

Merkblatt über die Bedingungen für den Verkauf eines Bauplatzes im Baugebiet "Westring III"
Stand: 23.03.2011

1. Allgemeine Hinweise

- a) Vorweg darf ich darauf hinweisen, dass die Baugrundstücke im Baugebiet "Westring III" nicht von der Gemeinde Wietmarschen, sondern von der Wietmarscher Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH (WGEG) verkauft werden.
- b) Die Käufer werden darauf hingewiesen, dass die WGEG die Regenwasserkanalisation in den Planstraßen lediglich für die Straßenentwässerung dimensionieren wird. Ein Anschluss der zu erstellenden Hausdächer, Grundstückszufahrten und sonstiger befestigter Flächen an die Regenwasserkanalisation wird nicht zugelassen. Vielmehr verpflichtet sich der Erwerber, bei der Erstellung seines Wohnhauses und der Zufahrten zu seinem Grundstück das anfallende Regenwasser nicht in den öffentlichen Straßenraum zu leiten, sondern durch eine Arco-Rinne oder ähnlich aufzufangen und einer eigenen Versickerungsanlage zuzuführen. Sollte eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser für das Wohnhaus vorgesehen sein, so ist dies zwar zulässig, muss der Gemeinde aber im Entwässerungsantrag angegeben werden.
- c) Die WGEG hat in diesem Baugebiet alternative Lösungen zur Straßenentwässerung erstellt. Durch die Verwendung einer Öko-Rinne in Verbindung mit Versickerungsflächen im Straßenraum, die wiederum durch Überlaufschächte an die Vorflut angeschlossen werden, wird eine umweltpolitisch sinnvolle Regenwasserspeicherung und Entlastung der Vorfluter erreicht.
- d) Die WGEG weist die Bewerber darauf hin, dass die Erschließungsstraßen in Teilbereichen erheblich über dem Urgelände ausgebaut werden, um einen für die Versickerung des Regenwassers notwendigen Abstand vom Grundwasser und ausreichend Gefälle für die Anschlüsse an Überlaufleitungen zu erhalten. Dies bedeutet einen höheren Bedarf an Füllboden bzw. Mutterboden für die Angleichung an die Straße nach Fertigstellung des Bauvorhabens.
- e) Die Erwerber werden auf den zeitweise bestehenden Fluglärm bedingt durch den Betrieb des Luft-/Bodenschießplatzes Nordhorn-Range hingewiesen. Die Erwerber werden vom Bund darauf hingewiesen, dass sämtliche Ersatzansprüche wegen Lärmimmissionen oder anderer Beeinträchtigungen gegen den Betreiber des Platzes ausgeschlossen sind und der Bund keinerlei Kosten im Zusammenhang mit dieser Planung (Schadenersatzforderungen, Erstattung von Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen) übernimmt.
- f) Der Aufsichtsrat hat die Rahmenbedingungen für den Ausbau der Straßen wie folgt festgelegt:
- **Straßenausbau**
 - verkehrsberuhigter Ausbau
 - Betonpflastersteine in unterschiedlichen Farben
 - kleine untergeordnete Flächen mit höherwertigem Pflastermaterial

- Grundstücksabgrenzung und Abgrenzung der Grünflächen mit Betontiefbordsteinen bzw. Ökorinne
- Entwässerung durch Versickerung in Straßenrandbeeten bzw. Rigolen
- **Beleuchtung**
 - Lampen im Abstand von ca. 40 m mit Design und Kosten vergleichbarer Siedlungsgebiete in Lohne und Wietmarschen
- **Bepflanzung**
 - Bepflanzung der Beete mit Koniferen, Sträuchern und Bäumen im durchschnittlichen Kostenrahmen

Diese Rahmenbedingungen sind bei der Festlegung des endgültigen Ausbauplanes einzuhalten, da sie bei der Kalkulation des Gesamtaufpreises für das Siedlungsgebiet "Westring III" so berücksichtigt wurden.

2. Verkaufsbedingungen

- | | | |
|----|---|-------------------|
| a) | Der Verkaufspreis für Bauplätze mit Einzelhausbebauung beträgt: | 45,00 €/qm |
| | Der Verkaufspreis für Bauplätze mit Doppelhausbebauung beträgt: | 50,00 €/qm |

Etwaig entstehende oder bereits entstandene Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Kanalbaubeiträge für den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation trägt die WGEG.

- b) Übernahme der Vertragskosten und Grunderwerbsteuer.

3. Zahlungsbedingungen

Sämtliche an die WGEG zu zahlenden Beträge sind fällig innerhalb eines Monats nach Vertragsabschluss.

4. Erbbaugrundstücke

In diesem Baugebiet stellt die Wietmarscher Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH ebenfalls Grundstücke im Wege des Erbbaurechtes zur Verfügung. Der Erbbauzins für diese Grundstücke beträgt z. Z. 5 % vom Verkaufspreis .

5. Wohnungsbauförderung der Gemeinde Wietmarschen

Mit einem eigenen Wohnungsbauprogramm will die Gemeinde seit dem 01. Januar 2007 den Wohnungsbau fördern und gleichzeitig besonders Familien mit Kindern unterstützen. Damit soll auch der demographischen Entwicklung mit immer weniger Kindern gegengesteuert werden.

Die Wohnungsbauförderung der Gemeinde Wietmarschen sieht daher folgendes vor:

- a.) Wietmarscher Eigenheimzulage in Höhe von 250,00 € jährlich für jedes kindergeldberechtigzte Kind für maximal 10 Jahre.

oder

- b.) Gewährung eines Nachlasses bei der Erhebung des Erbbauzinses in Höhe von
- bei 1 Kind 20 %
 - bei 2 Kindern 30 %
 - bei 3 und mehr Kindern um 40 %

Der Nachlass wird nach der Anzahl der kindergeldberechtigten Kinder berechnet.

Die Anspruchsvoraussetzungen bzw. Rahmenbedingungen für die Förderung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Merkblatt.

Das Förderprogramm soll unbürokratisch und mit einem ganz geringen Verwaltungsaufwand abgewickelt werden. Es genügt die Ausfüllung eines einfachen Vordrucks, der ebenfalls beigefügt ist.

6. Richtlinien für die Bauplatzvergabe

Die Bauplatzvergabe der neuen Baugebiete erfolgt durch Losentscheid. In die Verlosung kommen alle Bewerbungen, die bis zum festgelegten Zeitpunkt eingegangen sind. Später eingehende Bewerbungen werden nach der zeitlichen Reihenfolge berücksichtigt.

Gruppe 1

Wietmarscher Bürger bzw. Bürger, die früher mindestens 5 Jahre in der Gemeinde gewohnt haben, ohne bisherigen Grundbesitz sowie auswärtige Bürger, die ihren Arbeitsplatz in Wietmarschen haben und nach Wietmarschen ziehen wollen und das zu erstellende Wohngebäude selber bewohnen wollen.

Hinweis:

Bei auswärtigen Bürgern mit Arbeitsplatz in der Gemeinde Wietmarschen muss dieser Arbeitsplatz die Haupterwerbsquelle darstellen. Bei Ehepaaren wird dies anerkannt, wenn einer der Ehepartner eine Vollzeitbeschäftigung in der Gemeinde ausübt. Bei Alleinerziehenden wird auch eine Teilzeitbeschäftigung in der Gemeinde als ausreichend anerkannt, wenn es sich um eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung handelt.

Gruppe 2

Wietmarscher Bürger, die über Grundbesitz verfügen oder in den letzten 2 Jahren über Grundbesitz verfügt haben und das zu erstellende Wohngebäude selber bewohnen wollen.

Hinweis:

Bewerber, die in den letzten 7 Jahren von der Gemeinde Wietmarschen bzw. WGEG bereits ein Baugrundstück für ein Eigenheim erhalten haben, bleiben bei einer erneuten Bewerbung unberücksichtigt. Dies soll insbesondere in denjenigen Fällen gelten, wo Bewerber ein weiteres Gebäude erstellen wollen und das bisherige Gebäude vorwiegend wegen finanzieller Vorteile veräußert wird. Hierbei werden folgende Ausnahmeregelungen getroffen:

- Für kinderreiche Familien, deren Wohnung nicht mehr eine ausreichende Größe hat.
- Bei Grundstückseigentümern, die wegen finanzieller Probleme ihr Haus verkaufen wollen, um ein finanziell tragbares Ersatzwohngebäude zu erstellen.
- Wenn sonstige besondere Gründe vorliegen.

Die Entscheidung über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes trifft der Aufsichtsrat.

Gruppe 3

Wietmarscher Bürger, die Mietwohnungen erstellen wollen (höchstens 20 % der Grundstücke in Verbindung mit Gruppe 6).

Gruppe 4

Auswärtige Bürger, die über keinen Grundbesitz verfügen (höchstens 20 % der Grundstücke des jeweiligen Baugebietes in Verbindung mit Gruppe 5).

Gruppe 5

Auswärtige Bürger, die über Grundbesitz verfügen (höchstens 20 % der Grundstücke des jeweiligen Baugebietes in Verbindung mit Gruppe 4).

Gruppe 6

Auswärtige Bewerber, die Mietwohnungen erstellen wollen (höchstens 20 % der Grundstücke in Verbindung mit Gruppe 3).

Hinweis: Die Vergabeversammlung fand bereits statt. Die Restplätze können unter Einhaltung der Vergaberichtlinien direkt vergeben werden.

7. Vertragsbedingungen

In dem abzuschließenden Grundstückskaufvertrag werden folgende Bedingungen vereinbart:

- a.) Das Baugrundstück wird in dem Zustand veräußert, in dem es sich befindet.
- b.) Der Erwerber verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb von 3 Jahren ab heute auf eigene Rechnung mit einem ihm gehörenden Wohnhaus zu bebauen. Das Grundstück darf unbebaut nicht weiter veräußert werden.

Für den Fall der Nichteinhaltung der Bebauungsfrist sowie für den Fall der Weiterveräußerung des unbebauten Grundstücks behält sich die WGEG ein Wiederkaufsrecht am Grundstück zum gezahlten Kaufpreis und gegen Erstattung der Nebenkosten vor. Eine Verzinsung dieser Beträge ist ausgeschlossen.

Die WGEG behält sich ferner ein Ankaufsrecht (Rückauflassungsvormerkung) am Grundstück zum amtlichen Verkehrswert vor, wenn der Erwerber das Grundstück nach erfolgter Fertigstellung des Gebäudes innerhalb einer Frist von 7 Jahren weiterveräußert.

Ein Verkauf des bebauten Grundstücks ist erst nach Ablauf von 7 Jahren nach Fertigstellung der Gebäude zulässig mit folgenden Ausnahmen:

- Übertragung auf einen Verwandten bis zum 3. Grade bzw. Verschwägerten bis zum 2. Grade,
- im Falle einer nachweislich drohenden Zwangsversteigerung,
- sofern der Käufer seinen Hauptwohnsitz mindestens 3 Jahre in der Gemeinde Wietmarschen hat bzw. früher hatte, noch nicht über eigenen Grundbesitz verfügt und das zu erwerbende Haus/Hausanteil selber bezieht,
- im Falle der notwendigen Aufhebung einer bestehenden Eigentümergeinschaft (z.B. Ehescheidung).

Die WGEG kann in Fällen einer besonderen finanziellen Notlage (z. B. bei längerer Krankheit oder Erwerbslosigkeit, bei einem notwendigen Wohnungswechsel wegen der Änderung des Arbeitsplatzes) auf die Ausübung des Ankaufsrechts verzichten.

Der Verkehrswert wird bindend für beide Parteien vom Gutachterausschuss für den Landkreis Grafschaft Bentheim ermittelt. Die Kosten des Verkehrswertgutachtens trägt der Erwerber.

Anstelle der Ausübung dieses Ankaufsrechts ist die WGEG berechtigt, alternativ einen Kaufpreisaufschlag von 75 % auf den Kaufpreis zu verlangen. Dieser Betrag ist fällig innerhalb von zwei Wochen nach Anforderung durch die WGEG.

Das Wiederkaufsrecht und das Ankaufsrecht sind erst- und gleichrangig durch Eintragung entsprechender Auflassungsvormerkungen im Grundbuch zu sichern.

Sollte die WGEG bei einer Übertragung oder einem Verkauf des bebauten Grundstücks innerhalb der 7-Jahresfrist auf die Ausübung des Ankaufsrechts bzw. auf die Geltendmachung der Vertragsstrafe verzichten, ist der Käufer verpflichtet, für die Restlaufzeit der 7-jährigen Bindungsfrist die Vereinbarungen aus diesem Vertrag seinem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass dieser ebenfalls verpflichtet ist, diese Vereinbarungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

- c.) Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, das Wohnhaus auf die Dauer von mindestens 7 Jahren nach Bezugsfertigkeit mit Hauptwohnsitz selbst zu bewohnen (Eigennutzungsverpflichtung).

Der Eintritt der Bezugsfertigkeit ist der WGEG schriftlich anzuzeigen. Die Mitteilung löst den Fristablauf aus.

Bei Verstoß gegen die Eigennutzungsverpflichtung ist von dem Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 50 % des für das Grundstück gezahlten Kaufpreises an die WGEG zu zahlen.

Dieser Betrag ist fällig innerhalb von 2 Wochen nach Anforderung durch die WGEG.

In besonders begründeten Fällen kann die WGEG eine Ausnahme von der Eigennutzungsverpflichtung bewilligen. Diese Genehmigung bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Hinweis:

Die vorgenannten Richtlinien zu c) gelten nicht für den Mietwohnungsbau.

- d.) Die Käufer erklären, dass sie den Bebauungsplan "Westring III" eingesehen und umfassend über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes informiert wurden. Diese Festsetzungen werden anerkannt.
- e.) Die Erwerber werden darauf hingewiesen, dass der Landkreis als Baugenehmigungsbehörde die Definitionen "Doppelhaus" und "Einzelhaus" aufgrund der Weiterentwicklung der Rechtsprechung neu festgelegt hat.

Demnach stellt ein Doppelhaus erst dann ein Doppelhaus dar, wenn das Grundstück auch an der gemeinsamen Brandschutzwand geteilt wird. Erfolgt diese Teilung nicht, handelt es sich um ein Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten.

Unverändert bleibt, dass Doppelhausgrundstücke künftig im Unterschied zu den Einzelhausgrundstücken auch mit bis zu 4 Wohnungen bebaut werden können. Des weiteren sind für diese Grundstücke eine höhere Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt.

- f.) Die Käufer verpflichten sich, vor Baubeginn die von der WGEG vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich Sockelhöhe, fertige Straßenhöhe, Grenzabstände usw. zu erfragen und zu beachten. Die Käufer verpflichten sich ferner, die durch Nichtbeachtung der vorgenannten Angaben der WGEG entstehenden Mehrkosten beim Straßenausbau in voller Höhe zu tragen. Die auf dem eigenen Grundstück hierdurch entstehenden Kosten (Anpassung der Außenanlagen, der Grundstückszufahrt) tragen die Käufer in voller Höhe.
- g.) Seitens der Wietmarscher Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH. (WGEG) wird Wert darauf gelegt, dass auf die Erstellung von massiven Einfriedigungen bzw. Abgrenzungen verzichtet wird. Nur hierdurch kann gewährleistet werden, dass die innerhalb der geplanten Wohnbereichsstraße vorgesehenen Grünflächen unmittelbar an die Vorgärten angebunden werden können. Es wird daher ausdrücklich für die Einfriedigung entlang von öffentlichen Straßen folgendes vereinbart:
 - 1. Einfriedigungen in Form von Mauerwerken sind nur bis zu 0,60 m (Einzelne Pfeiler bis zu 1,00 m) zulässig.
 - 2. Maschendrahtzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
 - 3. Anderweitige undurchsichtige Einfriedigungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für lebende Hecken.
 - 4. Anderweitige durchsichtige Einfriedigungen sind im Rahmen der Nds. Bauordnung zulässig.

5. Bei Eckgrundstücken sind jeweils Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 10,0 x 10,0 m zu berücksichtigen. Innerhalb dieser Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb von 0,60 m unzulässig.
 6. Bei Verstößen gegen diese Vereinbarung wird die Gemeinde unverzüglich den Abbruch bzw. den Rückbau der Zaunanlage verlangen.
- h.) Die WGEG wird eine Teilfläche der angrenzenden Straße entlang den veräußerten Baugrundstücken im Rahmen des endgültigen Ausbaues dieser Straße als Grünfläche erstmalig bepflanzen und entsprechend herrichten. Größe und Zuschnitt dieser Fläche sowie die Art der Bepflanzung regelt der demnächst vom Rat der Gemeinde Wietmarschen zu beschließende Straßenausbauplan.
- Die Käufer der anliegenden Flurstücke zum Grünflächenbeet verpflichten sich, diese Grünanlagen dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und den Bestand nicht zu beseitigen bzw. nur in Absprache mit der WGEG zu verändern.
- Die Käufer verpflichten sich weiterhin, die vorstehende Verpflichtung etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum mit entsprechender Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
- Dieser Anspruch der WGEG ist durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.
- i.) Die Anbringung oder Aufstellung von Reklameschildern, Schaukästen, Automaten und dergleichen bedarf der Erlaubnis der Gemeinde.
 - j.) Die Käufer verpflichten sich, unabhängig von baurechtlichen Bestimmungen, für den Fall, dass auf dem erworbenen Grundstück mehr als 1 Wohnung erstellt wird, für jede Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze für Pkw auf dem Grundstück herzurichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Richtlinien der Bauplatzvergabe je nach Bedarf laufend ergänzt bzw. vervollständigt werden können.

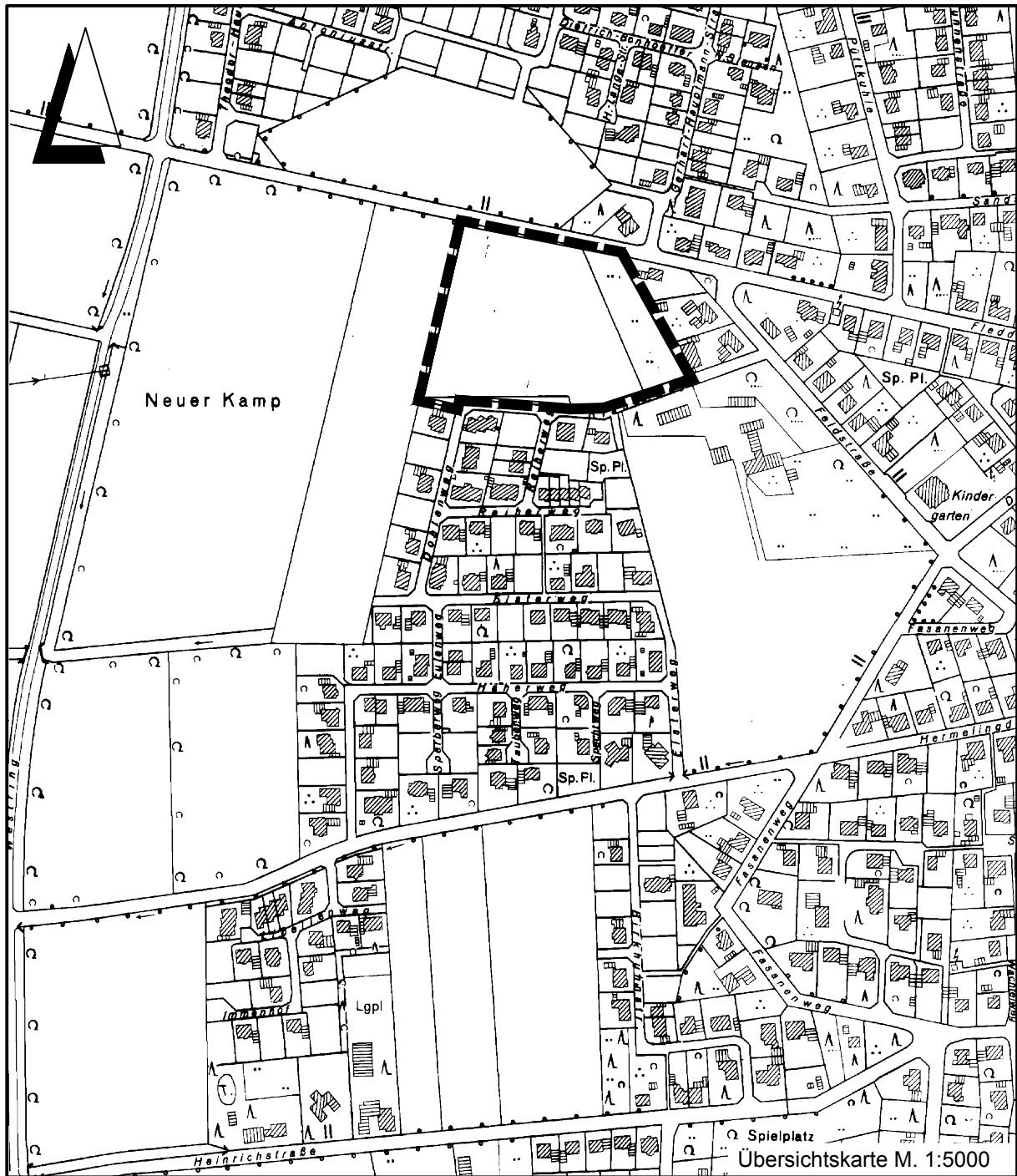
8. Weiteres Verfahren


- Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich bis zum 01.07.2011 abgeschlossen sein.

Eling (Geschäftsführer)

Anlagen

- Übersichtsplan des gesamten Baugebietes (Anlage 1)
- Lageplan über das zum Verkauf anstehende Baugebiet einschl. des Bebauungsplanes "Westring III" mit Anlagen (Anlage 2)
- Merkblatt zur Wohnungsbauförderung der Gemeinde Wietmarschen (Anlage 3)
- Antrag auf Auszahlung der Wietmarscher Eigenheimzulage (Anlage 4)
- Antrag auf Gewährung eines Nachlasses bei der Erhebung des Erbbauzinses (Anlage 5)
- Bewerbungsantrag (Anlage 6)



Entwurfsbearbeitung:  INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2010-05	Gr
	gezeichnet	2010-05	Ve
	geprüft		
Wallenhorst, 2010-10-05	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\WIETMAR\210127\PLAENE\bp-bplan01.dwg(bpl) - (E1-1-0)



GEMEINDE WIETMARSCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 106

"Westring III"

mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan Entwurf	ohne Maßstab	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
--------------------------	--------------	-----------------------------------



Dipl.-Ing. Ingo Illguth
Dipl.-Ing. Maren Illguth-Karanfil

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

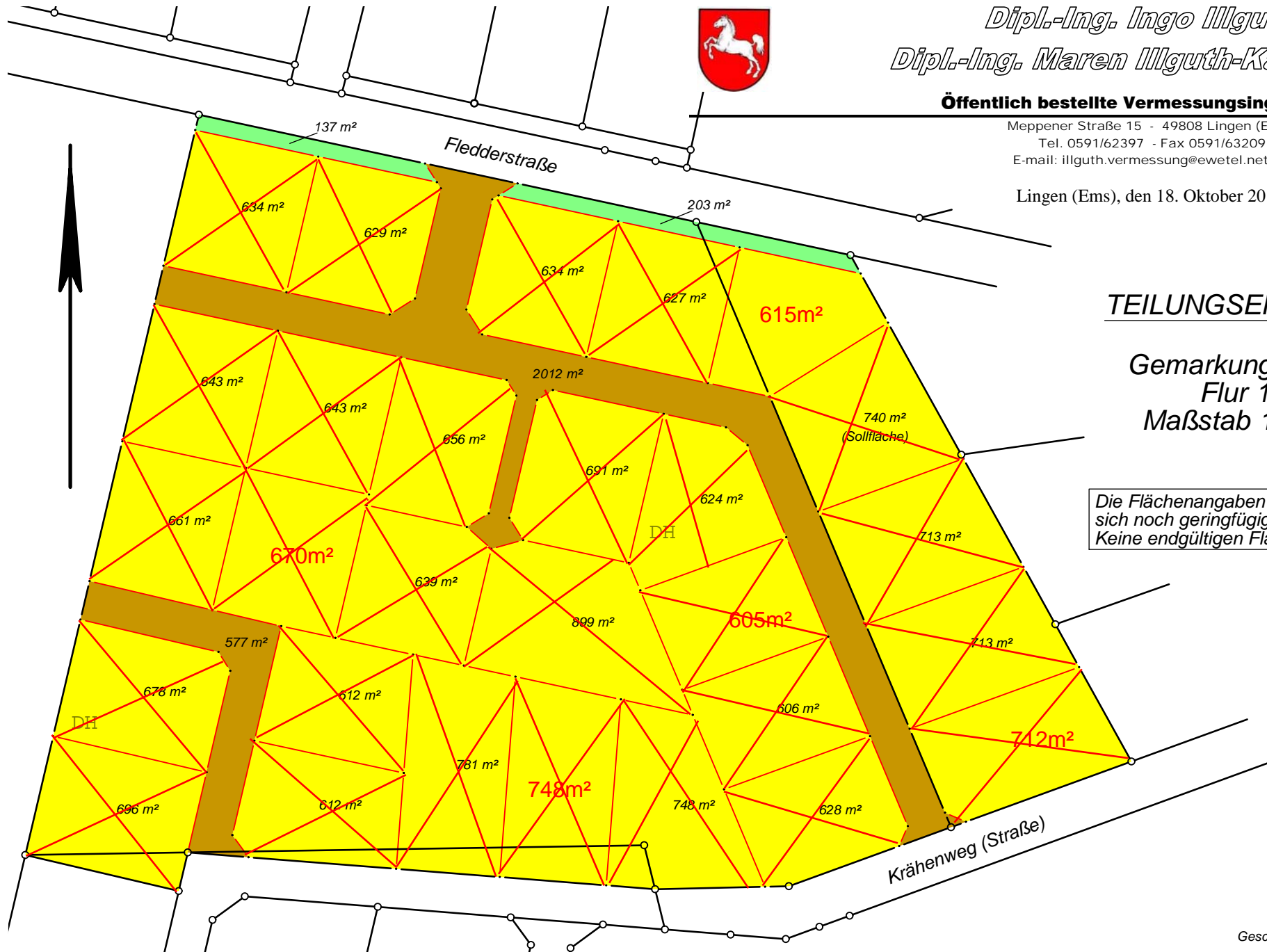
Meppener Straße 15 - 49808 Lingen (Ems)
Tel. 0591/62397 - Fax 0591/63209
E-mail: illguth.vermessung@ewetel.net

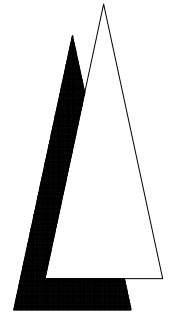
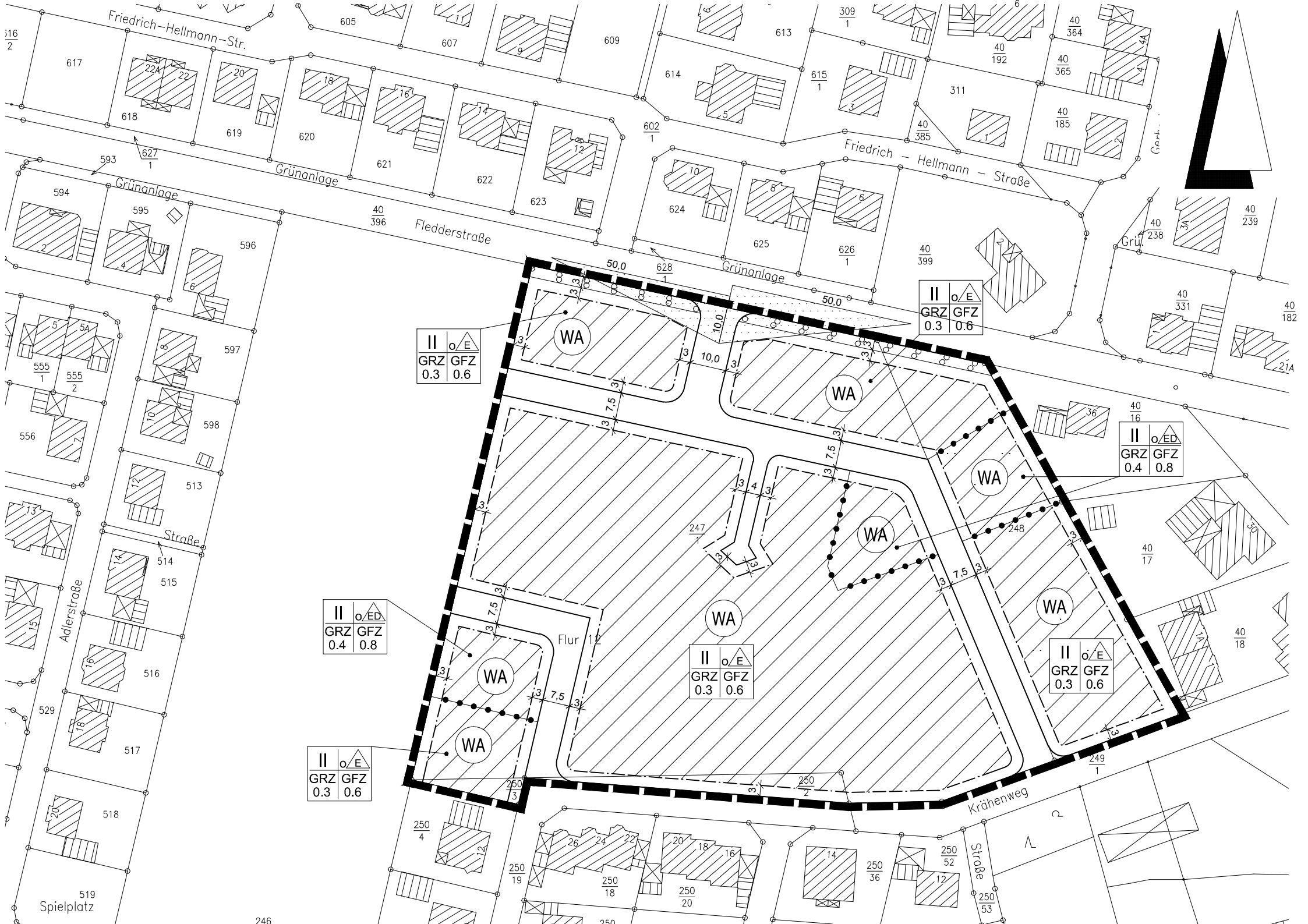
Lingen (Ems), den 18. Oktober 2010

TEILUNGSENTWURF

Gemarkung Lohne
Flur 12
Maßstab 1:1000

Die Flächenangaben können
sich noch geringfügig ändern.
Keine endgültigen Flächen!





II	O/E
GRZ	GFZ
0.3	0.6

II	O/E
GRZ	GFZ
0.3	0.6

II	O/ED
GRZ	GFZ
0.4	0.8

II	O/ED
GRZ	GFZ
0.4	0.8

II	O/E
GRZ	GFZ
0.3	0.6

II	O/E
GRZ	GFZ
0.3	0.6

II	O/E
GRZ	GFZ
0.3	0.6

Flur 12

Krähenweg


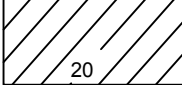

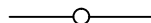
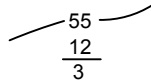

519 Spielplatz

246

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN Flurstücksnummer		Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig




nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

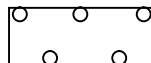
6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche


 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)



Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gebäudehöhe

- a) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in den WA-Gebieten darf, gemessen von der Mitte fertiger Straßenoberfläche bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte des Gebäudes entlang der Straßenseite, 0,40 m nicht überschreiten.
- b) Die Firsthöhe in den WA-Gebieten wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe darf 9,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Flächen mit Pflanzbindung

Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind entsprechende Neuanpflanzungen vorzunehmen.

§ 3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind zulässig. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie den überbaubaren Bereich zu öffentlichen Flächen überschreiten und die Gemeinde Wietmarschen zustimmt.

§ 4 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO sind pro Wohngebäude insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern gilt jedes, eigenständig nutzbare, Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) als ein Wohngebäude. Wird auf einem Baugrundstück mit der Festsetzung zur Bauweise: ED ein Einzelhaus errichtet, so sind in diesem Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig.

B. Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO

1.) Für die WA-Gebiete gilt:

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad, sowie Tonnendächer.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile sind auch in abweichender und Flachdachbauweise zulässig.

2.) Versickerung von Oberflächenwasser

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Zuwendungen gegen die o.g. Festsetzungen/ örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten Auf § 91 NBauO und auf das Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) wird verwiesen.

C. Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBL. I S 132)
- Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb Der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.
- Zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit und der wasserwirtschaftlichen Entsorgungseinrichtungen muss die Höhe der Geländeoberfläche auf den privaten Baugrundstücken durch Aufschüttung angehoben werden. Die Höhenmaße sind vor Baubeginn bei der Gemeinde Wietmarschen zu erfragen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Baubeschränkungszone des Luft-Boden-Schießplatzes Nordhorn-Range. Hier dürfen Gebäude eine Höhe von 30 m über Gelände nicht überschreiten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37a, in dem Windkraftanlagen und andere hochaufragende Hindernisse nicht errichtet werden dürfen.

- Bei Bau- und Erdarbeiten festgestellte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) sind gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie -Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, gemeldet werden. Telefon: 0041/779-2120, Telefax: 0441/799-2123.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02. April 1979) und der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992) gelten unmittelbar. Hiernach ist es u.a. verboten, die Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der besonders geschützten Arten wildlebender Tiere zu entnehmen oder zu beschädigen. Da alle heimischen Vogelarten mindestens besonders geschützt sind und alle Fledermausarten sogar streng geschützt sind, sollte z. B. ein Roden von Gehölzen nur außerhalb der Hauptbrutzeit (01. April bis 15. Juli) stattfinden. Ferner ist vorher zu prüfen, ob in den Gehölzen Höhlen als mögliche dauerhafte Nist-, Brut- oder Wohnstätten vorkommen. Dann wäre eine Rodung nur mit einer Befreiung nach § 62 BNatSchG möglich. Ein solcher Befreiungsantrag wäre an die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises zu stellen. Die UNB steht zu Beratungszwecken gerne zu Verfügung.

Merkblatt

zur Wohnungsbauförderung der Gemeinde Wietmarschen ab 01.01.2007

a) für die Wietmarscher Eigenheimzulage

in Höhe von 250 €/jährlich für jedes kindergeldberechtigtes Kind für maximal 10 Jahre

oder

b) für die Gewährung eines Nachlasses bei der Erhebung des Erbbauzinses in Höhe von

- bei 1 Kind 20 %
- bei 2 Kindern 30 %
- bei 3 und mehr Kindern um 40 %

Der Nachlass wird nach der Anzahl der kindergeldberechtigten Kinder berechnet.

Anspruchsvoraussetzungen bzw. Rahmenbedingungen für die Förderung:

- Die Eigenheimzulage bzw. die Ermäßigung des Erbbauzinses werden erstmals im Jahr der Bezugsfähigkeit und solange gewährt, wie die Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung des Kindergeldes erfüllt sind, maximal für 10 Jahre ab dem Einzug in das Wohngebäude.
 - Erwerb eines Bauplatzes von der Gemeinde Wietmarschen bzw. von der Wietmarscher Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH und von sonstigen Grundstückseigentümern ab dem 01.01.2007.
 - Diese Förderung gilt ebenfalls für den Erwerb von bebauten Grundstücken (Wohnhäuser) innerhalb der Gemeinde Wietmarschen.
 - Weiterhin wird eine Zulage gewährt, wenn in oder an bestehenden Wohngebäuden eine weitere eigenständige Wohnung mit Küche und Bad sowie separatem Eingang gebaut wird (Vorlage der Abgeschlossenheitserklärung des Landkreises). Voraussetzung ist ferner, dass der Antragsteller Eigentümer der neu geschaffenen Wohnung ist bzw. einen entsprechenden Miteigentumsanteil hat.
 - In Erbschaftsfällen für ein Wohnhaus wird über die Gewährung einer anteiligen Eigenheimzulage in differenzierter Form unter Berücksichtigung der ggfls. dem Erbberechtigten entstehenden Investitionskosten für die Übernahme des Erbes und der Instandsetzungs- bzw. Erweiterungskosten entschieden.
 - Das zu versteuernde Jahreseinkommen der Familie bzw. des Alleinstehenden (ohne Berücksichtigung negativer Einkünfte) darf im Rechnungsjahr vor der Beantragung der Eigenheimzulage 65.000,00 € nicht überschreiten. Die Einkommensprüfung erfolgt nur einmalig bei der ersten Auszahlung der Förderbeträge durch Vorlage des Einkommenssteuerbescheides.
- Die Gemeinde behält sich vor, die Frage der Überschreitung der Einkommensgrenze jährlich neu zu prüfen, wenn sich erhebliche Abweichungen von Jahr zu Jahr ergeben.
- Nach dem Erwerb des Baugrundstückes geborene Kinder werden ab dem Geburtsjahr ebenfalls berücksichtigt. Die Geburt ist der Gemeinde im entsprechenden Jahr mitzuteilen. Eine nachträgliche Berücksichtigung ab dem Beginn des Förderzeitraumes ist nicht möglich.
 - Die Förderung wird nur für ein Wohnungsbauprojekt einer Familie gewährt (In besonders begründeten Fällen kann über eine Ausnahme entschieden werden).
 - Bei einem Verkauf des Wohnhauses bzw. der Aufgabe der Eigennutzung entfällt die Förderung mit dem Jahr der Unterzeichnung des Kaufvertrages bzw. mit dem Auszug aus der Wohnung.
 - Die Antragstellung erfolgt durch Ausfüllung und Einreichung eines einfachen Vordruckes, der beim Verkauf eines Bauplatzes von der Gemeinde Wietmarschen ausgehändigt wird.
 - Bei der Wohnungsbauförderung handelt es sich um freiwillige Zuwendungen der Gemeinde Wietmarschen. Auf die Gewährung besteht kein Rechtsanspruch. Daher ist bei Meinungsverschiedenheiten die Beschreitung des Rechtsweges ausgeschlossen.
 - Der Zuschuss für die Wietmarscher Eigenheimzulage ist jährlich neu zu beantragen. Eine rückwirkende Bewilligung für vergangene Jahre ist nur bei erstmaliger Antragstellung möglich. Eine rückwirkende Zahlung erfolgt dann auch lediglich für max. 2 Jahre. Bei Folgeanträgen wird eine rückwirkende Zahlung ausgeschlossen.

Alfons Eling, Bürgermeister

Eingangsstempel

An die
Gemeinde Wietmarschen
Hauptstr. 62

49835 Wietmarschen

Antrag auf Auszahlung der "Wietmarscher Eigenheimzulage"

Antragsteller

<input type="text"/>		<input type="text"/>
Familienname (ggf. Geburtsname)		Vorname(n)
<input type="text"/>		<input type="text"/>
Straße, Haus-Nr.		PLZ Ort
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsdatum	Telefon	e-Mail
Bankverbindung		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
BLZ	Konto-Nr.	Kreditinstitut

- A) Ich habe von der Gemeinde Wietmarschen bzw. von der Wietmarscher Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH einen Bauplatz erworben. Dieses Baugrundstück habe ich inzwischen mit einem Wohnhaus bebaut und bin mit meiner Familie eingezogen.

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Datum Erwerb Baugrundstück	Datum des Einzugs

- B) Ich habe folgendes Wohngrundstück innerhalb der Gemeinde Wietmarschen erworben:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Datum Erwerb Wohngrundstück	Name Verkäufer	Grundstückslage

Zu meiner Familie gehören folgende kindergeldberechtigte Kinder:

Name, Vorname	Geburtsdatum	Berufs- bzw. Schulausbildung (nur bei Kindern über 18 Jahre angeben)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ich versichere, dass mein steuerpflichtiges Einkommen (ohne Berücksichtigung negativer Einkünfte) im Vorjahr einen Betrag von 65.000 EUR nicht überschritten hat. Die entsprechenden Nachweise (Einkommensbescheid, Kindergeldbescheid usw.) sind bei der erstmaligen Beantragung der Gemeinde zur Einsichtnahme vorzulegen.

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ort	Datum	Unterschrift

Eingangsstempel

An die
Gemeinde Wietmarschen
Hauptstr. 62

49835 Wietmarschen

**Antrag auf Gewährung eines
Nachlasses bei der Erhebung
des Erbbauzinses**

Antragsteller

<input type="text"/>		<input type="text"/>
Familienname (ggf. Geburtsname)		Vorname(n)
<input type="text"/>		<input type="text"/>
Straße, Haus-Nr.		PLZ Ort
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsdatum	Telefon	e-Mail

Ich habe bei der Gemeinde Wietmarschen bzw. bei der Wietmarscher Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH einen Antrag auf Vergabe eines Bauplatzes im Wege des Erbbaurechts gestellt.

Ich beantrage hiermit die Gewährung eines Nachlasses bei der Erhebung des Erbbauzinses.

Zu meiner Familie gehören folgende kindergeldberechtigte Kinder:

Name, Vorname	Geburtsdatum	Berufs- bzw. Schulausbildung (nur bei Kindern über 18 Jahre angeben)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ort	Datum	Unterschrift

Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. ausfüllen

Eingangsstempel

An die
Gemeinde Wietmarschen/ WEGEG GmbH
Hauptstr. 62
49835 Wietmarschen

Erwerb eines Bauplatzes

im Baugebiet

Antragsteller - Ich/Wir beantrage(n) hiermit den Erwerb eines Bauplatzes im o.g. Baugebiet

<input type="text"/>		<input type="text"/>
Familienname (ggf. Geburtsname)		Vorname(n)
<input type="text"/>		<input type="text"/>
Straße, Haus-Nr.		PLZ Ort
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsdatum	Geburtsort	Name und Standort Arbeitgeber
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Telefon privat	Telefon geschäftlich	e-Mail
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Familienname (ggf. Geburtsname)		Vorname(n)
<input type="text"/>		<input type="text"/>
Straße, Haus-Nr.		PLZ Ort
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsdatum	Geburtsort	Name und Standort Arbeitgeber
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Telefon privat	Telefon geschäftlich	e-Mail
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Zu dem beantragten Bauplatzerwerb gebe(n) ich/wir folgende Erklärungen ab:

- a.) Ich bin/Wir sind umfassend über die Bedingungen für den Bauplatzerwerb informiert.
b.) Die Bestimmungen des Bebauungsplanes des o.g. Baugebiets sind ebenfalls bekannt.
c.) Ich bin/Wir sind bislang Eigentümer von Grundbesitz? ja nein
Wenn ja, bitte Ort und Straßenbezeichnung des vorhandenen Grundbesitzes angeben:

- d.) Ich/Wir beabsichtige(n), das zu erwerbende Grundstück (EH oder DH) wie folgt zu bebauen:

- e.) Ich/Wir beabsichtige(n), das zu erstellende Wohngebäude selber zu bewohnen?

 ja nein

Ort

Datum

Unterschrift