

# **Merkblatt über die Bedingungen für den Verkauf eines Bauplatzes im Baugebiet „Rosen“ (I. Bauabschnitt)**

## **1. Allgemeine Hinweise**

- a) Vorweg darf ich darauf hinweisen, dass die Baugrundstücke im Baugebiet „Rosen“ 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 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 "Rosen" so berücksichtigt wurden.

- f) 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.
- g) 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@athaus.
- h) 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.
- i) Das Baugebiet wird durch einen 5 m breiten Räumstreifen entlang des Hauptgrabens eingefasst. Der Räumstreifen verbleibt im Eigentum der Gemeinde Wietmarschen und dient der Befahrung mit Räumfahrzeugen. Zudem ist er für jedermann zugänglich.

- j) Bei dem im Plan (Anlage 2) gekennzeichneten Grundstück Nr. 40 wird eine PP Rohrleitung (DN 200) auf einer Länge von ca. 20,00 m zur Schmutzwasserentsorgung zur angrenzenden Kanalisation in einem Abstand von 0,75 m zur Grundstücksgrenze in einer Tiefe von ca. 2,00 m unter Oberkante des Urgeländes verlegt. Diese Schmutzwasserleitung kann bei Bedarf mit Garagen und sonstigen Nebengebäuden überbaut werden.

Bei dem im Plan (Anlage 2) gekennzeichneten Grundstück Nr. 37 wird eine PP Rohrleitung (DN 200) auf einer Länge von ca. 28,00 m als Regenwasserablaufleitung zur angrenzenden Kanalisation in einem Abstand von 0,75 m zur Grundstücksgrenze in einer Tiefe von ca. 1,25 m unter Oberkante des Urgeländes gebaut. Diese Regenwasserleitung kann bei Bedarf mit Garagen und sonstigen Nebengebäuden überbaut werden.

Zur rechtlichen Sicherung dieser Leitungen wird bei Kaufvertragsabschluss mit den jeweiligen Grundstückserwerbern die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit beantragt. Die Kosten der Grundbucheintragung trägt die WGEG.

- k) Die WGEG weist ferner darauf hin, dass in diesem Baugebiet ein inklusiver Spielplatz neben der noch zu erstellenden Kita am Brookweg vorgesehen ist.
- l) In diesem I. Bauabschnitt steht ein Grundstück für den Mietwohnungsbau (Einzelhaus mit 4 Wohneinheiten oder Doppelhaus) zur Verfügung (Nr. 43) und ein Grundstück für eine Reihenhausbebauung zur Eigennutzung (Nr. 38).

## **2. Verkaufsbedingungen**

- a) Verkaufspreis beträgt:

- für eine Einzelhausbebauung oder Reihenhausbebauung zur Eigennutzung 114,52 €/qm
- für eine Einzelhausbebauung mit 4 Wohneinheiten oder eine Doppelhausbebauung für den Mietwohnungsbau 124,52 €/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 Bauplatzerwerber/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 Haupterwerbsquelle 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 Merkzeichen 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 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 und gegen Erstattung der Nebenkosten vor. Eine Verzinsung dieser Beträge ist ausgeschlossen.

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. 140 "Rosen" 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,

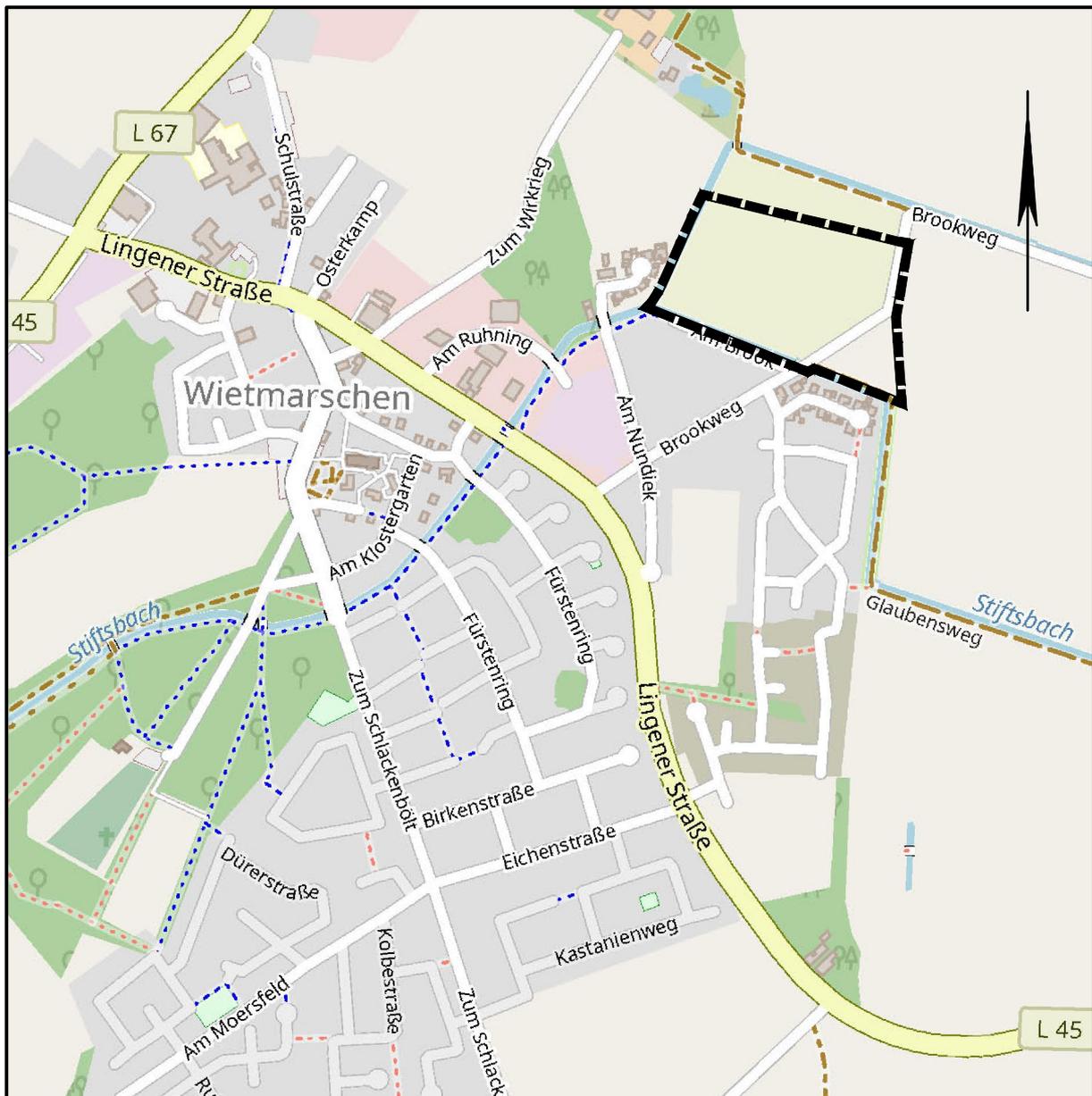
sofern in diesem Bereich keine erforderlichen Zufahrten zu den Wohnbaugrundstücken angelegt werden. In diesem Fall wird die Gemeinde Wietmarschen mit dem entsprechenden Versorger unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten einen Alternativstandort abstimmen.

- 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. vervollständig werden können.

#### Anlagen

- Bebauungsplan Nr. 140 „Rosen“ (Anlage 1)
- Plan Schmutz- und Regenwasserleitung (Anlage 2)



Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

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

Wallenhorst, 04.12.2023

	Datum	Zeichen
bearbeitet	12.2023	Gr
gezeichnet	12.2023	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

H:\WIET\_GEG\221296\PLAENE\BP\bp\_bplan-140\_05.dwg(B-Plan)



**Gemeinde Wietmarschen**  
**Bebauungsplan Nr. 140**  
**"Rosen"**

mit örtlichen Bauvorschriften

**Entwurf**

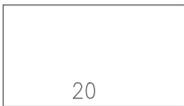
Maßstab 1:1.000



# 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.

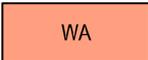
## I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer		

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

## II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

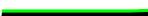
 Allgemeine Wohngebiete

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

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

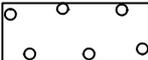
F Fußwege

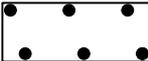
9. Grünflächen  
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

 öffentliche Grünflächen

 Spielplatz

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

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung 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)

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

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

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**WA-1-Gebiete** = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6, Firsthöhe (FH max.) = 9,5m

**WA-2-Gebiete** = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, zulässig,  
GRZ 0,4, GFZ 0,8, FH max. = 9,5m

Die Firsthöhe (FH max.) wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,40 m über Straßenoberfläche liegen. Maßgeblich ist die Mitte der angrenzenden, erschließenden 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.

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 in den WA-1-Gebieten pro Wohngebäude insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig.

Wird auf einem Baugrundstück in den WA-2-Gebieten ein Einzelhaus errichtet, so sind in diesem Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern in den WA-2-Gebieten gilt hier jedes eigenständig nutzbare Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) als ein Wohngebäude. Bei Hausgruppen in den WA-2-Gebieten gilt jedes eigenständig nutzbare Gebäudeteil (Reihenhaus) als ein Wohngebäude, hier ist pro Wohngebäude nur 1 Wohnung 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 für den Artenschutz

Folgende allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen sind immer zu beachten:

- Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Die erste Inanspruchnahme des Bodens (Baufeldräumung, Abschieben von (vegetationsbedecktem) Oberboden, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) muss innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen.
- Sollen diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine

Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- Auf eine nächtliche Beleuchtung der innerhalb des Plangebietes gelegenen linearen Gehölzstrukturen sowie im Umfeld gelegener Gehölzbestände und Fließgewässer (direktes Anstrahlen) ist dauerhaft zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung ist zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil).

## **B. Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften**

### 1.) Dachneigung:

In den WA-1- und WA-2-Gebieten sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad, sowie Tonnendächer zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Terrassenüberdachungen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind auch in abweichender und Flachdachbauweise zulässig.

Gebäudeteile gelten als untergeordnet, soweit sie die 1/2 Länge der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten und max. 2,5 m aus der Fassadenfront heraustreten. Gleiches gilt sofern die Grundfläche des Gebäudeteiles max. 1/3 der Gesamtgrundfläche des Gebäudes beträgt.

### 2.) 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 aufzuhöhen, 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.

### 3.) Einstellplätze

Für jede Wohnung in einem Einzel- oder Doppelhaus sind mindestens 1,5 Einstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Für jede Wohnung in einer Hausgruppe ist mindestens 1 Einstellplatz 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.

Zu widerhandlungen 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.

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 20576615, 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.

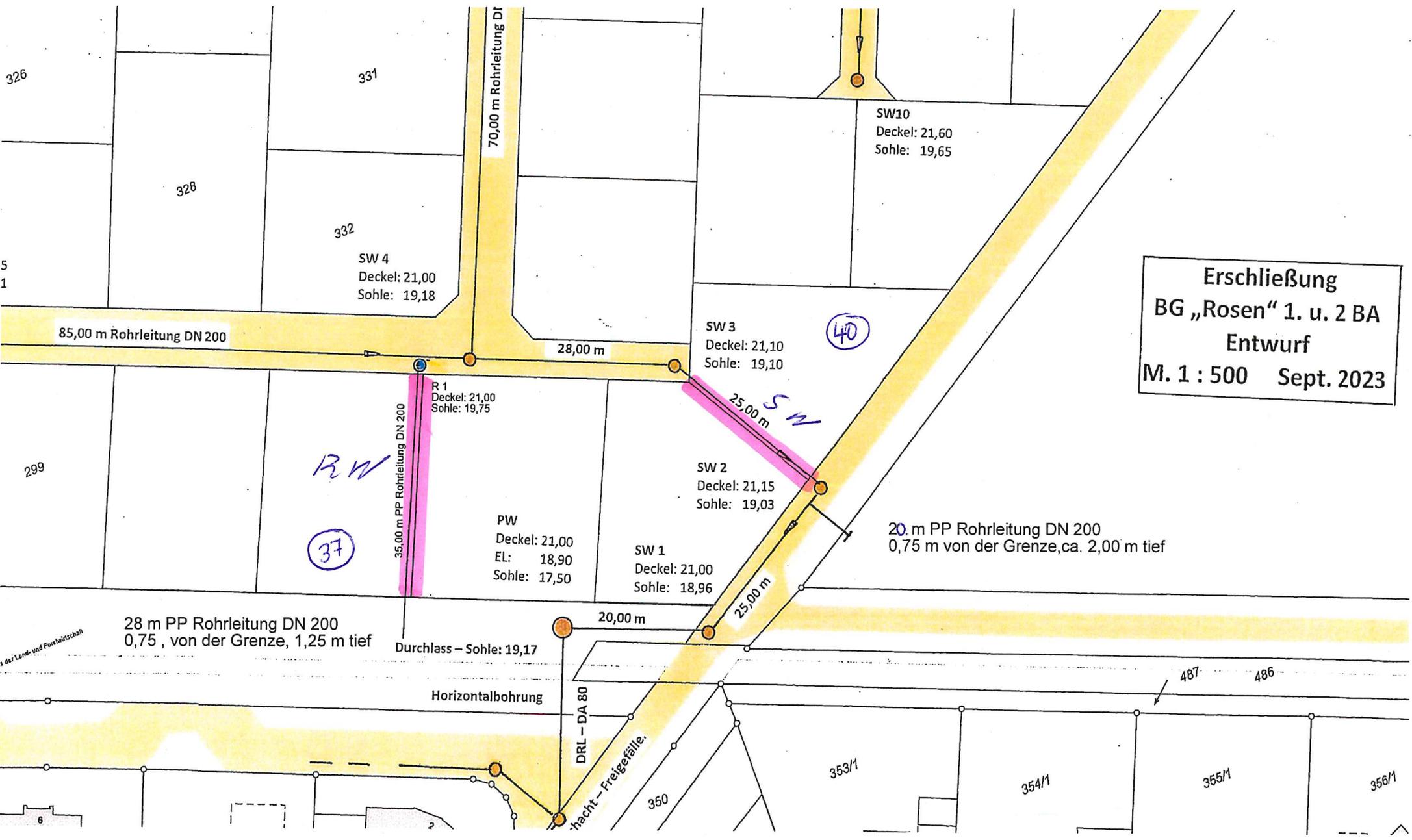
Die o.g. Regelwerke werden im Bauamt der Gemeinde (zu den allgemeinen Öffnungszeiten) zur Einsicht bereitgehalten.

Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind grundsätzlich vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die Untersuchung ist nur durch fachkundliches Personal durchzuführen und das Protokoll der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.

Um Schäden an den zu erhaltenen Bäumen durch Baustellenmaßnahmen zu vermeiden, ist die DIN 18920 einzuhalten.

Von der Landesstraße 45 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Anlage 2



Erschließung  
BG „Rosen“ 1. u. 2 BA  
Entwurf  
M. 1 : 500 Sept. 2023

Land- und Forstwirtschaft

