

# **Erläuterungen zum Bebauungsplangebiet Nr. 21 „Landerpfad“, Ot Lohne der Gemeinde Bad Sassendorf**

## **Das Bebauungsplangebiet**

Nachdem die gemeindlichen Grundstücke im nördlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes „Landerpfad“ einer Wohnbebauung zugeführt wurden, werden nunmehr zehn weitere Grundstücke innerhalb des Plangebietes, nördlich des Landerpfades gelegen, zum Kauf angeboten.

Planungsrechtliche Voraussetzung hierfür ist die Betriebsaufgabe des südlich gelegenen gemeindlichen Bauhofes, der bis zum Ende des Jahres 2019 an einen anderen Standort verlagert wird. Danach sind die nördlich des Landerpfades gelegenen zehn Baugrundstücke, nach Herstellung der Erschließungsanlagen, bebaubar. Die entsprechenden Bauarbeiten werden voraussichtlich bis zum Sommer 2020 aufgenommen.

Auf dem heutigen Bauhofgelände südlich des Landerpfades sollen aus Gründen der derzeitigen Wohnungsknappheit und des Bedarfs an kleinen bezahlbaren Wohnungen entgegen des Bebauungsplanes Nr. 21 anstatt einer Einzelhausbebauung Reihen- und Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Hierbei sind anteilig die Rahmenbedingungen des sozialen Wohnungsbaus zu berücksichtigen werden. Das Verfahren zur Änderung des Bauungsplanes wird voraussichtlich noch in 2019 abgeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke wird über die Regenwasserkanalisation in das östlich gelegene Regenrückhaltebecken geführt und von dort gedrosselt in die Schledde eingeleitet.

Der Einbau von Erdwärmepumpen ist nach Mitteilung des Geologischen Dienstes NRW nicht genehmigungsfähig.

## **Der Grundstückskaufpreis**

Der Grundstückskaufpreis und der Ablösebetrag auf die Erschließungskosten und die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit **160,00 €/m<sup>2</sup>** kalkuliert. Im Ablösebetrag auf die Erschließungskosten sind die Kosten zur endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen –Endausbau der Baustraße– enthalten. Die Kosten der Teilungsvermessung der Baugrundstücke werden dem Kaufpreis mit 4,00 €/m<sup>2</sup> hinzugerechnet.

Die sich für jedes Baugrundstück ergebenden Gesamtflächen einschließlich der Teil- und Gesamtkosten jedes einzelnen Grundstücks sind in der **vorläufigen** Kosten- und Flächenübersicht dargestellt. Bedenken Sie bitte, dass die endgültige Teilungsvermessung zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt wird und erst dann die endgültigen Flächen der Baugrundstücke als Berechnungsgrundlage des Kaufpreises bekannt sind.

## **Nebenkosten**

Neben dem im Weiteren einzeln aufgeführten Kaufpreis fallen Notarkosten, Kosten für die Umschreibung im Grundbuch und die Grunderwerbssteuer an. Diese Kosten gehen zu Lasten

der ErwerberInnen. Weiterhin werden die Entsorgungsanlagen für anfallendes Schmutz- und auch für das Regenwasser (Grundstücksanschlussleitungen) durch die Gemeinde hergestellt, die Kosten sind von der Käuferschaft zu tragen. Die konkreten Kosten sind der Gemeinde aufgrund der noch ausstehenden Ausschreibung der Arbeiten zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie für die Inanspruchnahme der Telekommunikationseinrichtungen werden, soweit entsprechende Anschlüsse erfolgen, direkt vom Käufer mit dem jeweiligen Versorgungsträger vereinbart und abgerechnet.

### **Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke**

Das geltende Baurecht, nach dem die einzelnen Grundstücke bebaut werden können, wird Ihnen in der Abt. 3.1 der hiesigen Bauverwaltung von Frau Busch, Tel.: 02921/505-61 gerne erläutert. Auch über die einschlägigen Änderungen des Bebauungsplanes werden Sie dort auf Nachfrage informiert.

Zusammenfassend können Wohngebäude mit einer Traufhöhe von max. 4,00 m errichtet werden. Die Traufhöhe wird gemessen von der für jedes Grundstück festgesetzten NN-Höhe. Zulässig sind überwiegend Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48°. Einzel- oder Doppelhausbebauung ist zulässig.

Für Einfamilienhäuser sind zwei Einstellplätze, für Zweifamilienhäuser vier Einstellplätze nachzuweisen.

### **Baugebot/Nutzungsgebot**

Die Baugrundstücke sind innerhalb von zwei Jahren mit einem Wohngebäude zu bebauen, innerhalb von drei Jahren fertigzustellen und während der ersten fünf Jahre nach Fertigstellung selbst zu bewohnen. Die Zwei- und Dreijahresfrist beginnt mit Abschluss des Kaufvertrages, die Fünfjahresfrist mit Bezugsdatum des Wohngebäudes.

### **Bodenbeschaffenheit**

Nach den Ergebnissen der im Bebauungsplangebiet „Landerpfad“ durchgeführten Kanalbauarbeiten stehen witterungs- und schwer verdichtungsfähige Schluffe an. Bei Baugruben in größeren Tiefenlagen kann ein erhöhter Aufwand für die Wasserhaltung erforderlich werden. Es wird von daher die Erstellung von Bodengutachten für die jeweiligen Baugrundstücke empfohlen.