

Merkblatt über die Bedingungen beim Erwerb eines Baugrundstückes im Baugebiet „Am Neuland, 3. Erweiterung“ im Ortsteil Ahmsen in der Gemeinde Lähden

Bauverpflichtung:

Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück nur zu Bauzwecken für den eigenen Bedarf (Eigennutzung, bzw. Vermietung) zu verwenden und innerhalb von 5 Jahren, ab Vertragsabschluss gerechnet, mit einem Wohnhaus zu bebauen. Sollten die Bauabsichten entfallen oder das Wohnhaus nach Ablauf von 5 Jahren nicht erstellt sein, sowie im Falle der zustimmungslosen Weiterveräußerung ist die Gemeinde Lähden berechtigt, einseitig vom Vertrag zurückzutreten und gegen Rückzahlung des Kaufpreises die kosten-, steuer-, und lastenfreie Rückübergabe und –auflassung zu fordern. Die Rückzahlung des Kaufpreises, der nicht verzinst wird, erfolgt, sobald die Gemeinde Lähden wieder als lastenfreier Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Zur Sicherung des Anspruches auf Rückauflassung wird eine Rückauflassungsvormerkung für die Gemeinde Lähden in Abt. II des Grundbuches eingetragen.

Nutzungsverpflichtung (nur bei Eigennutzung):

Der Käufer verpflichtet sich, dass zu errichtende Gebäude mindestens 10 Jahre ab Fertigstellung selbst zu nutzen, andernfalls hat er die Differenz zwischen dem beim Verkauf festgestellten Bodenwert und dem vom Käufer effektiv gezahlten Ankaufpreis an die Verkäuferin abzuführen. Der Bodenwert zum Verkaufszeitpunkt ist durch den Gutachterausschuss gem. § 192 ff BauGB zu ermitteln. Die Kosten der Ermittlung trägt der Käufer. Gleichwohl sind der Käufer und der Verkäufer berechtigt, bei Grundstücken zum Zwecke der Eigennutzung, pauschal **10,00 €/m²** an die Gemeinde Lähden nachzuzahlen bzw. anzufordern. Über Ausnahmen von der Verpflichtung zur Nachzahlung in Härtefällen (Krankheit, beruflich bedingte Aufgabe des Eigentums etc.) entscheidet ausschließlich der Rat der Gemeinde Lähden.

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan:

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind aus dem jeweiligen Bebauungsplan zu beachten. Diese sind anliegend beigelegt. Es wird besonders auf den Punkt „Höhe baulicher Anlagen“ hingewiesen. Die Sockelhöhe ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Gemeinde Lähden abzustimmen.

Bodenverhältnisse

Bei der Erkundung des Untergrundes wurde festgestellt, dass unter einer rd. 0,30 bis 0,50 m mächtigen Deckschicht aus humosen bis schwach steinigen Feinsanden ein Sandkörper aus Fein- und Mittelsanden mit bereichsweisen schluffigen Beimengungen in einer Stärke von 0,60 bis 1,50 m ansteht. Der Sandkörper nimmt von Ost nach West in seiner Schichtmächtigkeit zu. Unterlagert wird der Sandkörper bis zur erkundeten Endtiefe bis 5,00 m von bindigen Sedimenten aus steifen Schluffen mit feinsandigen und schwach steinigen Beimengungen. Es wurde kein Grundwasser bis zur erkundeten Endtiefe von 5,00 m festgestellt.

Oberflächenwasser:

Gemäß Punkt 2.4 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes 54 „Am Neuland, 3. Erweiterung“ ist das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken komplett zu versickern oder zu verrieseln. Die Versickerung ist

oberflächennah, z. B. durch Mulden, Graben oder Teichsysteme durchzuführen. Eine Versickerung durch unterirdische Rigolen ist nicht möglich. Die Bemessung der Versickerungsanlage hat nach Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ für ein 10-jähriges Regenereignis (Häufigkeit $n = 0,10$) auf Grundlage der Daten der Starkniederschlagshöhen für Deutschland (KOSTRA-Daten) zu erfolgen, damit bei der Herstellung der Versickerungsflächen bzw. das notwendige Versickerungsvolumen gewährleistet wird. Ferner ist darauf zu achten, dass die Versickerungsflächen eine ausreichende Durchlässigkeit besitzen, also keine Verdichtungsmaßnahmen durchgeführt werden. Des Weiteren ist im Zuge der Baureifmachung des Grundstückes durch eine Auffüllung bzw. durch Bodenaustausch mit versickerungsfähigem Material eine ausreichende Überdeckung der bindigen Schicht zu gewährleisten, um die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers durch die oberflächennahe Versickerungsanlage zu gewährleisten. Dabei ist ein Material zu verwenden, das den im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelten Durchlässigkeitsbeiwert von $8,90 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ gewährleistet. Die Planungshöhen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse sowie der erforderlichen Auffüllung bzw. des Bodenaustausches so zu wählen, dass gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ein Abstand von der Sohle der Versickerungsanlage zum Grundwasser bzw. hier der undurchlässigen Schicht von rd. 1,00 m eingehalten wird.

Rückhaltung des Oberflächenwassers bei Hofzufahrten und sonstiger Flächen:

Bei der Anlegung von Hofzufahrten und der Befestigung sonstiger Flächen ist darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser in keinem Fall oberirdisch auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet wird. Das Oberflächenwasser ist unmittelbar an der Grundstücksgrenze zurückzuhalten und der privaten Oberflächenentwässerungsanlage zuzuführen. Dies kann z.B. durch Entwässerungs- bzw. Kastenrinnen oder auch durch Ausbildung des Pflasters zu einer Entwässerungsmulde geschehen. Bei der Herstellung einer Entwässerungsrinne bzw. Entwässerungsmulde ist ein Hofablauf mit einem Mindesteinfahrtquerschnitt von 20 x 20 cm einzubauen. Kunststoffeinfahrten sind nicht zulässig. Bei der Herstellung von Entwässerungsrinnen ist darauf zu achten, dass diese eine Mindestbreite von 20 cm aufweist, und der Vorstoß des Betonsteinpflasters dauerhaft mind. 1,5 cm beträgt. Es ist sicherzustellen, dass es nicht zu späteren Absackungen in der Rinne selbst oder am anschließenden Betonsteinpflaster kommt. Der Unterbau ist dementsprechend herzustellen.

Grundstückszufahrten:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Endausbaus der Anliegerstraßen im Baugebiet die Grundstückszufahrten bis zur Grundstücksgrenze einheitlich im selben Betonsteinpflaster angelegt werden. Es wird daher empfohlen, die Zufahrten bis zum endgültigen Endausbau mit z. B. gebrauchtem Betonsteinpflaster zu befestigen. Ferner werden bei einem Endausbau Baukosten für nur eine Zufahrt bis maximal 6,00 m Breite pro Grundstück von der Gemeinde Lähden übernommen. Eine darüber hinausgehende Breite der Grundstückszufahrt muss in gleicher Bauweise von der bauausführenden Firma und auf Kosten des Grundstückseigentümers hergestellt werden. Dies gilt auch für weitere Grundstückszufahrten, sowie fußläufige Anbindungen.