MARKT REISBACH

Platz für ein Lächeln.

BAUINFOMAPPE

L(i)ebenswertes Reisbach

AM GRIES II - AM WALDRAND

Stand: 15.11.2022

Baugebiet „Am Gries II“ Englmannsberg

Der Gesamtkaufpreis beträgt je qm	**110,00 €**

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

1. Grundstückskaufpreis

2. Erschließungsbeitrag gem. § 127 ff. BauGB

3. Anliegerbeiträge

3.1 Kanalherstellungsbeitrag – Vorausleistung -
- Grundstücksflächenbeitrag mit 1,50 € je qm
- Geschossflächenbeitrag mit 16,85 € je qm für ¼ der Grundstücksfläche

3.2 Wasserherstellungsbeitrag – Vorausleistung –
- Grundstücksflächenbeitrag mit 2,00 € zzgl. 7 % MwSt. je qm
- Geschossflächenbeitrag mit 6,85 € zzgl. 7 % MwSt. je qm für ¼ der Grundstücksfläche

3.3 Kosten für den Revisionsschacht (Schmutzwasser)

4. Vermessungskosten

Entwässerung:
Das Baugebiet hat ein Trennsystem (getrennt nach Schmutzwasser und Oberflächenwasser).

Stromversorgung:
Diese Kosten sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die anfallenden Kosten sind vom Käufer/Bauherrn zu tragen.

Telefonanschluss:
Diese Kosten sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die anfallenden Kosten sind vom Käufer/Bauherrn zu tragen.
Informationen finden Sie auf der Website www.telekom.de/bauherren oder unter der kostenfreien Rufnummer 0800 33 01903.

Weitere Kosten:
Der Käufer hat alle Kosten, die mit der Beurkundung und dem Vollzug der Urkunde zusammenhängen, zu tragen (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer usw.).

Ggf. notwendige Änderungen der bestehenden Infrastruktur (Versetzung der Straßenbeleuchtung, Gehwegabsenkung usw.) werden auf Antrag des Käufers/Bauherrn auf dessen Kosten durchgeführt.

Auflagen – Verpflichtungen aus der Notariatsurkunde:

1.) Bebauungs- und Bezugsverpflichtung (Abschnitt IV Nr. 5 der Urkunde)

Der Käufer hat sich zu verpflichten, auf dem Vertragsgrundstück innerhalb von 7 Jahren ein bezugsfertiges Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zu erstellen.

Der Käufer bezieht unverzüglich nach Bezugsfertigkeit das Wohngebäude oder eine in sich abgeschlossene Wohnung hierin; auf die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit ist eine Nutzung durch andere Personen oder eine Vermietung lediglich hinsichtlich einer von zwei Wohneinheiten zulässig.

Der Vertragsgegenstand wird vor Ablauf von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit weder ganz noch teilweise veräußert, ausgenommen an Abkömmlinge oder Ehegatten des Erwerbers sofern diese sämtliche Verpflichtungen aus der Notariatsurkunde übernehmen.

2.) Bedingte Rückübertragungsverpflichtung (Abschnitt IV Nr. 6 der Urkunde)

Der Käufer hat sich zu verpflichten, das Vertragsgrundstück an den Markt Reisbach kosten- und lastenfrei rückzuübertragen, wenn er der vorbeschriebenen Bauverpflichtung nicht fristgerecht nachkommt oder das Vertragsgrundstück ohne Zustimmung des Marktes Reisbach im unbebauten Zustand weiterveräußert.

Der Käufer erhält lediglich den Gesamtkaufpreis (110,00 €/qm) rückerstattet.
Alle sonstigen Kosten sowie Zinsen werden nicht erstattet.

Die Verpflichtungen werden im Grundbuch mit einer Buchhypothek zugunsten des Marktes Reisbach eingetragen.

3.) Bedingte Kaufpreiserhöhung (Abschnitt IV Nr. 7 der Urkunde)

Der Käufer verpflichtet sich, dem Markt Reisbach einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 30 €/qm zu zahlen, wenn der Vertragsgegenstand vor Ablauf der vereinbarten Frist vertragswidrig veräußert wird oder die vereinbarten Verpflichtungen (Bebauungs- und Bezugsverpflichtung) nicht erfüllt werden und der Markt Reisbach auf die Ausübung des Rückforderungsrechts verzichtet.

Hinweise zur Bebauung (Abschnitt IV Nr. 2 Buchst. b Abs. 2 der Urkunde):
Für die Bebaubarkeit des Vertragsobjekts sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Gries II“ Englmannsberg maßgeblich.
Der Bebauungsplan kann bereits vorab auf unserer Homepage unter der Rubrik „Wirtschaft & Wohnen - Baugebiete“ mit Datum vom 15.06.2021 abgerufen, zu den allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus Zimmer-Nr. 18 (Bauamt) eingesehen oder per E-Mail angefordert werden.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten hat der Markt Reisbach vom Büro IMH aus Hengersberg ein Baugrundgutachten im Straßenbereich mit Stand vom 19.05.2021 anfertigen lassen.

Das Baugrundgutachten kann bereits vorab zu den allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus Zimmer-Nr. 18 (Bauamt) eingesehen oder per E-Mail zugesendet werden.

Den Bebauungsplan sowie das Baugrundgutachten des Büro IMH erhalten die Käufer vor der Beurkundung per E-Mail zugesandt.

Besonderheit (Immissionsschutz) für die Bauparzellen 8, 9, 10, 11, 12:
Bezüglich der Lärmbelastung wird darauf hingewiesen, dass der nachts und zum Teil Tags in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert in diesen Parzellen – je nach Lage der Wohngebäude – überschritten sein kann.

Deshalb sollten Wohnungsgrundrisse so organisiert werden, dass in den Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) geplant werden, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.

Wo dies im Einzelfall nach Ausschöpfung sämtlicher grundrissgestalterischer Möglichkeiten nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.
Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Besonderheit (Immissionsschutz) für die Bauparzellen 9, 10, 11:
Es wird darauf hingewiesen, dass auf diesen Parzellen auf Höhe des Obergeschosses während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) erhöhte Verkehrslärmimmissionen auftreten können. Schutzbedürftige Außenwohnbereiche des Obergeschosses (z. B. Balkone), die im Anschluss an die gekennzeichneten Fassaden entstehen, sollten daher durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte Brüstungen) so abgeschirmt werden, dass der tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert nachweislich eingehalten wird.

Auf weitere Ausführungen zum Immissionsschutz von Hoock und Partner Sachverständige PartG mbB vom 25.03.2021 wird verwiesen. Das Gutachten kann bereits vorab zu den allgemeinen Geschäftszeiten im Rathaus Zimmer-Nr. 18 (Bauamt) eingesehen oder auf Anfrage per E-Mail zugesendet werden.

Besonderheit (Naturschutz) für die Bauparzellen 9, 10, 11, 12:
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Parzellen auf ein Vorkommen der Pechnelke angrenzen. Diese ist gesetzlich geschützt. Sämtliche Eingriffe in den Böschungsbereich durch z. B. Geländemodellierung, unsachgemäße Pflege (Mahd), die Lagerung von Produkten oder ähnlichen Handlungen die zu einer Beeinträchtigung des Bestandes führen sind unzulässig, dies trifft auch für beispielsweise vorübergehende Lagerungen zu.

Besonderheit (Naturschutz) für die Bauparzellen 8, 9, 10:
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Parzellen an ein Biotop angrenzen.

Besonderheit (Baumfallgrenze) für die Bauparzelle 6:
Es wird darauf hingewiesen, dass auf dieser Parzelle die Baumfallgrenze (hier 25 m gemessen vom Stammmittelpunkt) zu beachten ist. Es besteht erhöhtes Gefährdungsrisiko durch Windwurf.

Stand: 15.11.2022

Baugebiet „Am Gries II" Englmannsberg – Am Waldrand

Grundstücksliste der verfügbaren Bauparzellen

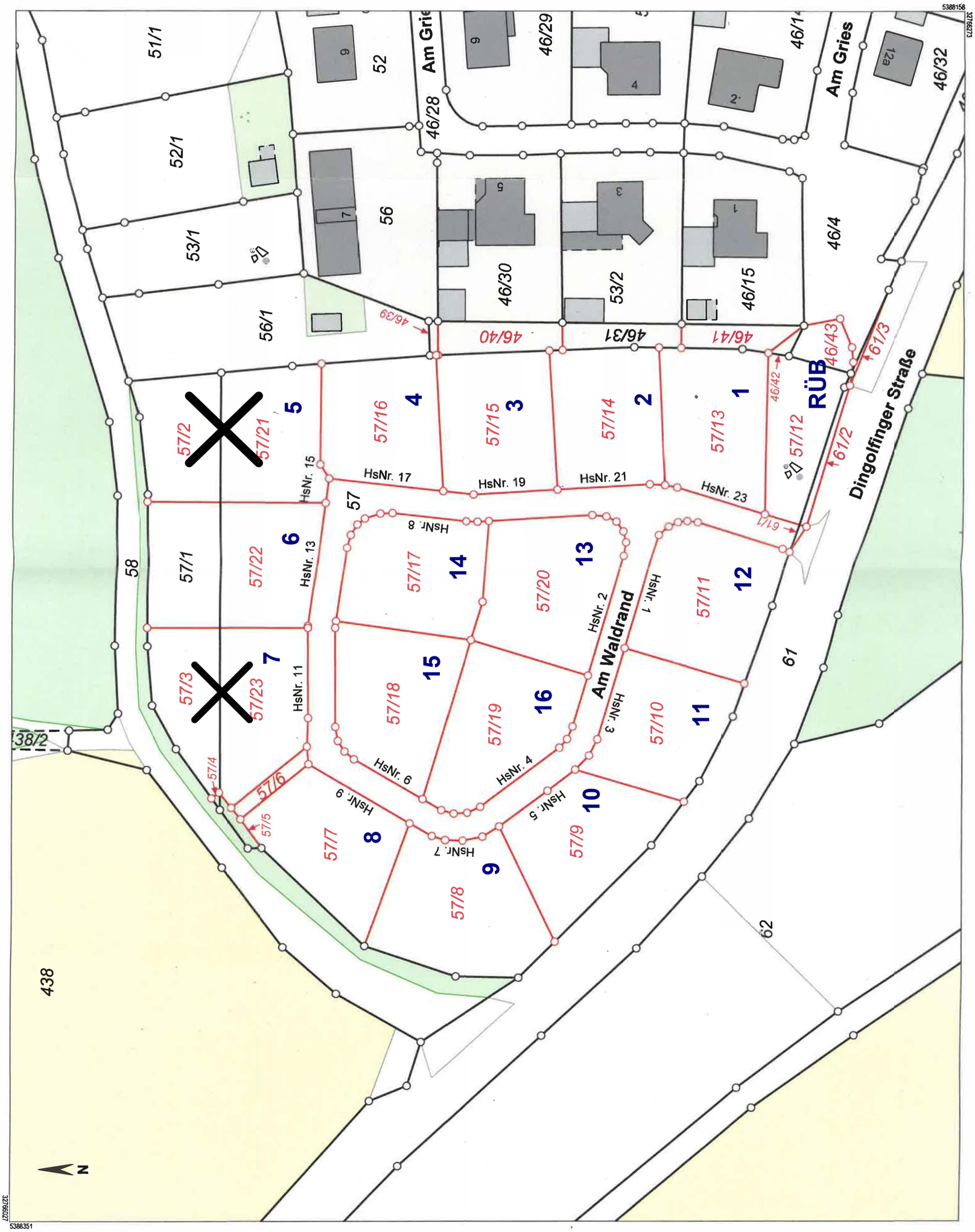
Parzelle	Flst.-Nr.	Hausnummer	Gesamtfläche		Gesamtkaufpreis
1	57/13	Am Waldrand 23	646	qm	71.060,00 €
2	57/14	Am Waldrand 21	620	qm	68.200,00 €
3	57/15	Am Waldrand 19	655	qm	72.050,00 €
4	57/16	Am Waldrand 17	609	qm	66.990,00 €
6	57/1 + 57/22	Am Waldrand 13	884	qm	97.240,00 €
8	57/7	Am Waldrand 9	645	qm	70.950,00 €
9	57/8	Am Waldrand 7	821	qm	90.310,00 €
10	57/9	Am Waldrand 5	664	qm	73.040,00 €
11	57/10	Am Waldrand 3	631	qm	69.410,00 €
12	57/11	Am Waldrand 1	743	qm	81.730,00 €
13	57/20	Am Waldrand 2	767	qm	84.370,00 €
14	57/17	Am Waldrand 8	661	qm	72.710,00 €
15	57/18	Am Waldrand 6	686	qm	75.460,00 €
16	57/19	Am Waldrand 4	697	qm	76.670,00 €

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d.Isar

Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

Übersichtskarte zu FN 488 01-05

Gemarkung Englmannsberg



Maßstab 1:750 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.