

Merkblatt über die Bedingungen für den Verkauf eines Bauplatzes im Baugebiet "Stegemann"
Stand: 19.09.2011

1. Allgemeine Hinweise

- a) Vorweg darf ich darauf hinweisen, dass die Baugrundstücke im Baugebiet "Stegemann" 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.) Zwischen dem Stiftsbach/Richtergraben und den in diesem Bereich ausgewiesenen Bauplätzen wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen für den Stiftsbach angelegt. Dieser Gewässerrandstreifen wird gemeinsam mit dem angrenzenden Bauplatz verbilligt für 25,00 €/qm veräußert. Die Nutzung ist jedoch mit erheblichen Einschränkungen verbunden.

Das Gelände ist grundsätzlich in seinem ursprünglichen Zustand zu erhalten, bzw. als Rasen- oder Grünfläche anzulegen. Insbesondere sind in diesem Gewässerrandstreifen unzulässig:

- Bauliche Anlagen
- Anpflasterungen
- Aufschüttungen
- Einfriedigungen
- Anpflanzungen

Gewünschte Änderungen des ursprünglichen Zustandes (z. B. Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen) bedürfen der Genehmigung der unteren Wasserbehörde (Landkreis Graftschaft Bentheim)

- f) **Für die im Bebauungsplan als MI gekennzeichneten Grundstücke ist eine mischgebietstypische Nutzung erforderlich. Dies bedingt eine zumindest teilweise gewerbliche Nutzung. Hierbei muss es sich zum einen um eine gewerbliche Nutzung handeln, die das Wohnen nicht wesentlich stört und zum anderen ist eine nur geringfügige gewerbliche Nutzung, die auch schon in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre (Arztpraxen, Versicherungsbüro u.ä.), hier nicht ausreichend.**

Um spätere Probleme mit der Erteilung von Baugenehmigungen zu vermeiden, sind von den Interessenten, die bei der Vergabe dieser beiden Bauplätze zum Zuge kommen, vor Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages eine Zeichnung mit den Grundrissen des Gebäudes und einer Beschreibung der geplanten Nutzung vorzulegen, die dann von der Gemeinde mit dem Landkreis Graftschaft Bentheim im Hinblick auf eine Genehmigungsfähigkeit des Gebäudes vorgeprüft werden.

Außerdem hat der Interessent dann im Kaufvertrag entsprechende Verpflichtungen zur Erstellung des gewerblichen Teils der Gebäude einzugehen, die bei Verstoß dann auch mit spürbaren Vertragsstrafen belegt werden.

- g) 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 Bordsteinen 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 Gesamtkaufpreises für das Siedlungsgebiet "Stegemann" so berücksichtigt wurden.

2. Verkaufsbedingungen

Der Verkaufspreis für Bauplätze mit Einzelhausbebauung beträgt: **49,59 €/qm**

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

- a) Übernahme der Vertragskosten und Grunderwerbsteuer.

3. Zahlungsbedingungen

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

Die WGEG macht wiederholt die Erfahrung, dass Bauplatzerwerber bei Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages die Finanzierung eines Bauplatzes und den Bau eines Eigenheimes unzureichend geregelt haben.

Alle Interessenten werden daher gebeten, vor Unterzeichnung eines Grundstückskaufvertrages die Finanzierung abschließend zu sichern, da sie ansonsten durch eine verspätete Zahlung des Kaufpreises erhebliche Verzugszinsen oder durch eine gescheiterte Gesamtfinanzierung erhebliche Kosten für die Rückabwicklung eines Vertrages zu tragen haben.

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 kindergeldberechtigte 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 30 % der Grundstücke des jeweiligen Baugebietes in Verbindung mit Gruppe 5).

Gruppe 5

Auswärtige Bürger, die über Grundbesitz verfügen (höchstens 30 % 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.

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 (Rückkaufsvormerkung) 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 "Stegemann" eingesehen und umfassend über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes informiert wurden. Diese Festsetzungen werden anerkannt.
- e.) 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.
- f.) 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.
- g.) 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.

- h.) Die Anbringung oder Aufstellung von Reklameschildern, Schaukästen, Automaten und dergleichen bedarf der Erlaubnis der Gemeinde.
- i.) 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. Bei den teilweise gewerblich zu nutzenden Grundstücken wird die Anzahl der geforderten Parkplätze im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

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

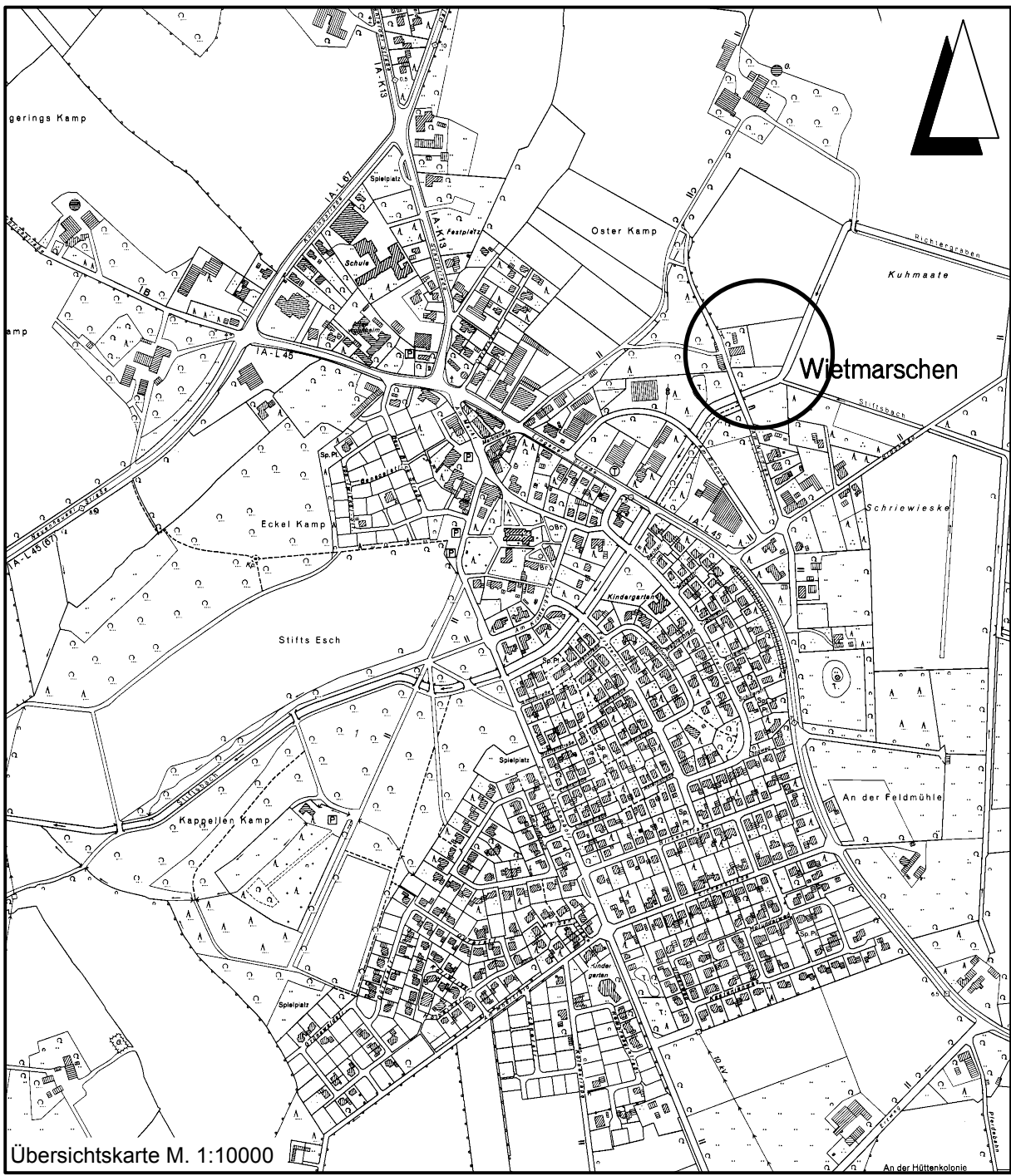
8. Weiteres Verfahren

- Der notarielle Vertrag kann nach Beschlussfassung im Aufsichtsrat geschlossen werden.
- Die Erschließungsarbeiten sind bereits abgeschlossen, so dass sofort nach dem Erwerb der Grundstücke mit dem Bau des Hauses begonnen werden kann.


Eling (Geschäftsführer)

Anlagen


- Übersichtsplan des gesamten Baugebietes (Anlage 1)
- Bebauungsplan "Stegemann" 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)



Übersichtskarte M. 1:10000

| | | | |
|--|-------------|---------|---------|
| Entwurfsbearbeitung:  INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88 | | Datum | Zeichen |
| | bearbeitet | 2010-07 | Gr |
| | gezeichnet | 2010-07 | Hd |
| | geprüft | | |
| Wallenhorst, 2010-10-14 | freigegeben | | |

Plan-Nummer: H:\WIETMAR\210209\PLAENE\bp_bplan01.dwg(Layout1) - (V1-1-0)



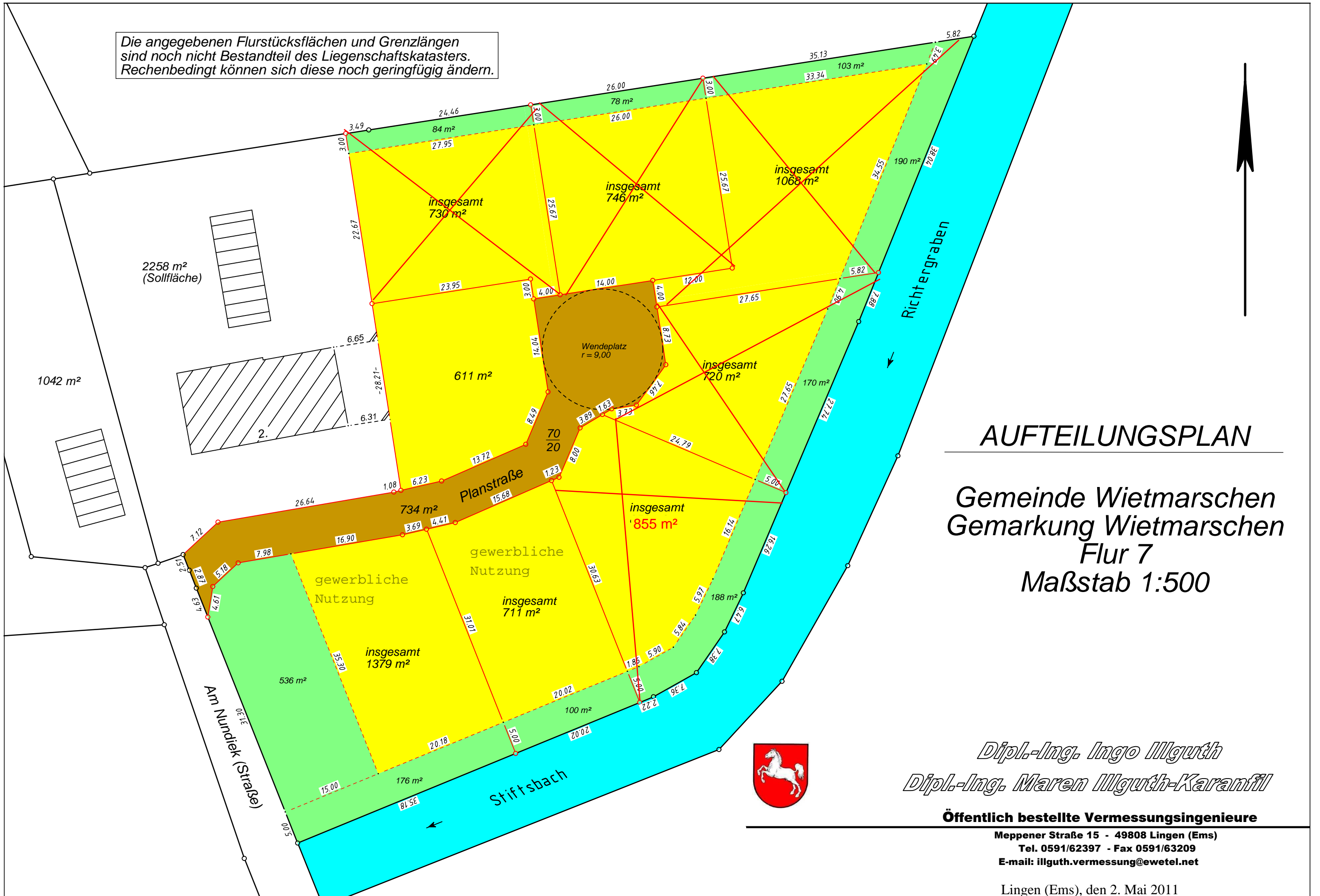
GEMEINDE WIETMARSCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 107

"Stegemann"

| | | |
|--------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Bebauungsplan Entwurf | Maßstab 1 : 1000 | Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1) |
|--------------------------|------------------|-----------------------------------|

Die angegebenen Flurstücksflächen und Grenzlängen sind noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters. Rechenbedingt können sich diese noch geringfügig ändern.



AUFTEILUNGSPLAN

Gemeinde Wietmarschen
 Gemarkung Wietmarschen
 Flur 7
 Maßstab 1:500

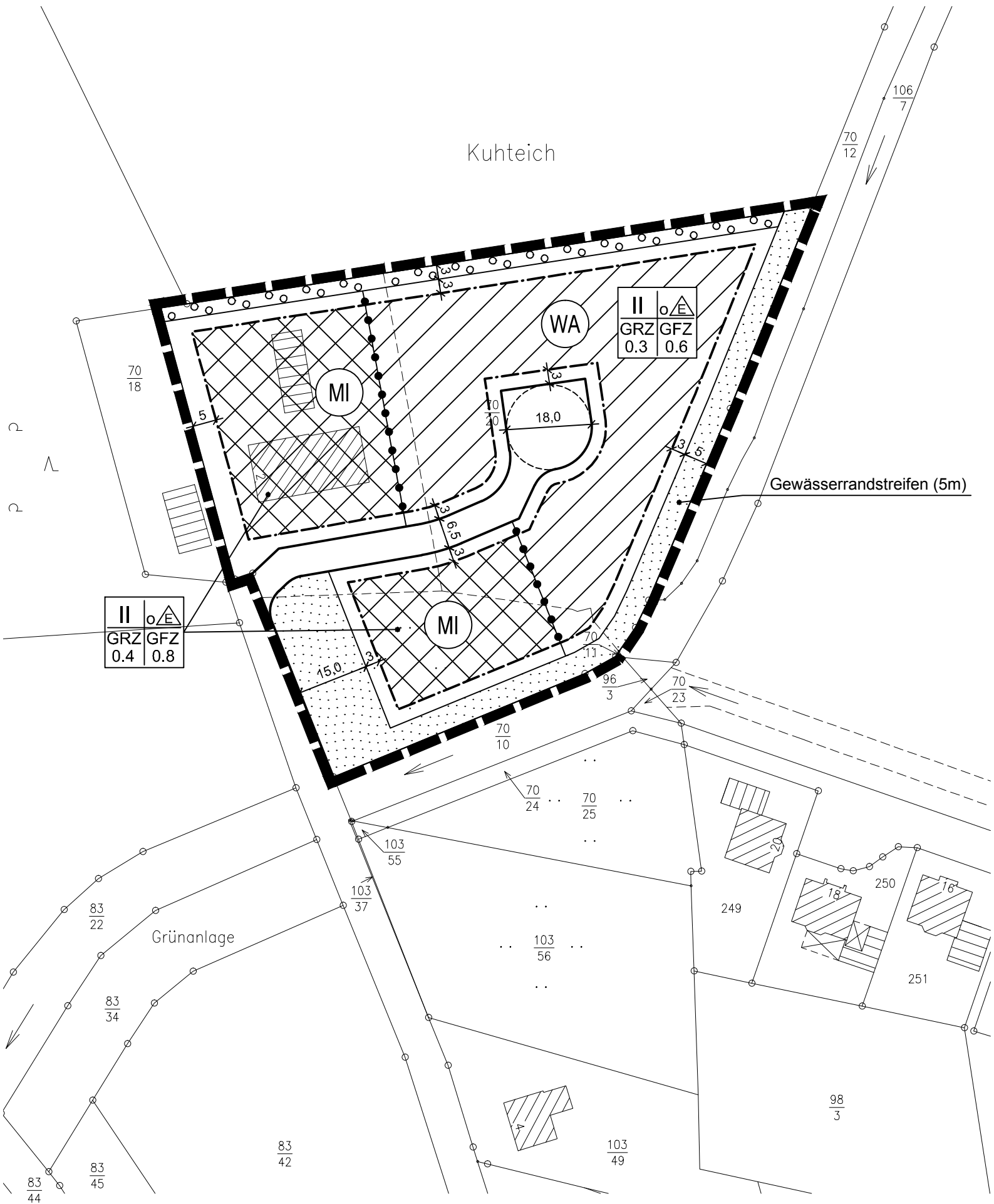


Dipl.-Ing. Ingo Illguth
Dipl.-Ing. Maren Illguth-Karanfil

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

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


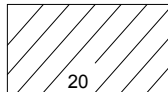


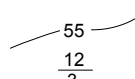

Lingen (Ems), den 2. Mai 2011



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



Mischgebiet gem. § 6 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

 Baugrenze

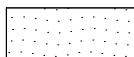
6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

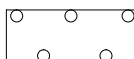
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)




private Grünfläche


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)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gebäudehöhe

- a) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in den MI- und 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 MI- und 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.

§ 5 Baufeldräumung

Im Plangebiet ist die Baufeldräumung (Fällen der Obstbäume, Abschieben von Oberboden) nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang August und Ende Februar zulässig.

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

1.) Für die MI- und 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)
- 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 des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37b, in dem Windparks und andere vergleichbare hochaufragende Hindernisse jeder Art regelmäßig nicht mit den militärischen Flugbetriebsbelangen vereinbar sind. Die luftfahrtrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.
- 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 Graftschaft 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 § 44 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 § 67 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 kindergeldberechtigte 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 Instandsetzungen- 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

Familienname (ggf. Geburtsname)

Vorname(n)

Straße, Haus-Nr.

PLZ Ort

Geburtsdatum

Telefon

e-Mail

Bankverbindung

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.

Datum Erwerb Baugrundstück

Datum des Einzugs

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

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)

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.

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/ WEGE 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"/> |

| | | |
|---------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| <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

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