

# **Vermarktung der Bauplätze im Wohnbaugebiet „Schausterskamp“ in Müden (Aller)**

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

## **Beginn des 2. Vergabeverfahrens**

Bei der Vermarktung der Bauplätze durch die Gemeinde Müden (Aller) ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Rahmenbedingungen:

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes mit insgesamt 42 Wohngrundstücken geschaffen. Damit soll für den nordöstlichen Ortsrand von Müden (Aller) eine künftige Ortsarrondierung erfolgen. Zunächst ist die Erschließung von der Triftstraße vorgesehen.

### **1. Planungsrechtliche Grundlage**

Die Kaufobjekte befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schausterskamp" mit örtlicher Bauvorschrift, der bereits am 31.07.2020 Rechtskraft erlangt hat.

### **2. Einzelne Planfestsetzungen**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. So wird sichergestellt, dass das Gebiet ausschließlich der wohnbaulichen Nutzung zur Verfügung steht.

Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise vorgesehen. Insoweit ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern als auch von Reihenhäusern zulässig.

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

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen als Grünflächen auszubilden sind, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Die Anlage von Schotterflächen auf privaten Grundstücken wird damit ausgeschlossen.

### **3. Private Grünflächen**

Am Nordrand des neuen allgemeinen Wohngebietes werden in einer Breite von 5,00 m im Umfang von 0,13 ha private Grünflächen festgesetzt. Diese sollen einen Übergang zur freien Landschaft sichern und gleichzeitig als Staub- und Sprühschutz gegenüber der Landwirtschaft dienen.

#### 4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Triftstraße und weiter über eine 8,00 m breite Straße mit der Ringerschließung im Westen des Gebietes.

#### 5. Namensgebung der Planstraßen

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

**Feldlerchenweg** (Straße ab Einfahrt Triftstraße) und **Weißdornring** (Ringstraße im Baugebiet).

#### 6. Festlegung des Kaufpreises

Der Verkaufspreis für die **Bauplätze 1 bis 38** (im B-Plan festgesetzte Bebauung mit einem Vollgeschoss) wird einheitlich auf **115,00 €/m<sup>2</sup>** festgesetzt.

Der Verkaufspreis für die **Bauplätze 39 bis 42** (im B-Plan festgesetzte Bebauung mit zwei Vollgeschossen) beträgt **120,00 €/m<sup>2</sup>**.

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

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

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

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

#### 7. Aufteilungsplan Bauplätze

Aus dem als Anlage beigefügten Plan mit neuen Flurstücksnummern des Vermessungsbüros Erdmann aus Gifhorn können Sie die Lage und die Größen der insgesamt 42 neuen Bauplätze entnehmen. Die Grundstücke sind fortlaufend (Nr. 1 bis 42) nummeriert. Eine nachträgliche Veränderung der Grundstücksgrößen ist nicht vorgesehen.

## 8. Allgemeine Hinweise zur Durchführung eines Bauvorhabens

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

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

## 9. Auflagen / Bedingungen zur Vermarktung

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

Im Rahmen des Abschlusses eines Grundstückskaufvertrages wird eine **zeitliche Bauverpflichtung** aufgenommen. Danach sind die Erwerber verpflichtet, das Grundstück innerhalb eines Zeitraumes **von 4 Jahren** – gerechnet ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrages – zu bebauen, wobei die baurechtlich genehmigte Hochbaumaßnahme innerhalb dieses Zeitraumes fertiggestellt sein muss. Die vorgenannte Verpflichtung wird im Grundbuch als Rückauflassungsvormerkung eingetragen. Die Nichtbeachtung dieser Regelung hat die Rückübertragung des Bauplatzes zur Folge. Von der Rückzahlung des Kaufpreises wird ein Betrag in Höhe von 3,00 €/qm in Abzug gebracht.

Bei einer Übertragung bzw. einer Weiterveräußerung des erworbenen unbebauten Grundstücks oder Teilen davon darf der Käufer bzw. Rechtsnachfolger während der Dauer von vier Jahren ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrages keinen Gewinn erzielen, sondern muss einen etwaigen Differenzbetrag zwischen einem höheren Weiterverkaufspreis und dem jetzigen Kaufpreis an den Verkäufer abführen. Nach Ablauf der vier Jahre greift die Bebauungsverpflichtung.

## 10. Neuer Windpark Müden (Aller)

Es ist davon auszugehen, dass nördlich des Wohnbaugebietes unter Einhaltung der festgelegten Abstandsregelungen ein Windpark angesiedelt wird. Letztendlich entscheidet der Regionalverband Großraum Braunschweig über die Ausweisung eines Vorranggebietes für Windkraft.

## 11. Antragsformular

Mit dem beigefügten Formular können Sie sich für einen Bauplatz im Wohnbaugebiet „Schausterskamp“ in Müden (Aller) bewerben.

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

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

## 12. Vergabe der Bauplätze

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

Für mögliche Rückfragen in dieser Angelegenheit stehen Ihnen

- Laura Pahlmann (Telefon 05372 89-220) bzw.
- Manja Stölzel (Telefon 05372 – 89-221)

vom Fachbereich Finanzen gern zur Verfügung.

Falls Sie Rückfragen zur Bebaubarkeit der Bauplätze bzw. allgemein zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Kruzel, Tel. 05372 89-622 vom hiesigen Fachbereich Bauen.