

Gemeinde Weißbach
Hohenlohekreis

Allgemeine Informationen über die Bauplätze im Wohnbaugebiet „Halberger Ebene III“ in Weißbach

Abwasserbeitrag

Siehe unten das Stichwort → „Kaufpreis“.

Außenanlagen (private)

Die Pflanzgebote des Bebauungsplans und die Vorgaben des Grünordnungsplans sind unbedingt zu beachten.

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.

Bauplatzreservierung

Siehe unten das Stichwort → „Reservierung“.

Bauplatzvergabe

Über die Bauplatzvergabe entscheidet der Gemeinderat.

Näheres zum Vergabeverfahren kann den „Vergaberichtlinien der Gemeinde Weißbach für den Verkauf gemeindeeigener Bauplätze“ entnommen werden, auf welche hiermit verwiesen wird.

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 „Halberger Ebene III“ in der Ausfertigung vom 20.04.2018 maßgebend. Die Käufer sind verpflichtet diese Vorschriften einzuhalten. Ausnahmen oder Befreiungen werden von der Gemeinde 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.

Internet

Die Firma *Unity Media* (jetzt *Vodafone*) hat im Baugebiet „Halberger Ebene III“ COAX-Kabel verlegt.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Bauplätze beträgt derzeit

- für die innenliegenden Bauplätze (Grundstücke Flst.-Nrn. 1636, 1637, 1638, 1641, 1642, 1646, 1647, 1648 und 1649) **170,00 €/m²** und
- für die Bauplätze in Randlage (Grundstücke Flst.-Nrn. 1634, 1635, 1639, 1640, 1645 und 1650) **200,00 €/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.

Landwirtschaft

Das Baugebiet ist teilweise von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Nähe zum Ortsrand bringt für die Bewohner ein hohes Maß an Wohnqualität mit sich, erfordert andererseits aber auch gelegentlich ein gewisses Maß an Toleranz, denn manche landwirtschaftlichen Arbeiten können mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen, Geräuschen, Gerüchen, Schmutz und Staub verbunden sein.

Niederschlagswasser

Der auf den Bauplätzen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutz- und Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen.

Zur Entlastung des Kanalsystems und um den Wasserhaushalt zu schonen, ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einer Retentionszisterne zuzuführen.

Näheres hierzu kann im Bebauungsplan „Halberger Ebene III“ unter „I. Planungsrechtliche Festsetzungen“ → „15. Flächen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dachflächen“ nachgelesen werden.

Parken

Da die Straßen im Wohngebiet „Halberger Ebene III“ relativ schmal sind und nur eine begrenzte Anzahl an öffentlichen Parkmöglichkeiten zur Verfügung steht wird dringend empfohlen, nicht nur die im Bebauungsplan vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen zu schaffen (2 Stellplätze pro Wohneinheit), sondern auch Parkmöglichkeiten für weitere Fahrzeuge (z.B. Gäste, Kinder, etc.) anzulegen.

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; wird das Grundstück letztlich doch nicht gekauft, verfällt die Reservierungsgebühr.

Untergrund

Gemäß den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten liegt das Baugebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen, etc.) sind deshalb nicht auszuschließen.

Näheres hierzu kann im Bebauungsplan „Halberger Ebene III“ unter „II. Hinweise“ → „D. Geotechnik“ nachgelesen werden.

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 auf einer Anhöhe über dem Kochertal. So reizvoll diese Lage ist, soll dennoch nicht verschwiegen werden, dass während des Winters, insbesondere bei Schnee und Eis, teilweise mit schwierigen Straßenverhältnissen gerechnet werden muss. Zwar genießt die Hauptzufahrt zum Wohnbaugebiet „Halberger Ebene“, also die Halberger Straße, beim Räum- und Streudienst des Bauhofs oberste Priorität, doch können gewisse Behinderungen natürlich trotzdem nicht gänzlich ausgeschlossen werden (z. B. bei lang andauerndem Schneefall oder nachts, wenn grundsätzlich kein Winterdienst stattfindet).

Kraftfahrern wird deshalb dringend empfohlen, ihr Fahrzeug während der kalten Jahreszeit unbedingt mit Winterreifen zu versehen und eventuell sogar vorsorglich Schneeketten mitzuführen.

Zisternen

Siehe oben das Stichwort → „Niederschlagswasser“.

Noch ein paar kurze Worte zum Schluss:

Diese kleine Informationsschrift soll dazu dienen, Bauplatzinteressenten mit den wichtigsten Besonderheiten unseres Baugebiets „Halberger Ebene III“ 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, stehen 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: 30.08.2021