

Vergabebedingungen

für die Bauplätze im Baugebiet Bösel-Nord II

Das Bebauungsplangebiet Nr. 55 – Bösel-Nord II – liegt im Norden von Bösel nordöstlich des Ortszentrums zwischen der Fladderburger Straße und der Schäferstraße. Die Wohngebietsentwicklung in diesem Bereich soll fortgeführt werden, um den anhaltenden Bedarf an Wohnbauplätzen zu befriedigen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 55 wird ein Wohngebiet mit insgesamt 53 Wohnbaugrundstücken entstehen. Das größere Quartier (WA 1) besteht aus einem Mischgebietsgrundstück und 32 Wohnbaugrundstücken, die überwiegend zwischen ca. 710 und 860 m² (einzelne auch über 900 bis ca. 950 m²) groß sein werden, um die Nachfrage nach unterschiedlich großen Baugrundstücken bedienen zu können. Weiterhin werden in einem durch umlaufende Straßen und Wege klar abgegrenzten Quartier in der Osthälfte des Plangebiets (WA 2) 21 kleinere Grundstücke ab 500 m² bis ca. 630 m² angeboten werden. Aktuell entwickelt sich eine Nachfrage nach kleineren Grundstücken. Zu einem Teil wird diese von Personen gestützt, die nach der Familienphase in kleinere Objekte umziehen möchten (Stichwort: Wohnen im Alter). Aber auch finanzielle Gründe spielen eine Rolle bei der Nachfrage nach kleineren Grundstücken. Auch zeichnet sich eine Tendenz zur Bevorzugung kleinerer Gartenflächen ab. Dieser Nachfrageentwicklung wird entsprochen.

Im Plangebiet werden allgemein Möglichkeiten für die ortsübliche Einzel- und Doppelhausbebauung angeboten.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Traufhöhen-Obergrenze sind in den Bereichen mit größeren Grundstücken (WA 1) künftig auch Häuser in Staffelgeschoss-Bauweise zulässig. Um hier dennoch keine mehrgeschossigen Gebäude, die im Einzelfall eine erdrückende optische Wirkung entwickeln können, entstehen zu lassen, ist bestimmt worden, dass künftige Gebäude höchstens ein Vollgeschoss aufweisen dürfen. Um städtebauliche Spannungen durch die Wirkung zu hoher Außenwandfronten auf Nachbargrundstücken zu vermeiden, ist eine Vorschrift aufgenommen worden, die für verträgliche Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen bei hohen Außenwänden sorgt.

In dem Quartier mit kleineren Grundstücken (WA 2) sind dagegen keine Staffelgeschoss-Häuser zulässig, weshalb hier die Traufhöhe mit einer niedrigeren Obergrenze festgesetzt wurde. Zu hohe Außenfronten sollen in diesem stärker verdichteten Bereich zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen vermieden werden.

Zusätzlich zu geneigten Dächern sind in den Teilgebieten mit größeren Grundstücken (WA 1) außerdem sowohl Pult- als auch Flachdächer zugelassen worden, um solchen in jüngster Zeit mehrfach nachgefragten Bauwünschen entsprechen zu können. In dem Quartier mit kleineren Grundstücken (WA 2) werden Pultdächer jedoch ausgeschlossen, um zu hohe Außenfronten unter Pultdachfirsten zu vermeiden. Flachdächer bleiben hier zulässig, da auch barrierefreies Bauen in Bungalow-Form hier ermöglicht werden soll.

Die Festsetzungen und Einzelheiten ergeben sich aus dem Bebauungsplan bzw. den textlichen Festsetzungen dazu.

Verkaufspreise

Die Baugrundstücke werden zu einem Festpreis, voll erschlossen i. S. v. § 127 BauGB veräußert. Das bedeutet, dass bei einer späteren Fertigstellung der Erschließungsanlagen in diesem Baugebiet keine Endabrechnung und damit auch keine Nachzahlung mehr erfolgt.

Es werden für die WA-Bereiche, je nach Lage, zwei Preiskategorien gebildet. Für das Mischgebietsgrundstück an der Schäferstraße wird ein gesonderter Preis festgesetzt (siehe auch Lageplan).

Danach ergeben sich folgende Preisstaffeln:

- 74,00 €/qm für WA-Grundstücke Kategorie 1 (gelb)
- 69,00 €/qm für WA-Grundstücke Kategorie 2 (violett)
- 55,00 €/qm für MI-Grundstück - Mischgebiet (blau)

Die Schmutzwasserkanalisation wird seit einigen Jahren in der Gemeinde Bösel vom Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) betrieben. Der Abwasserbeitrag wird gesondert vom OOWV erhoben. Zu den hier genannten Kosten kommen außerdem noch die Anschlüsse für Gas, Strom, Trinkwasser und Telefon/Breitband hinzu.

Im notariellen Kaufvertrag werden die Erschließungskosten aus steuerlichen Gründen gesondert ausgewiesen.

Vergabebedingungen

Zahlungsmodalitäten

Der Kaufpreis ist vor Beurkundung zu zahlen.

Bauverpflichtung

Die Bauverpflichtung beträgt zwei Jahre, gerechnet ab Kaufvertragsabschluss. Weitere Einzelheiten werden im Kaufvertrag geregelt. Ein Muster stellen wir gerne zur Verfügung.

Der Beginn eines Bauvorhabens ist dem Bauamt der Gemeinde mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen, damit vor Ort eine Festlegung der Sockelhöhe erfolgen kann.

Selbstbezug

Die Vergabe der Grundstücke im Bereich der Festsetzung als Wohnbaugebiet (WA) erfolgt nur zur Eigennutzung, wobei die Bindungsfrist 10 Jahre beträgt.

Eigennutzung in dem Sinne bedeutet auch eine Wohnnutzung durch Familienangehörige (Kinder, Eltern, Großeltern, Schwiegereltern).

Bei Nichteinhaltung der Eigennutzung wird eine Vertragsstrafe von 25.000,00 € fällig.

Familienförderung

Da die Gemeinde Bösel mit dem Angebot vorwiegend junge Familien mit Kindern ansprechen und binden möchte, soll weiterhin eine Familienförderung für kommunale Grundstücke in Bösel gewährt werden. Mit Bezug des Wohnhauses würde dann auf Antrag für das erste Kind 2.000,00 € und für das zweite Kind 4.000,00 € als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt. Als minderjährige Kinder gelten die Kinder, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und auf dem erworbenen Bauplatz ihren Wohnsitz nehmen.

Die maximale Förderung beträgt somit 6.000,00 € pro Familie.

Um auch junge Familien, die noch keine Kinder haben, einen Anreiz zu bieten, sollen auch für nach Bezug des Eigenheimes neu geborener Kinder, die oben genannten Zuschüsse bis fünf Jahre nach Einzug gewährt werden.

Einen Zuschuss können alle Familien erhalten, denen noch keine Zuwendung aus der pauschalierten Familienförderung der Gemeinde gewährt worden ist.

Sofern weitere Informationen gewünscht werden oder Fragen bestehen, steht Ihnen die Gemeindeverwaltung Bösel jederzeit gern mit Auskünften zur Verfügung. Ansprechpartner ist Herr Christoph Burtz, Tel. 04494 / 8918 oder burtz@boesel.de.