.

Die Bauplätze werden teilerschlossen verkauft, d.h. im Kaufpreis sind enthalten:

- Der Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) für die erstmalige Herstellung der Straße einschließlich der Fahrbahn, der Straßenentwässerung, der Straßenbeleuchtung sowie des Straßenbegleitgrüns.
- Der Kostenerstattungsbetrag für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem BauGB.

Darüber hinaus gehende Erschließungskosten für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung u. ä. sind vom Käufer direkt mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzurechnen und somit nicht im Kaufpreis enthalten.

8. Aufteilungsplan Bauplätze

Aus dem als Anlage beigefügten 3. Teilungsentwurf des Vermessungsbüros Erdmann aus Gifhorn können Sie die Lage und die voraussichtlichen Größen der insgesamt 50 neuen Bauplätze entnehmen. Die Grundstücke sind fortlaufend (Nr. 1 bis 50) nummeriert.

Die Bauplätze Nr. A, B und C sind ausschließlich für den Mehrfamilienhaus-/Geschosswohnungsbau vorgesehen und unterliegen einer gesonderten Vergabe.

Der Rat der Gemeinde Leiferde hat sich die Vergabe der Bauplätze Nr. 17 und 42 in diesem Wohnbaugebiet vorbehalten, d.h. diese Bauplätze sind zunächst einer freien Vergabe entzogen.

9. Allgemeine Hinweise zur Durchführung des Bauvorhabens

Die Gemeinde Leiferde und sämtliche zu beteiligende Ver- und Entsorgungsträger haben die Ersterschließung des Baugebietes bereits abgeschlossen. **Dementsprechend können Sie sofort Bauanträge stellen bzw. eine Bauanzeige tätigen.**

Im Baugebiet wurde eine befahrbare Baustraße hergestellt. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der unterschiedlichen Höhenverhältnisse zwischen Baugrund und künftiger Straße entsprechende Bodenauffüllungen der Bauplätze auf Kosten der Erwerber erforderlich werden.

10. Auflagen und Bedingungen zur Vermarktung

Um eine künftige Spekulation mit Baulandflächen zu unterbinden, wird festgelegt, dass zunächst jeder Interessent grundsätzlich nur einen Bauplatz erhalten kann.

Erwerbsberechtigt sind ausschließlich Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben.

Gewerbliche Unternehmen bzw. juristische Personen werden bei der Bauplatzvergabe nicht berücksichtigt.

Die Käufer haben der Gemeinde vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages mittels geeigneter Unterlagen nachzuweisen, dass die Finanzierung des Grunderwerbs/Bauvorhabens gesichert ist.

11. Bebauungsverpflichtung und Veräußerungsverbot

Im Rahmen des Abschlusses eines Grundstückskaufvertrages wird eine zeitliche Bauverpflichtung aufgenommen. Danach sind die Erwerber verpflichtet, das Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren – gerechnet ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrages – zu bebauen, wobei die baurechtlich genehmigte Hochbaumaßnahme innerhalb dieses Zeitraumes fertiggestellt sein muss. Die vorgenannte Verpflichtung wird im Grundbuch als Rückauflassungsvormerkung eingetragen.

Der Käufer verpflichtet sich, den Bauplatz in unbebautem Zustand nicht ohne Zustimmung der Gemeinde zu veräußern. Dieses Veräußerungsverbot erlischt mit der Fertigstellung des bezugsfertigen Gebäudes.

Erfüllt der Käufer die Bauverpflichtung nicht termingerecht oder verstößt er gegen das Veräußerungsverbot, ist die Gemeinde zum Wiederkauf des Bauplatzes berechtigt. Als Wiederkaufspreis gilt der Kaufpreis abzüglich eines Betrages von 3,00 €/qm Grundstücksfläche

Die vorgenannte Bebauungsverpflichtung und das Veräußerungsverbot werden als Verpflichtung im Grundbuch als Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde eingetragen.

12. Antragsformular

Mit dem beigefügten Formular können Sie sich für einen Bauplatz im Wohnbaugebiet „Mühlenberg IV“ bewerben.

Mit Einreichung des Antrages kann Ihnen ein Exposé zum Wohnbaugebiet zur Verfügung gestellt werden.

In diesem Zusammenhang wird Ihnen ein aktueller Lageplan mit Darstellung der noch freien Bauplätze übermittelt.

13. Vergabe der Bauplätze

Nach Beschluss des Gemeinderates erfolgt die Vergabe der noch freien Bauplätze nach dem Zeitpunkt der Anmeldung.

Für mögliche Fragen in dieser Angelegenheit stehen Ihnen

- Manja Stölzel (Telefon 05372 89-221) und
- Laura Pahlmann (Telefon 05372 89-220)

vom Fachbereich Finanzen gern zur Verfügung.

Falls Sie Fragen zur Bebaubarkeit der Bauplätze bzw. allgemein zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Buhr, Tel. 05372 89-612, vom Fachbereich Bauen.

Füllen Sie bitte den Antrag aus und senden diesen mit der Post (Samtgemeinde Meinersen, FB 20.4, Hauptstraße 1, 38536 Meinersen), per Fax oder per E-Mail an vermarktung@sg-meinersen.de.