

Vermarktung der Bauplätze im Wohnbaugebiet „Rübekamp“ OT Flettmar, Gemeinde Müden (Aller)

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 Müden (Aller) ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Rahmenbedingungen:

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden der bebauten Ortslage eine Wohnbebauung mit insgesamt 27 Bauplätzen ermöglicht. Die Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt über die Kreisstraße K 41. Es gibt Grundstücke für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern.

1. Planungsrechtliche Grundlage

Die Kaufobjekte befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rübekamp“ mit örtlicher Bauvorschrift, welcher bereits am 30.11.2022 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.

Im Baugebiet ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern als auch von Reihenhäusern zulässig.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder Garagen nachzuweisen sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die allseitig den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigen. Den Bauherren soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke gewährt werden.

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes am Ortsrand zu gewährleisten, wird festgelegt, dass je Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist.

Grundstücksflächen sind als Grünflächen auszubilden, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Die Anlage von Kies- bzw. Schotterflächen auf privaten Grundstücken wird damit ausgeschlossen.

3. Private Grünflächen

Am Nord- und Ostrand des neuen allgemeinen Wohngebietes werden in einer Breite von 5,00 m im Umfang von 0,18 ha private Grünflächen festgesetzt. Diese sollen einen Übergang zur freien Landschaft sichern und gleichzeitig als Staub- und Sprühschutz gegenüber der Landwirtschaft dienen.

4. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Der Planbereich befindet sich im Nordosten 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 Zufahrt in das Neubaugebiet ist über die Kreisstraße 41 sichergestellt. Die Anbindung liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Innerhalb des Plangebietes werden Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Die Erschließung endet in einer Wendeanlage, die auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

6. Namensgebung der Planstraße

Der Rat der Gemeinde Müden (Aller) hat folgenden Straßennamen vergeben:

„**Rübekamp**“.

7. Festlegung des Kaufpreises

Der Verkaufspreis für die Bauplätze 1 – 27 (im B-Plan festgesetzte Bebauung mit einem Vollgeschoss) wird einheitlich auf **95,00 €/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 Plan mit neuen Flächengrößen des Vermessungsbüros Erdmann aus Gifhorn vom 27.09.2022 ergibt sich die Lage und die Größe der insgesamt 27 neuen Bauplätze. Eine nachträgliche Veränderung der Grundstücksgrößen ist nicht vorgesehen.

9. Allgemeine Hinweise zur Durchführung des Bauvorhabens

Die Gemeinde Müden (Aller) und sämtliche zu beteiligende Ver- und Entsorgungsträger haben die Ersterschließung des Baugebietes bereits abgeschlossen. Im Baugebiet wurde eine befahrbare Baustraße hergestellt.

Dementsprechend können Sie sofort Bauanträge stellen bzw. eine Bauanzeige tätigen.

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 6 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 „Rübekamp“ in Müden (Aller) 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

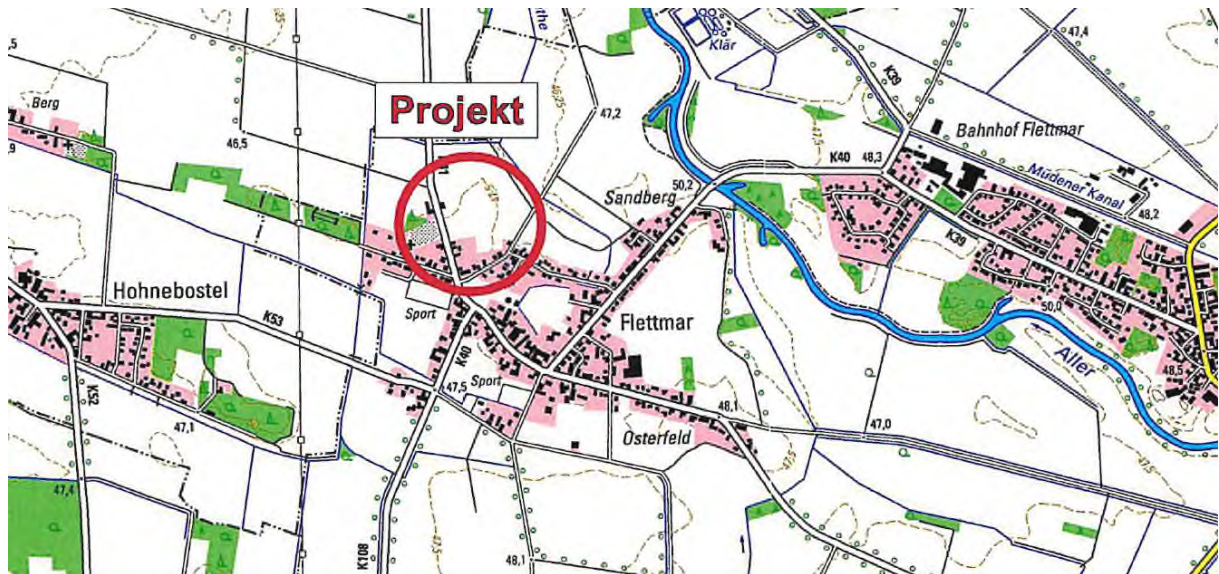
- Manja Stölzel (Telefon 05372 89-221) und
- Anette Sanojca (Telefon 05372 89-230)

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 Kruzel, Tel. 05372 89-622, 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.

Lageplan Baugebiet



Gebietsabgrenzung B-Plan „Rübekamp“

