

Gemeinde Weißbach
Hohenlohekreis

Allgemeine Informationen über die Bauplätze im 2. Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „Brückle“ in Crispenhofen

Abwasserbeitrag

Siehe unten das Stichwort → „Kaufpreis“.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Daher hat jeder Bauplatz zwei Abwasser-Hausanschlüsse: Einen Schmutzwasseranschluss, der zur Sammelkläranlage führt, und einen Regenwasseranschluss, der zum Langenbach führt. Beim Bau der Gebäude ist unbedingt darauf zu achten, dass an den jeweils richtigen Anschluss angekoppelt wird!

Altlasten

Innerhalb des Baugebiets sind keine Altlasten bekannt.

Auf den östlich des Baugebiets gelegenen Grundstücken Flst.-Nr. 356/3 (östliche Teilfläche), 421 und 422 der Gemarkung Crispenhofen wurde ungefähr zwischen 1960 und 1967 eine Hausmülldeponie betrieben. Nach heutigem Kenntnisstand hat diese Altlast aber keine Auswirkungen auf das Baugebiet.

Außenanlagen (private)

Solange die Straßen im Baugebiet noch nicht mit einem Feinbelag versehen sind und solange auch die Gehwege noch nicht hergestellt sind, müssen die Bauherren mit den Außenanlagen zu den öffentlichen Flächen hin mindestens einen Meter hinter ihrer Grundstücksgrenze zurückbleiben. Im Bereich der Grundstückseinfahrten muss unter Umständen sogar ein noch größerer Abstand eingehalten werden, damit das höhenmäßige Anpassen der Zufahrt an das künftige Straßenniveau später keine Probleme bereitet.

Die Pflanzgebote des Bebauungsplans sind zwingend zu beachten!

Bauplatzreservierung

Siehe unten das Stichwort → „Reservierung“.

Bauplatzvergabe

Die Bauplätze werden nur an Einheimische verkauft.

Als einheimisch gilt, wer:

- a) bereits seit mindestens sechs Monaten mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weißbach wohnt, oder
- b) seit mindestens sechs Monaten hauptberuflich in der Gemeinde arbeitet, oder
- c) aus der Gemeinde stammt und immer noch einen starken Bezug hierher hat.

Über die Bauplatzvergabe entscheidet der Gemeinderat.

Bauverpflichtung

Die Käufer müssen sich der Gemeinde gegenüber verpflichten, innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags zu beginnen, ihren Bauplatz mit einem Wohnhaus zu bebauen, das dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften entspricht. Binnen drei Jahren muss das Gebäude dann bezugsfertig sein.

Kommen die Käufer dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Gemeinde den Bauplatz zum ursprünglichen Kaufpreis zurückerwerben.

Näheres hierzu siehe unten beim Stichwort → „Wiederkaufsrecht“.

Bauvorschriften

Für das Baugebiet sind die Vorschriften des Bebauungsplans und der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen „Zum Brückle“ in der Ausfertigung vom 25.01.1993 / 30.03.1993 maßgebend. Diese Vorschriften sind grundsätzlich einzuhalten; Ausnahmen oder Befreiungen werden vorab nicht zugesagt, sondern sind gegebenenfalls im Wege einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrags zu klären.

Sämtliche Pläne und Vorschriften können auf dem Rathaus in Weißbach während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Gerne stellen wir Ihnen diese auch in digitaler Form per E-Mail zur Verfügung. Auf Wunsch sind gegen Kostenersatz auch auszugsweise Kopien erhältlich.

Erschließung

Die Gemeinde hat die Erschließungsanlagen im Baugebiet bewusst noch nicht endgültig hergestellt: Die Straßen sind vorläufig ohne Randsteine und Feinbelag, die Gehwege und Grünflächen fehlen ebenfalls noch. All dies wird erst dann angelegt werden, wenn das Baugebiet weitestgehend bebaut sein wird.

Grund für diese Vorgehensweise ist, dass die Straßen und Gehwege beim Hausbau erfahrungsgemäß recht häufig in Mitleidenschaft gezogen werden (Setzungen und Verdrückungen im Straßen- und Gehwegbelag; beschädigte Randsteine etc.). Für den Schaden muss dann der betreffende Bauherr einstehen. Um den Bauherren unnötige Reparaturkosten zu ersparen, lässt die Gemeinde die empfindlichsten Bauteile der Erschließungsanlagen eben erst später herstellen (Motto: Was noch nicht da ist, kann auch noch nicht beschädigt werden!).

Der Nachteil dieser Vorgehensweise: Solange die Gemeinde noch nicht alle Erschließungsanlagen komplett fertig gestellt hat, müssen die Bauherren mit den Außenanlagen zu den öffentlichen Flächen hin mindestens einen Meter hinter ihrer Grundstücksgrenze zurückbleiben (siehe hierzu auch oben das Stichwort → „Außenanlagen (private)“).

Erschließungsbeitrag

Der Erschließungsbeitrag wird beim Kauf des Bauplatzes abgelöst.

„Ablösung“ bedeutet, dass der Käufer an die Gemeinde gleich den vollen Beitrag bezahlt, auch wenn die Erschließungsanlagen noch gar nicht vollständig hergestellt sind. Der Beitrag errechnet sich dabei aus den Kosten, die der Gemeinde für die Erschließung bereits entstanden sind, zuzüglich den geschätzten Kosten für die bislang noch ausstehenden Erschließungsarbeiten. Mit Bezahlung der Ablösung ist die gesamte Beitragsschuld getilgt, das heißt, es wird grundsätzlich weder nacherhoben noch zurückerstattet.

Im übrigen siehe unten das Stichwort → „Kaufpreis“.

Grenzsteine

Siehe unten das Stichwort → „Vermessung“.

Hausanschlussleitungen

Die Gemeinde hat die Hausanschlussleitungen für Wasser und Abwasser jeweils bis hinter die Bauplatzgrenzen verlegen lassen. Die Kosten für diese Leitungen sind jedoch in dem unten genannten Bauplatzpreis nicht enthalten (siehe hierzu unten das Stichwort → „Kaufpreis“). Sie sind auch nicht durch den Wasserversorgungs- beziehungsweise Abwasserbeitrag abgegolten, sondern werden den Bauplatzkäufern im Kaufvertrag zusätzlich berechnet.

Höhenlage der Gebäude

Der Bebauungsplan enthält hinsichtlich der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der zu erstellenden Gebäude kein Minimum, sondern nur ein Maximum.

Es ist jedoch ratsam, bei der Hausplanung darauf zu achten, dass das Gebäude nicht tiefer liegt, als dass das Untergeschoss noch im Freispiegel entwässert werden kann. Insofern bilden die bereits zu jedem Bauplatz verlegten Hausanschlussleitungen einen gewissen Zwangspunkt für die Höhenlage der Gebäude.

Wie tief die Hausanschlussleitungen jeweils liegen, kann bei Bedarf auf der Gemeindeverwaltung erfragt werden.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Bauplätze beträgt derzeit 110,00 €/m². Preisänderungen bleiben vorbehalten!

Im Preis ist der abgelöste Erschließungsbeitrag bereits enthalten, desgleichen der Wasserversorgungsbeitrag sowie der Abwasserbeitrag.

Nicht im Preis enthalten und somit zusätzlich anfallend sind hingegen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- die Baukosten für die Hausanschlussleitungen für Wasser und Abwasser (siehe hierzu oben das Stichwort → „Hausanschlussleitungen“);
- die Notarkosten;
- die Grunderwerbssteuer.

Landleben

Das Baugebiet befindet sich, umgeben von viel Natur, am Rand der ländlich geprägten Ortschaft Crispenhofen. Dies bringt für die Bewohner ein hohes Maß an Wohnqualität mit sich, erfordert andererseits aber auch die Bereitschaft, sich mit den unvermeidlichen Begleiterscheinungen der Land- und Forstwirtschaft (Geräusche, Gerüche etc.) zu arrangieren.

Müllabfuhr

Müllfahrzeuge dürfen in neueren Baugebieten aus haftungsrechtlichen Gründen nicht rückwärts fahren. Kurze Seitenstraßen ohne Wendemöglichkeit für LKW werden von der Müllabfuhr deshalb nicht angefahren. Die Anwohner dieser Straßen müssen ihre Mülltonnen und Sammelgüter (z. B. Sperrmüll) deshalb bis zur nächst größeren Straße bringen.

Im Baugebiet betrifft dies den Hagweg und den Heckenweg.

Reservierung

Bauplatzbewerber, die von der Gemeinde einen Bauplatz vergeben bekommen haben, können diesen bis zum Ende des Kalendermonats kaufen, welcher der Vergabeentscheidung folgt. Ist Ihnen das nicht möglich, können sie den Bauplatz bis zu sechs Kalendermonate reservieren lassen.

Die Reservierung ist schriftlich zu beantragen.

Für die Reservierung ist eine Reservierungsgebühr zu entrichten. Diese beträgt je Kalendermonat 100,00 € und ist im voraus zu bezahlen.

Nach dem Zahlungseingang erhält der Reservierende von der Gemeinde eine schriftliche Reservierungsbestätigung. Die Reservierungsgebühr wird beim Kauf des Grundstücks auf den Grundstückspreis angerechnet, andernfalls verfällt diese.

Vermessung

Alle Bauplätze sind vermessen, jedoch sind bislang nur die rückwärtigen Grundstücksgrenzen durch Grenzsteine kenntlich gemacht worden. Entlang der Straßen und Wege wird die Gemeinde die Grenzsteine hingegen erst nach der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen (siehe hierzu oben das Stichwort → „Erschließungsanlagen“) setzen lassen. Dadurch soll vermieden werden, dass die Steine im Zuge von Bauarbeiten zugedeckt, herausgerissen oder beschädigt werden und dann für teures Geld nochmals frisch gesetzt werden müssen.

Sofern ein Bauplatzwerker die Grenzen schon vorher exakt bestimmen lassen will, kann er dies natürlich gerne tun, muss die anfallenden Kosten dann jedoch selber tragen.

Veräußerungsbeschränkungen

Um Grundstücksspekulationen und „Strohmann-Geschäften“ vorzubeugen, müssen sich alle Bauplatzkäufer im notariellen Kaufvertrag dazu verpflichten, das Grundstück ohne die Zustimmung der Gemeinde nicht im unbebauten Zustand weiterzuveräußern. Dies gilt auch für deren Erben und ist zeitlich nicht befristet. Sollte hiergegen verstoßen werden, hat die Gemeinde das Recht, vom Kaufvertrag zurückzutreten, und somit einen Rückübertragungsanspruch.

Bei Ausübung des Rücktrittsrechts wird der bezahlte Kaufpreis Zug um Zug gegen die lastenfreie Rückübertragung des Grundstücks zurückerstattet. Eine Verzinsung des Kaufpreises oder eine Erstattung sonstiger Aufwendungen des Käufers findet nicht statt.

Zur Sicherung des sich aus dem Rücktrittsrechts ergebenden bedingten Rückübertragungsanspruchs lässt sich die Gemeinde im Grundstückskaufvertrag eine Auflassungsvormerkung bewilligen, für die sie dann in der Auflassungsurkunde auch gleich Eintragungsantrag stellt.

Wasserversorgungsbeitrag

Siehe oben das Stichwort → „Kaufpreis“.

Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde behält sich an jedem Bauplatz das jederzeitige Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis vor, sofern die Käufer nicht innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags begonnen haben, den Bauplatz mit einem Wohnhaus zu bebauen, das dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften entspricht, oder sofern dieses Wohnhaus binnen drei Jahren immer noch nicht bezugsfertig ist.

Für die Ausübung des Wiederkaufsrechts gilt im Prinzip dasselbe wie beim Rücktrittsrecht. Der bezahlte Kaufpreis wird also Zug um Zug gegen die lastenfreie Rückübertragung des Grundstücks zurückerstattet. Eine Verzinsung des Kaufpreises oder eine Erstattung sonstiger Aufwendungen des Käufers findet nicht statt.

Zur Sicherung des sich aus dem Wiederkaufsrechts ergebenden bedingten Rückübertragungsanspruchs lässt sich die Gemeinde im Grundstückskaufvertrag eine Auflassungsvormerkung bewilligen, für die sie dann in der Auflassungsurkunde auch gleich Eintragungsantrag stellt.

Winter

Das Baugebiet liegt landschaftlich idyllisch am Ortsrand von Crispenhofen. So reizvoll diese Lage ist, bedingt sie in der Winterzeit, insbesondere bei Schnee und Eis, leider gewisse Einschränkungen. Einerseits befinden sich nämlich sowohl die Haupteerschließungsstraße „Zum Brückle“ als auch die Sei-

tensträßchen Hagweg und Heckenweg im kommunalen Räum- und Streudienstplan in der untersten Prioritätenstufe. Andererseits sind der Hagweg und der Heckenweg relativ steil und von Winterdienstfahrzeugen nur bedingt befahrbar – und wenn, dann hat der Schneepflug keine andere Möglichkeit, als den Schnee vor Grundstückszufahrten abzulagern.

Deshalb ist den Bewohnern des Baugebiets dringend anzuraten, ihre Fahrzeuge während der kalten Jahreszeit unbedingt mit Winterreifen zu versehen. Darüber hinaus kann es für die Anwohner des Hagwegs und des Heckenwegs sinnvoll sein, bei Eis- und Schneeglätte ihre Fahrzeuge vorsichtshalber in der Straße „Zum Brückle“ zu parken.

Noch ein paar kurze Worte zum Schluss:

Diese kleine Informationsschrift soll dazu dienen, Bauplatzinteressenten mit den wichtigsten Besonderheiten unseres Baugebiets „Zum Brückle“ bekannt zu machen.

Sie gibt den derzeitigen Wissenstand wieder und erhebt selbstverständlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Änderungen und Ergänzungen bleiben vorbehalten!

Falls Sie noch offene Fragen haben, steht Ihnen **Bürgermeister Rainer Züfle** (Tel.: 07947/9126-11; E-Mail: rainer.zuefle@gemeinde-weissbach.de) oder **Hauptamtsleiterin Annika Dietz** (Tel.: 07947/9126-15; E-Mail: annika.dietz@gemeinde-weissbach.de) gerne zur Verfügung.

Stand: 30.07.2021