

Merkblatt über die Bedingungen für den Verkauf eines Bauplatzes im Baugebiet „Am Freizeitsee I“

1. Allgemeine Hinweise

- a) Vorweg darf ich darauf hinweisen, dass die Baugrundstücke im Baugebiet „Am Freizeitsee I“ nicht von der Gemeinde, 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 privaten Hausdächer, Grundstückszufahrten und sonstiger befestigter Flächen an die Regenwasserkanalisation wird daher nicht zugelassen. Der Erwerber verpflichtet sich vielmehr das Niederschlagswasser von diesen Flächen in eine ausreichend ausgelegte, fachgerechte Versickerungsanlage auf seinem Grundstück einzuleiten. Diese wird vom Tiefbauamt der Gemeinde auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren Fertigstellung ist vom Bauherrn rechtzeitig, vor dem Verfüllen der Gräben, anzuzeigen. Ein Ableiten des Wassers von der befestigten Grundstückszufahrt auf die Fahrbahnfläche wird durch eine Pflaster- oder Fertigteilrinne verhindert, welche durch die WGEG im Zuge des Ausbaus der Straße direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße hergestellt wird. Für jedes Grundstück mit einer Einzelhausbebauung übernimmt die WGEG die Herstellung und die Materialkosten in einer Rinnenanlage in der max. zulässigen Zufahrt-, Zugangsbreite von 8,00 m sowie den Einbau und Anschluss eines Regenwassereinlaufs. Doppelhaushälften erhalten je einen Einlauf und 4,00 m Entwässerungsrinne. Sollten diese Vorgaben in begründeten Fällen überschritten werden, hat der Grundstückseigentümer die zusätzlichen Kosten in Höhe von 30,00 €/ lfm Rinne und 250,00 € für einen Einlauf zu tragen. Für den Anschluss dieser Rinne an die private Versickerungsanlage ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer ein PP Rohr DN 150 bis zu diesem Bereich mit ausreichendem Gefälle zur Anlage zu verlegen. Evtl. Verstöße gegen diese Auflagen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Sollte eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser für das Wohnhaus vorgesehen sein, so ist dies zwar zulässig, muss der Gemeinde aber ebenfalls im Entwässerungsantrag angegeben werden.

- c) Seitens der WGEG sind in diesem Baugebiet alternative Lösungen zur Straßenentwässerung vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird nicht über Rohrleitungen abgeleitet, sondern versickert vor Ort. Das über Rinnen gesammelte Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Fahrbahnflächen wird daher Sickerbeeten in der notwendigen Anzahl und Größe zugeführt, die sich ebenfalls in der Straßenfläche befinden. Um das notwendige Stauvolumen dieser Beete zu erreichen, ist es erforderlich, dass sich das Höhenniveau der Beetoberfläche 20 cm unter der angrenzenden Befestigung befindet. Ein „Notüberlauf“ im Beet am Tiefpunkt mit Anschluss an eine Abflussmöglichkeit sorgt auch bei besonderen Regenereignissen für eine Ableitung. Durch diese Maßnahmen wird eine umweltpolitische sinnvolle Regenwasserspeicherung und Entlastung der Vorfluter erreicht.

- d) Die WGEG weist die Bewerber/innen 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) Zur Abgrenzung des Baugebietes wurde zum Westring (Kreisstraße) ein Lärmschutzwall in Höhe von 3 m (OKFF) über der fertigen Fahrbahndecke der Straße „Westring“ erstellt.

Alle Erwerber von Baugrundstücken haben im Grundstückskaufvertrag ausdrücklich zu erklären, dass sie wegen der zu erwartenden Verkehrslärmbelastigung des Westrings und sonstiger von dieser Straße ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegen den Landkreis Grafschaft Bentheim im Hinblick auf weitere zusätzliche aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erheben können.

Diesbezüglich wird insbesondere auch auf die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Einschränkung der baulichen Nutzung für bestimmte Grundstücke hingewiesen (passiver Lärmschutz).

- g) Die Rahmenbedingungen für den Ausbau der Straßen wurden wie folgt festgelegt:

Straßenausbau

- verkehrsberuhigter Ausbau
- Betonpflastersteine in unterschiedlichen Farben
- kleine untergeordnete Flächen mit höherwertigem Pflastermaterial - Grundstücksabgrenzung und Abgrenzung der Grünflächen mit Betontiefbordsteinen
- Entwässerung durch Versickerung in Straßenrandbeeten bzw. Rigolen
- bituminöse Teilbereiche
- möglicherweise unbefestigte Teilbereiche/ Grünflächen

Beleuchtung

- LED-Lampen im Abstand von ca. 40 m mit Design und Kosten vergleichbarer Siedlungsgebiete in Lohne und Wietmarschen unter Anwendung einer LED-Technik

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 "Am Freizeitsee I" so berücksichtigt wurden.

- h) Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind die Außenanlagen mit Ausnahme notwendiger Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig bzw. würde auf die GRZ II-Flächen anzurechnen sein.
- i) Die WGEG weist darauf hin, dass die Pflanzung eines Baumes auf dem eigenen Grundstück u. a. im Rahmen der Bauplatzvergabe ab dem Jahr 2022 von der Gemeinde Wietmarschen gefördert wird. Der Antrag kann mit dem Einzug in das Eigenheim gestellt werden. Alle Voraussetzungen und den Antrag „Förderung einer Baumpflanzung“ finden Sie im OpenR@thaus.
- j) Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Baugebiet im Bebauungsplan in unterschiedliche Teilabschnitte mit einer unterschiedlichen baulichen Ausnutzungsmöglichkeit strukturiert worden ist. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem B-Plan.
- k) Bei dem im Plan (Anlage 2) gekennzeichneten Grundstück (Flurstück 236/19) wird eine PP Rohrleitung (DN 200) auf einer Länge von ca. 20,00 m zur Schmutzwasserentsorgung zum angrenzenden Pumpwerk in einem Abstand von ca. 0,75 m zur Grundstücksgrenze in einer Tiefe von ca. 3,00 m unter Oberkante des Urgeländes gebaut. Diese Schmutzwasserleitung kann bei Bedarf mit Garagen und sonstigen Nebengebäuden überbaut werden.

Zur rechtlichen Sicherung dieser Leitung wird bei Kaufvertragsabschluss mit dem jeweiligen Grundstückserwerber die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit beantragt. Die Kosten der Grundbucheintragung trägt die WGEG.

- l) Die WGEG weist ferner darauf hin, dass in diesem Baugebiet kein Spielplatz vorgesehen ist. Es erfolgt hier eine Zuordnung zum nahe gelegenen Spielplatz in der Straße Seggenweg. In diesem Zusammenhang wird zur Sanierung und Ergänzung des Spielplatzes ein Betrag in Höhe von 5.000,00 € der Siedlungsgemeinschaft zur Verfügung gestellt.
- m) In diesem Baugebiet steht ein Grundstück für den Mietwohnungsbau (Einzelhaus mit vier Wohneinheiten oder Doppelhaus) zur Verfügung und ein Grundstück für eine Reihenhausbauung zur Eigennutzung.
- n) Weiterhin weist die WGEG darauf hin, dass auf dem Flurstück 236/31 eine Sirene errichtet wird. Ersatzansprüche wegen Lärmimmissionen oder anderer Beeinträchtigungen sind ausgeschlossen.
- o) Auf dem Grundstück „Flurstück 236/23“ befindet sich eine Trafostation. Minderungsansprüche und Ersatzansprüche wegen möglicher Beeinträchtigungen sind ausgeschlossen.

2. Verkaufsbedingungen

a) Verkaufspreis beträgt:

- für eine Einzelhausbebauung oder Reihenhausbebauung zur Eigennutzung 129,52 €/qm
- für eine Einzelhausbebauung mit 4 Wohneinheiten oder eine Doppelhausbebauung für den Mietwohnungsbau 139,52 €/qm

b) Übernahme der Vertragskosten, Grunderwerbsteuer.

3. Zahlungsbedingungen

Sämtliche an die Wietmarscher Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH zu zahlenden Beträgen sind fällig innerhalb eines Monats nach Vertragsabschluss.

4. Nachweis der Finanzierung

Die WGEG macht wiederholt die Erfahrung, dass Bauplatzwerber/innen bei Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages die Finanzierung eines Bauplatzes und den Bau eines Eigenheimes unzureichend geregelt haben. In der Folge kommt es zunehmend zu Rückabwicklungen von Kaufverträgen. Damit ein Interessent/ eine Interessentin am Vergabeverfahren teilnehmen kann, ist deshalb eine formelle Erklärung (im Antrag) über eine gesicherte Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens gegenüber der WGEG abzugeben. Die Erklärung dient dabei auch dem Schutz der Interessentinnen und Interessenten, da diese durch eine verspätete Zahlung des Kaufpreises mit erheblichen Verzugszinsen oder durch eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000,00 € für die Rückabwicklung eines Vertrages belastet werden.

5. 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 5 % vom Verkaufspreis.

6. Richtlinien für die Bauplatzvergabe

Zu jeder Bewerbung ist eine Kautions in Höhe von 750,00 € zu hinterlegen. Hierfür ist bei der Annahme des Kaufangebotes eine Verpflichtungserklärung zur Zahlung der Kautions zu unterzeichnen. Dieser Betrag wird jedoch nur dann zur Zahlung fällig, wenn die abgegebene Erklärung für einen Grundstückskauf zurückgenommen wird. Auf die Erhebung einer Kautions kann in Fällen einer besonderen finanziellen Notlage verzichtet werden (analog der Regelung bezüglich der Vertragsstrafe).

Berücksichtigt werden Bewerbungen der Gruppen 1 bis 6:

Gruppe 1

Bewerber/innen, die

- ihren Hauptwohnsitz seit mindestens 6 Jahren in der Gemeinde Wietmarschen haben bzw. früher mind. 6 Jahre in der Gemeinde gewohnt haben

und

- mind. ein Kind haben (unter 12 Jahre)
- bislang noch nicht über Grundbesitz verfügen (Eigentumswohnungen sind unschädlich)
- das zu erstellende Eigenheim selber für mindestens 7 Jahre (Hauptwohnsitz) bewohnen wollen.

Gruppe 2

Bewerber/innen, die

- ihren Hauptwohnsitz seit mindestens 6 Jahren in der Gemeinde Wietmarschen haben bzw. früher mind. 6 Jahre in der Gemeinde gewohnt haben

oder

- seit mind. 12 Monaten ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde Wietmarschen haben.
- bislang noch nicht über Grundbesitz verfügen (Eigentumswohnungen sind unschädlich)
- das zu erstellende Eigenheim selber für mindestens 7 Jahre (Hauptwohnsitz) bewohnen wollen.

Hinweis: Bei auswärtigen Bürgern mit Arbeitsplatz in der Gemeinde Wietmarschen muss dieser Arbeitsplatz die Haupteinkunftsquelle 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 3

Bewerber/innen, die

- ihren Hauptwohnsitz seit mindestens 6 Jahren in der Gemeinde Wietmarschen haben bzw. früher mind. 6 Jahre in der Gemeinde gewohnt haben und über Grundbesitz verfügen,
- mindestens 60 Jahre alt sind (bei Ehepaaren und Lebensgemeinschaften ist es ausreichend, wenn einer der Partner dieses Alter überschritten hat)
- oder wenn einer der Partner eine Schwerbehinderung von mindestens 50 % Behinderungsgrad mit mind. einem der folgenden Merkmale nachweist: G, aG, H, RF, B, BI, GI

- ein seniorengerechtes, barrierefreies Wohngebäude allein für sich erstellen wollen
- das zu erstellende Eigenheim selber für mindestens 7 Jahre (Hauptwohnsitz) bewohnen wollen
- ein Baugrundstück in der Größe von höchstens 550 qm erwerben wollen

Gruppe 4

Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz seit mindestens 6 Jahren in der Gemeinde Wietmarschen haben bzw. früher mind. 6 Jahre in der Gemeinde gewohnt haben und **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 5

Bewerbergruppe 5a

Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz seit mindestens 6 Jahren in der Gemeinde Wietmarschen haben und in den letzten 7 Jahren von der Gemeinde bzw. der WGEG weder selber noch durch einen Ehepartner oder Lebensgefährten allein bzw. in Bewerbergruppen ein Baugrundstück für den Mietwohnungsbau erworben haben.

Bewerbergruppe 5 b

Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz seit mindestens 6 Jahren in der Gemeinde Wietmarschen haben und in den letzten 7 Jahren von der Gemeinde bzw. der WGEG selber oder durch seinen Ehepartner oder Lebensgefährten allein bzw. in Bewerbergruppen Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau erhalten haben.

Hinweis: Für den Mietwohnungsbau werden grundsätzlich höchstens 20 % der Grundstücke bereitgestellt.

Gruppe 6

Bewerber/innen, die ihren Hauptwohnsitz seit mindestens 2 Jahren in der Gemeinde Wietmarschen haben bzw. früher mind. 2 Jahre in der Gemeinde gewohnt haben und das zu erstellende Eigenheim selber für mindestens 7 Jahre (Hauptwohnsitz) bewohnen wollen.

Aufgrund der außergewöhnlich hohen Nachfrage in den Gruppen 1 – 6 finden für dieses Baugebiet die Bewerbungen aus den folgenden Gruppen keine Berücksichtigung:

Gruppe 7

Auswärtige Bürger, die über keinen Grundbesitz verfügen (höchstens 30 % der Grundstücke des jeweiligen Baugebietes in Verbindung mit Gruppe 8) und das zu erstellende Eigenheim selber für mindestens 7 Jahre (Hauptwohnsitz) bewohnen wollen.

Gruppe 8

Auswärtige Bürger, die über Grundbesitz verfügen (höchstens 30 % der Grundstücke des jeweiligen Baugebietes in Verbindung mit Gruppe 7) und das zu erstellende Eigenheim selber für mindestens 7 Jahre (Hauptwohnsitz) bewohnen wollen.

Gruppe 9

Auswärtige Bürger, die Mietwohnungen erstellen wollen (höchstens 20 % der Grundstücke in Verbindung mit Gruppe 5 a und 5 b)

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 ist dazu verpflichtet, auf dem Grundstück innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss ein Wohnhaus bezugsfertig herzustellen und zu beziehen. Innerhalb dieser Frist haben sich die/der Eigentümer des Wohnhauses bei der zuständigen Meldebehörde an- oder umzumelden. Ausnahmen von der drei jährigen Bebauungsfrist werden nur in begründeten Einzelfällen durch den Aufsichtsrat der WGEG erteilt. Dazu zählt ausdrücklich nicht, eine fehlende gesicherte Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens (siehe Punkt 4).
- c) 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 vor. Eine Verzinsung dieser Beträge ist ausgeschlossen. Die Kosten der Rückübertragung sind vom Käufer zu tragen.

Für den Fall eines begründeten Einzelfalls zahlt der Käufer nach Ablauf der in 7.b) genannten drei jährigen Bebauungsfrist für jeden angefangenen Monat, in denen ein Wohnhaus nicht bezugsfertig hergestellt und der Käufer nicht eingezogen ist, eine Vertragsstrafe in Höhe von

500,00 € begrenzt auf 10 % des Gesamtkaufpreises. Dieser Vereinbarung wird seitens des Käufers ausdrücklich zugestimmt. Das Recht zur Ausübung des Wiederkaufrechtes am Grundstück gemäß 7.c) Absatz 2 bleibt auch für diese Fälle, insbesondere nach Erreichen der Höchstgrenze, aufrechterhalten.

Die WGEG behält sich ferner ein Ankaufsrecht (Rückkaufassungsvormerkung) 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:

- im Falle einer nachweislich drohenden Zwangsversteigerung,
- sofern der Käufer seinen Hauptwohnsitz mindestens 6 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 Eigentümergemeinschaft (z.B. Ehescheidung).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Verkaufsverbot auch für Verwandte und Verschwägte gilt.

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 150 % 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.

- d) 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 100 % 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.

Die vorgenannten Richtlinien gelten nicht für den Mietwohnungsbau.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Personen, die gegen die Vertragsbedingungen verstoßen, bei einer erneuten Vergabe ausgeschlossen werden.

- e) Die Käufer erklären, dass sie den Bebauungsplan Nr. 132 "Am Freizeitsee I" eingesehen und umfassend über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes informiert wurden. Diese Festsetzungen werden anerkannt.

Es wird insbesondere auf die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen hingewiesen. Bei einer Überschreitung dieser Festsetzung durch zusätzliche Versiegelung von Flächen wird die Gemeinde keine Befreiung von den Festsetzungen genehmigen.

- f) 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, wenn es sich um ein Doppelhaus handelt. Außerdem sind Häusergruppen mit bis zu drei Wohneinheiten (Reihenhaus) möglich. Des Weiteren sind für diese Grundstücke eine höhere Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt.

- g) 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.
- h) Seitens der WGEG wird Wert daraufgelegt, 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 0,80 m unzulässig.
 6. Bei Verstößen gegen diese Vereinbarung wird die Gemeinde unverzüglich den Abbruch bzw. den Rückbau der Zaunanlage verlangen. Zudem wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000,00 € fällig. Dieser Vereinbarung wird ausdrücklich seitens des Käufers zugestimmt.
- i) 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 Weiterverpflichtung aufzuerlegen. Dieser Anspruch ist durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Der Wert dieses Anspruches wird mit 50,00 € angegeben. Die Kosten der Grundbucheintragung trägt der Erwerber.

- j) Die Anbringung oder Aufstellung von Reklameschildern, Schaukästen, Automaten und dergleichen bedarf der Erlaubnis der Gemeinde.
- k) 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.
- l) Die Erwerber werden darauf hingewiesen, dass die Versorgungsunternehmen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes Schaltkästen in der öffentlichen Verkehrsfläche im Grenzbereich zu den privaten Wohnbaugrundstücken aufstellen müssen. Diese Schaltkästen sind zu dulden, sofern in diesem Bereich keine erforderlichen Zufahrten zu den Wohnbaugrundstücken angelegt werden. In diesem Fall wird die Gemeinde Wietmarschen mit dem entsprechenden Versorger unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten einen Alternativstandort abstimmen.
- m) In dem Kaufvertrag ist der Wietmarscher Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH formal ein Vorkaufsrecht für den Fall einer späteren Weiterveräußerung nach der Bebauung einzuräumen. Dieses Vorkaufsrecht dient der Kontrolle der Einhaltung der übrigen vertraglich vereinbarten Bedingungen.
- n) Aufgrund von artenschutzrechtlichen Vorschriften hat das Abschieben des Oberbodens außerhalb der Brutzeit von allgemein verbreiteten Vogelarten in der Zeit von September bis Ende Februar zu erfolgen. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Abschieben nur zulässig, sofern von einem Fachkundigen nachgewiesen bzw. sichergestellt wurde, dass zum Zeitpunkt der Baufeldräumung kein tatsächliches Brutvorkommen auf der betroffenen Fläche existiert.

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

Anlagen

- Bebauungsplan Nr. 132 „Am Freizeitsee I“ (Anlage 1)

- Plan Schmutzwasserleitung (Anlage 2)



Übersichtskarte M. 1:50.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:



INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2022-07-12

gez. ppa. Desmarowitz

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2022-07	Gr
gezeichnet	2022-07	Ber/Hd
geprüft	2022-07	Gr
freigegeben	2022-07	Dw

Plan-Nummer: H:\WIET_GEG\220047\PLAENE\BP\bp_bplan-132_03_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)



Landkreis Grafschaft Bentheim

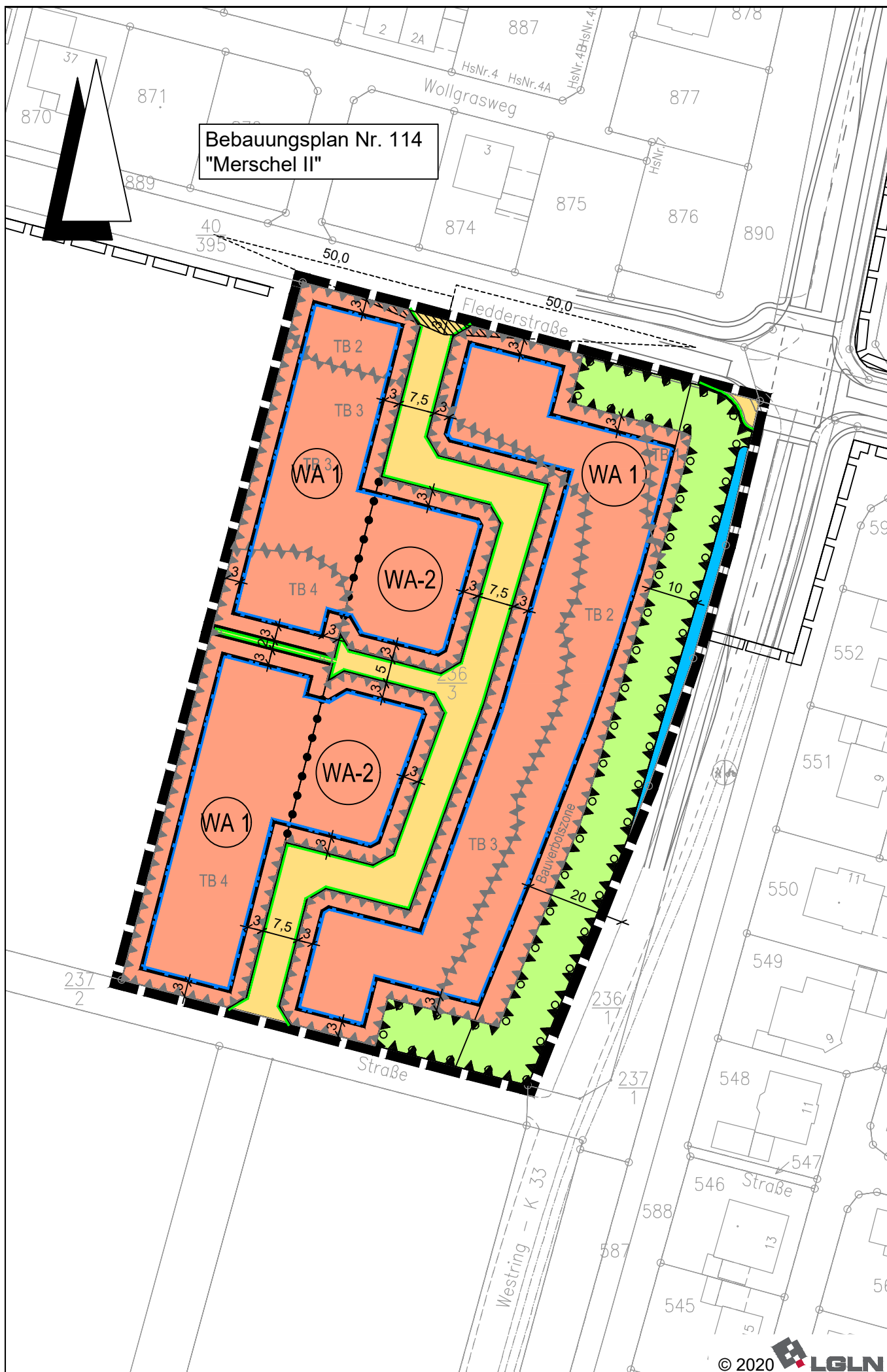
GEMEINDE WIETMARSCHEN **BEBAUUNGSPLAN NR. 132** **"Am Freizeitsee I"**

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000

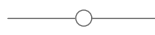
Bebauungsplan Nr. 114
"Merschel II"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze	20	
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete
---	------------------------

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

	Baugrenze
---	-----------

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

	Straßenverkehrsflächen
---	------------------------

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	---

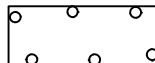
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Grünflächen
---	-------------------------

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

	Graben
---	--------

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
---	--

15. Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB); hier: Lärmschutzwall, bepflanzt

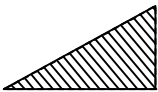


Teilbereiche zum passiven Schallschutz (TB 1 bis TB 4)
i.V.m. § 6 der textlichen Festsetzungen

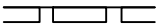


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne



Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA-1-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6, Maßnahmen zum Immissionsschutz sh. textl. Festsetzung § 6.

WA-2-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Maßnahmen zum Immissionsschutz sh. textl. Festsetzung § 6.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (in WA-1, WA-2) darf nicht höher als 0,40 m über Straßenoberfläche liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Grenzt das Baugrundstück an zwei Straßen, ist die Straße maßgeblich, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Erfolgt eine Zufahrt von beiden Straßen, ist die Straße maßgeblich, die näher an der Gebäudefläche liegt.

Die Firsthöhe (FH max. in WA-1, WA-2) wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut und darf die folgenden Werte nicht unter- bzw. überschreiten:

- bei einer Dachneigung bis zu 25°: max. 7,0m
- bei einer Dachneigung über 25°: max. 9,5m

Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO in allen WA-Gebieten bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.

§ 2 Flächen mit Pflanzbindung

Gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b 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 außerhalb des überbaubaren Bereiches allgemein 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: „Einzel- u. Doppelhäuser zulässig“ ein Einzelhaus errichtet, so sind in diesem Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig.

§ 5 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 6 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109-1:2016-07 ("Schallschutz im Hochbau" Teil 1, Tabelle 7) einzustufen.

		Geschoss	TB 1	TB 2	TB 3	TB 4
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	alle Fassaden	EG und OG	V	IV	III	II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Außenwohnbereiche im WA-1 sind im Bereich bis zu einem Abstand von 26 m von der Mitte der Straßenachse der Fledderstraße an der abgewandten Seite der Gebäude, Nebengebäude oder Wände anzuordnen (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Straßenachse der Fledderstraße; Mindestschalldämm-Maß $R_w = 25$ dB oder Mindest-Flächengewicht 40 kg/m; Mindesthöhe 3,0 m über der Oberkante der zu schützenden Fläche (z.B. Terrasse).

§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz

Baufeldräumung (Brutvögel): Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen oder die Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

B. Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

1.) 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. Dazu ist das Gelände entsprechend aufzuheben, um eine vertikale Sickerraummächtigkeit von 1,0 m zu schaffen. Die Versickerung hat hier über Mulden mit einer belebten Oberbodenschicht von mind. 0,30 m zu erfolgen. 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.

2.) Einstellplätze

Für jede Wohnung in einem Einzel- oder Doppelhaus sind mindestens 1,5 Einstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Bei der Errichtung eines Wohngebäudes mit lediglich einer Wohneinheit können die beiden dann erforderlichen Einstellplätze hintereinander auf dem Baugrundstück angelegt werden, so dass ein Einstellplatz nicht jederzeit ungehindert angefahren werden kann.

Zuwiderhandlungen gegen die o.g. Festsetzungen/ örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten. Auf § 80 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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I, S.1548).
- Zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit und der wasserwirtschaftlichen Entsorgungseinrichtungen muss die Höhe der Geländeoberfläche auf den privaten Baugrundstücken ggf. 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.
- Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen, dem Westring (Kreisstraße K 33) im Westen sowie der Bundesautobahn A 31 im Westen beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den jeweiligen Straßenbaulastträger im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissions-schutzgesetzes, soweit Emissionen von der BAB A 31 und der K 33 ausgehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger, weder jetzt noch zukünftig, aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz oder ggf. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung entlang der BAB A31 geltend gemacht werden können.

Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, hat die Gemeinde Wietmarschen die Verpflichtung, ihre Planung an die vorhandenen Verkehrsverhältnisse sowie an die künftige, übersehbare Verkehrsentwicklung anzupassen. Ansprüche von Anliegern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes können daher nur gegen die Gemeinde Wietmarschen gerichtet werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Graftschaft Bentheim, NINO-Alle 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 05921 96 3512, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 205 76615, gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 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 o.g. Regelwerke werden im Bauamt der Gemeinde (zu den allgemeinen Öffnungszeiten) zur Einsicht bereitgehalten.

22,44

SW Kanalleitung DN 200

236/7

236/6

S 1
D = 25,10
S = 22,21

236/5

OK Baustraße: 24,85

236/21

30,00 m

236/19

*~ 3.00 m tiefe
20.00 m*

45,00 m SW Kanalleitung DN 200

236/11

S 3
D = 24,85

236/16

236/17

30,00 m

S 2
D = 25,00
S = 22,09

236/18

PW
D: 25,20
EL: 21,97
OKS: 20,75

Vorth. DRL DA 80

236/20

Fliederstraße

872

873

874

875

876

40/433