

Merkblatt über die Bedingungen beim Erwerb eines Baugrundstückes in der Gemeinde Lähden

01.01.2025

Bauverpflichtung:

Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück nur zu Bauzwecken für den eigenen Bedarf (Eigennutzung) 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.

Oberflächenwasser:

Ohne Zustimmung der Gemeinde Lähden darf nicht an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Für die Herstellung des Übergabepunktes an die gemeindliche Regenwasserkanalisation (Hausanschluss), ist ein Revisions- bzw. Übergabeschacht (min. DN 400 PVC) einzubauen. Der Revisions- bzw. Übergabeschacht ist dauerhaft zugänglich und einsehbar zu halten. Der Hausanschlussplan ist auf Anfrage bei der Gemeinde Lähden erhältlich. Der Anschluss des Revisions- bzw. Übergabeschachtes an den Regenwasserkanal ist bei der Gemeinde Lähden frühzeitig anzuzeigen und wird von der Gemeinde Lähden abgenommen. Nach Fertigstellung der Außenanlagen und der Grundstückszufahrten erfolgt eine weitere Kontrolle. Hierbei wird überprüft, ob das anfallende Oberflächenwasser an der Grundstücksgrenze zurückgehalten 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 Mindesteinlaufquerschnitt von 20 x 20 cm einzubauen. Kunststoffeinfälle sind nicht zulässig. Bei der Herstellung von Entwässerungsrinnen ist darauf zu achten, dass diese eine Mindestbreite von 20 cm aufweist, und der Vorstand 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.