

Verkauf von Baugrundstücken Kernstadt Beverungen



- Bürgerversammlung •
- Donnerstag, 10.09.2020 • 19.00 Uhr •

Agenda:

1. **Verfahren zur Vergabe der Bauplätze**
Bürgermeister Hubertus Grimm
2. **Vertragskonditionen**
Frau Daniela Disse, Liegenschaftsabteilung Stadt Beverungen
3. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
Bauamtsleiter Ludger Ernst
4. **Bauzeitenplan Kanal und Straße**
Betriebsleiter Frank Matthias, Abwasserwerk Beverungen
5. **Nahwärmeversorgung**
Markus Schulz, Energieservice Westfalen Weser GmbH
6. **Erschließungsbeiträge**
Bauamtsleiter Ludger Ernst

1. Verfahren zur Vergabe der Bauplätze:

- Bewerbung bis Freitag **02. Oktober 2020**
- Losverfahren am Donnerstag **08. Oktober 2020**
- Evtl. Tauschgelegenheit bis Freitag **23. Oktober 2020**
- Parallel Vermessung des Baugebietes

2. Vertragskonditionen:

An die Stadt Beverungen zu zahlen:

- 1. Kaufpreis:** 42 €/m²
- 2. Preisnachlass für Familien:** 2,50 €/m² pro Kind
bis 18 und im Haushalt der Familie gemeldet
- 3. Vorausleistung Erschließungsbeitrag** 25 €/m² Grundstücksfläche
je m² Verteilfläche 20 €/m²
2 Vollgeschosse= 20 € x 1,25 = 25 €/m² Grundstücksfläche
3 Vollgeschosse= 20 € x 1,50 = 30 €/m² Grundstücksfläche
- 4. Kanalanschlussbeitrag (3,58/m² € x 1,25)** 4,48 €/m² Grundstücksfläche
- 5. Vermessungskosten** 3,50 €/m² Grundstücksfläche

An Dritte zu zahlen:

- 1. Grunderwerbssteuer** ~ 6,5 % vom Kaufpreis
- 2. Notar- und Grundbuchkosten** Tatsächliche Kosten

1. Verfahren zur Vergabe der Bauplätze:

- Bewerbung bis Freitag **02. Oktober 2020**
- Losverfahren am Donnerstag **08. Oktober 2020**
- Evtl. Tauschgelegenheit bis Freitag **23. Oktober 2020**
- Parallel Vermessung des Baugebietes

2. Vertragskonditionen: Musterberechnung

Lfd. Nr.	Erwerber/in	Anzahl Kinder	Größe Grundstück	Kauf-Preis	Nachlass für Kinder	Erschließungsbeitrag	Kanalanschlussbeitrag	Vermessung	Notar	Kosten-Kaufvertrag
			m ²	42,00 €/m ² €	2,50 €/m ² €	25,00 €/m ² €	4,48 €/m ² €	3,50/m ² €	tatsächlich €	Schätzung €
1	ohne Kinder	0	475	19.950,00	- 0,00	11.875,00	2.128,00	1.662,50	~ 1.000,00	36.615,50
2	mit Kinder	1	475	19.950,00	- 1.187,50	11.875,00	2.128,00	1.662,50	~ 1.000,00	35.428,00
3	mit Kinder	2	475	19.950,00	- 2.375,00	11.875,00	2.128,00	1.662,50	~ 1.000,00	34.240,50
4	mit Kinder	3	475	19.950,00	- 3.562,50	11.875,00	2.128,00	1.662,50	~ 1.000,00	33.053,00
5	ohne Kinder	0	621	26.082,00	- 0,00	15.525,00	2.782,08	2.173,50	~ 1.000,00	47.562,58
6	mit Kinder	1	621	26.082,00	- 1.552,50	15.525,00	2.782,08	2.173,50	~ 1.000,00	46.010,08
7	mit Kinder	2	621	26.082,00	- 3.105,00	15.525,00	2.782,08	2.173,50	~ 1.000,00	44.457,58
8	mit Kinder	3	621	26.082,00	- 4.657,50	15.525,00	2.782,08	2.173,50	~ 1.000,00	42.905,08
9	ohne Kinder	0	857	35.994,00	- 0,00	21.425,00	3.839,36	2.999,50	~ 1.000,00	65.257,86
10	mit Kinder	1	857	35.994,00	- 2.142,50	21.425,00	3.839,36	2.999,50	~ 1.000,00	63.115,36
11	mit Kinder	2	857	35.994,00	- 4.285,00	21.425,00	3.839,36	2.999,50	~ 1.000,00	60.972,86
12	mit Kinder	3	857	35.994,00	- 6.427,50	21.425,00	3.839,36	2.999,50	~ 1.000,00	58.830,36

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt werden **Allgemeine Wohngebiete (WA II und WA III)** i.S. von § 4 BauNVO.
Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 6, i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und

nicht zulässig sind :

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

BauO 2018

§ 2

(6) Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine **lichte Höhe von mindestens 2,30 m** haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über **mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses** hat.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt werden **Allgemeine Wohngebiete (WA II und WA III)** i.S. von § 4 BauNVO.
Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 6, i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

BauO 2018

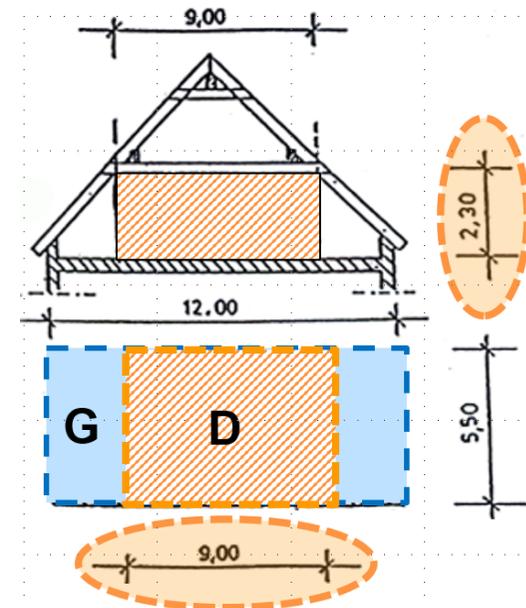
§ 2

(6) Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine **lichte Höhe von mindestens 2,30 m** haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über **mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses** hat.

Geschossfläche G = 12,00 m x 5,50 m = 66,00 m²

Fläche D = 09,00 m x 5,50 m = 49,50 m²

$\frac{3}{4}$ von Fläche G = 66,00 m² x $\frac{3}{4}$ = 49,50 m²



3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt im WA II 8,50 m und im WA III 11,50 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
3. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im WA II sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen und im WA III max. 6 Wohnungen zulässig.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

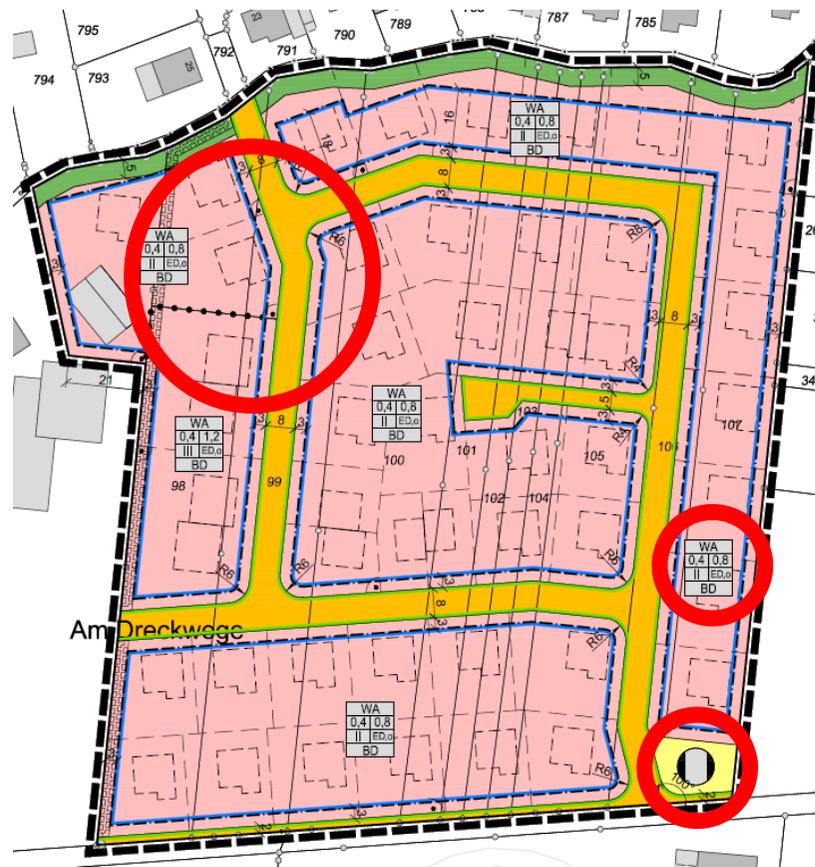
Nebenanlagen, Garagen und Carports

5. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.
6. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Minimierungsmaßnahmen

7. Als Minimierungsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. dabei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.
 - c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes Zeichnerische Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung PlanZV



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

 Blockheizkraftwerk

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zeichnerische Festsetzungen

nach der Planzeichenverordnung PlanZV

Erklärung der Nutzungsschablone

WA = Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet

0,4 = Grundflächenzahl
gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Beispiel: $621 \text{ m}^2 \times 0,4 = 248,40 \text{ m}^2$

0,8 = Geschossflächenzahl
gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Beispiel: $621 \text{ m}^2 \times 0,8 = 496,80 \text{ m}^2$

II = Anzahl der Vollgeschosse

WA	
0,4	0,8
II	ED,o
BD	

ED,o = Zulässige Bauweise
E = Einzelhäuser
D = Doppelhäuser
o = Offene Bauweise

BD = Dachform
Beliebige Dachform



3. Erteilung der Baugenehmigung

1. Der Bebauungsplan Nr. 37 „Am Dreckwege“ und die 40. und 41. Änderungen der Flächennutzungspläne sind in der Ratssitzung am 27.08.2020 beschlossen worden.
2. Die Flächennutzungspläne müssen noch von der Bezirksregierung genehmigt werden (Frist maximal 3 Monate)
3. Nach erteilter Genehmigung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.



3. Erteilung der Baugenehmigung

Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 63 BauO NRW 2018)

Innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans ist für das Errichten, die Änderung oder Nutzungsänderung von

1. Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
 2. sonstigen Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 und
 3. Nebengebäuden und Nebenanlagen für Gebäude nach Nummer 1 und 2
- keine Baugenehmigung erforderlich. Hier sieht die BauO NRW 2018 das sogenannte **Freistellungsverfahren** vor.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt werden:

1. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
2. Das Vorhaben bedarf keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB.
3. Die Erschließung im Sinne des BauGB ist gesichert.
4. Das Vorhaben bedarf keiner Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018.
5. Die Stadt erklärt nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen, dass ein (formelles) Genehmigungsverfahren durchgeführt oder eine vorläufige Untersagung nach §15 (1) Satz 2 BauGB beantragt werden soll.

Aber Achtung: Wasserrechtliche Genehmigung für das Bauen in Wasserschutzgebieten erforderlich und Entwässerungsgenehmigung (Abwasserwerk | Punkt 4)

3. Erteilung der Baugenehmigung

§ 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

- (1) In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn
1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
 2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
 3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
 4. die Erschließung gesichert ist.

4. Bauzeitenplan • Kanalisation



4. Bauzeitenplan • Kanalisation

Anmerkung zur Regenwassernutzung:

1. Grundsätzlich ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlags- bzw. Regenwasser der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen und darf nicht versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.
2. Es bestehen aber Möglichkeiten zur Regenwassernutzung (Brauchwassernutzung).
3. Unter bestimmten Voraussetzungen (Einhaltung einer Mindestgröße der Anlage) ist auch eine Reduzierung der gebührenrelevanten Fläche möglich. Es muss aber immer ein Anschluss an das (Regenwasser)kanalsystem vorhanden sein und ein Antrag auf Regenwassernutzung beim Abwasserwerk gestellt werden.
4. Eine Reduzierung der gebührenrelevanten Fläche ist unter bestimmten Voraussetzungen auch möglich für wasser(teil)-durchlässige Flächen wie z. B. Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

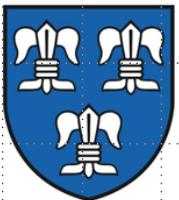
5. Nahwärmeversorgung



Energieservice
Westfalen Weser



Nahwärmeversorgung
„Am Dreckwege“
Beverungen, 10.09.2020



Gemeinsam Energie bewegen.

Energieservice Westfalen Weser | Nahwärmeversorgung „Am Dreckwege“ | 10.09.20

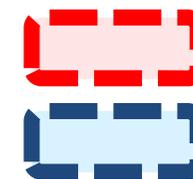
Herr Markus Schulz
Energieservice Westfalen Weser

6. Erschließungsbeiträge

Grundlagen:

- §§ 125 ff. Baugesetzbuch BauGB
- Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Beverungen vom 13.04.1988

6. Erschließungsbeiträge



Erschließungsanlage 1

Erschließungsanlage 2

6. Erschließungsbeiträge (Straße, Gehwege, Beleuchtung, Straßenentwässerung)

Nr.	Position	Kostenart	Kosten	90 % der Kosten
			€	€
1	A) Kosten Endausbau	Grunderwerb	130.000	117.000
2		Straßenbau*	932.960	839.664
3		Summe 1	1.062.960	956.664
4		Beleuchtung	50.000	45.000
5		Summen 2:	1.112.960	1.001.664
6	B) Umlagefähige Kosten			1.001.664
7	C) Beitragssatz je qm			
8	D) Umlagefähige Kosten			1.001.664
9	E) Verteilungsfläche in m ²			33.064
10	F) Beitragssatz (€/m ²)			30,29470119
*	Straßenbau: Fläche 5.600 m ² * 140 €/m ² * 1,19 MwSt.			

Hinweis: Die Kosten sind geschätzt. Der genaue Wert ergibt sich nach Festlegung der Ausbauart (z.B. Verkehrsberuhigt, Pflaster, Asphalt etc.), Ausschreibung und der endgültigen Abrechnung.

Ansprechpartner:

Nr.	Ansprechpartner in	Organisation	Telefon	Email
1 Verkauf der Bauplätze				
	Frau Daniela Disse	Stadt Beverungen	+49 (5273) 392 - 136	daniela.disse@beverungen.de
2 Bauplanungsrecht (Bebauungsplan, FNP)				
	Herr Ludger Ernst	Stadt Beverungen	+49 (5273) 392 - 160	ludger.ernst@beverungen.de
3 Baugenehmigungen				
	Herr Michael Haneke	Stadt Beverungen	+49 (5273) 392 - 168	michael.haneke@beverungen.de
4 Straßenbau				
	Herr Rainer Wohlfahrt	Stadt Beverungen	+49 (5273) 392 - 167	rainer.wohlfahrt@beverungen.de
5 Abwasseranschluss Entwässerungsantrag				
	Herr Stephan Reinhard	Abwasserwerk Beverungen	+49 (5273) 3688 - 511	s.reinhard@abwasserwerk-beverungen.de
6 Wasseranschluss				
	Herr Lothar Scholle	Stadtwerke Beverungen	+49 (5273) 3688 - 508	l.scholle@stadtwerke-beverungen.de
7 Stromanschluss				
	Netzpunkt Höxter	Westfalen Weser Netz	+49 (5271) 693 - 8010	netzpunkt-hoexter@ww-energie.com
8 Nahwärmeanschluss				
	Herr Markus Schulz	Energieservice Westfalen Weser	+49 (5251) 503 - 7330	markus.schulz@ww-energie.com