

Projektbeschreibung

Verkauf von Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser Bebauungsplan Horburg Nr. 6 „Weidering“ der Gemeinde Barum

Grundstückseigentümer und Erschließungsträger Information und Grundstücksverkauf

Gerner Projekt KG
Bergedorfer Straße 16, 21502 Geesthacht
Telefon 0 41 52 - 88 55 3

Inhalt

I. Lage	- 1 -
II. Erschließung, Ver- und Entsorgung	- 2 -
III. Hinweise zur Bebaubarkeit	- 4 -
IV. Bauverpflichtung	- 5 -
V. Bebauung	- 5 -
VI. Anlagen zum Exposé	- 6 -

I. Lage

Horburg ist neben Barum und St. Dionys ein Ortsteil der Gemeinde Barum am Rande der Lüneburger Heide im Nordwesten des Landkreises Lüneburg. Die Gemeinde Barum hat derzeit ca. 1.855 Einwohnern ist überwiegend geprägt durch eine natürlich gewachsene dörfliche Struktur.

Barum hat einen wunderschönen See mit Badestrand und in St. Dionys finden Sie einen der schönsten Golfplätze Deutschlands.

Horburg liegt zentral zu den sehenswerten Städten Lüneburg (ca. 16 Km), Winsen (Luhe) (ca. 18 km), Lauenburg (ca. 18 km) und Geesthacht (ca. 15 km).

Das nahe gelegene Hamburg (ca. 45 km) ist von Süden über die Autobahnen A 39 und A 7 bzw. A 1 und von Osten über die B 404 oder die Elbuferstr. und die Autobahn A 25 in ca. 40 Autominuten bequem zu erreichen.

Bis zur Elbe sind es nur 6 km. Die Gemeinde hat eine Grundschule und einen Kindergarten.

Zur Abwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs bestehen Busverbindungen in Richtung Lüneburg, Winsen/Luhe und Marschacht, von Lüneburg und Winsen/Luhe, dann Bahnverbindungen in alle Richtungen.

Die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde Barum in Kombination mit den landschaftlichen Reizen der Umgebung (Wald, Heide, Flüsse und Badeseen) und ihren vielfältigen Freizeitangeboten (Wandern, Baden, Reiten, Golfen etc.) machen Horburg wohnenswert.

Das Neubaugebiet selbst liegt am südwestlichen Ortsrand von Horburg in Feldrandlage. Im Rahmen einer Revitalisierung wurde hier aus einem ehemaligen Betriebsgelände eines Tiefbauunternehmens und umliegenden Grünflächen ein attraktives Wohngebiet geschaffen. Durch diese Neugestaltung entsteht neuer Wohnraum, ohne dass dafür neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Ein Wohn-Areal der Zukunft mit einer nachhaltigen Entwicklung.

II. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Mit den Erschließungsarbeiten der 1. Ausbaustufe (Hochbaureife) und dem Verkauf wurde im Mai 2025 begonnen.

Die Erschließung wird in 2 Baustufen ausgeführt:

Die 1. Ausbaustufe umfasst im Wesentlichen die Herstellung der öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen sowie den vorläufigen Ausbau der Erschließungsstraßen als Baustraßen mit einer Asphalttragschicht bzw. im Bereich der Parkstreifen und Grundstückszufahrten mit einer Schottertragschicht.

Diese Ausbaustufe wird spätestens im Febr./März 2026 betriebsbereit und benutzbar hergestellt sein, so dass mit den Hochbauarbeiten auf den einzelnen Baugrundstücken des I. BA's mit Fertigstellung der 1. Ausbaustufe und des II. Bauabschnitts ggf. ein wenig später ab dem 18. März 2026 begonnen werden kann.

Die 2. Ausbaustufe beinhaltet im Wesentlichen den Endausbau der Erschließungsstraße nebst Parkstreifen in Betonsteinpflaster. In diesem Zuge werden auch die endgültige Straßenbeleuchtung und die Baumanpflanzungen im Straßenbereich hergestellt.

Mit der Durchführung der 2. Ausbaustufe (Endausbau) wird gemäß erschließungsvertraglicher Regelung mit der Gemeinde Barum erst nach weitgehender Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken ggfs. auch abschnittsweise begonnen.

Grundlage für die von der Firma Gerner Projekt KG als Erschließungsträger durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen sind die mit der Gemeinde Barum und der Samtgemeinde Bardowick diesbezüglich abgeschlossenen Erschließungsverträge.

Zur Sicherstellung der Erschließung werden vom Erschließungsträger bei der Gemeinde Barum und der Samtgemeinde Bardowick entsprechende Vertragserfüllungsbürgschaften hinterlegt.

Im Übrigen sind für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen ausschliesslich die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Horburg Nr. 6 der Gemeinde Barum sowie die von der Gemeinde Barum und der Samtgemeinde Bardowick genehmigten tiefbautechnischen Bauentwurfsunterlagen des Erschließungsträgers hierzu maßgebend.

Zur vertragsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke durch den Erschließungsträger gehören und somit mit dem Kaufpreis gemäß anliegender Preisliste pauschal abgegolten sind:

- a) Die Kosten des Erwerbs, der Bereitstellung/Übertragung und der Freilegung der zukünftig öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich deren Vermessung und Vermarkung,
- b) die Kosten der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB einschließlich ihrer Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen sowie Beschilderungen,
- c) die Kosten der Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung (SW-Kanal) und jeweils einem Schmutzwasser-Grundstücksanschluss bis ca. 1 m hinter straßenseitiger Grundstücksgrenze mit Grundstückskontrollschacht,

Hinweis: Ein satzungsgemäßer Abwasserbeitrag für den Anschluss des Baugrundstückes an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation wird seitens der Samtgemeinde Bardowick vom Grundstückskäufer und zukünftigen Bauherrn aufgrund mit dem Erschließungsträger getroffener Ablösungsvereinbarung nicht erhoben

- d) die Kosten der Herstellung der Oberflächenentwässerung für die öffentlichen Verkehrsflächen in Form eines offenen Mulden-/Grabensystems,
- e) die Kosten der Herstellung des Straßenbegleitgrüns innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Baumanpflanzungen (vgl. Textliche Festsetzungen VIII. Ziff. 2. des Bebauungsplanes),
- f) die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz (vgl. Textliche Festsetzungen VIII. Ziff. 5. des Bebauungsplanes),
- g) Kostenbeteiligung für die Ertüchtigung naheliegender Spielplatzinfrastruktur

Nicht zur vertragsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke durch den Erschließungsträger gehören und somit vom Käufer und zukünftigen Bauherrn für das jeweilige Baugrundstück im Zusammenhang mit der Durchführung seines Bauvorhabens selbst in Auftrag zu geben und zu bezahlen sind insbesondere:

- a) das Flächen- oder Muldenversickerungssystem, welches das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung bringt und es dem Grundwasser schadlos zuführt (vgl. Textliche Festsetzung VI. des Bebauungsplanes),
- b) die Geländeaufhöhung der Baugrundstücke gem. den Textlichen Festsetzungen VIII. Ziff. 1. des Bebauungsplanes
- c) die je Baugrundstück auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern und für das Anpflanzen von Bäumen zu pflanzenden 5 Bäume (vgl. Textliche Festsetzung VIII. Ziff. 3. des Bebauungsplanes),
- d) der Strom-, Wasser- sowie Telekommunikationsanschluss (Glasfaser), wofür von den betreffenden Versorgungsträgern Avacon AG, Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch und ElbKom AÖR Baukostenzuschüsse, Netz-/Hausanschluss-/Inbetriebnahmekosten usw. gemäß deren Allgemeinen Anschlussbedingungen, Beitrags- u. Gebührensatzungen o. ä. erhoben werden.

Nähere Informationen hierzu

- Strom (Avacon AG): www.avacon.de
- Wasser (Wasserbeschaffgs.verband Elbmarsch): www.wbv-elbmarsch.de
- Glasfaser (ElbKom AÖR): www.elbkom.com / www.dbn.de

III. Hinweise zur Bebaubarkeit

- a) Bei dem betreffenden Baugebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA), das generell mit Einzelhäusern und Doppelhäusern bebaut werden kann.
- b) Es ist I Vollgeschoss zugelassen.
- c) Auf den Baugrundstücken des 2. Bauabschnitts (Nrn. 12-18) ist eine bauliche Nutzung erst ab dem 18.03.2026 zulässig.
- d) Das Höchstmaß der Traufhöhe ist auf 4,2 m und der Firsthöhe auf 9,5 m festgelegt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF), (vgl. Textliche Festsetzungen II. Ziff. 1. des Bebauungsplanes).
- e) Je Baugrundstück sind 2 Wohneinheiten zulässig. Für die Errichtung eines real-geteilten Doppelhauses mit 2 Doppelhaushälften, bei dem die Hälften jeweils auf ein separates Grundstück stehen, ist eine Grundstücksgröße von mindestens 1.000 m² erforderlich. (vgl. Textlichen Festsetzungen IV. des Bebauungsplanes).

- f) Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,20 bzw. 0,25, d.h. bis zu 20 % bzw. 25 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Mit Garagen/Carports und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf diese gem. § 19 Abs. 4 BauNVO u.U. um bis zu 50 % überschritten werden.
- g) Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche einzuhalten, ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen. (vgl. Textlichen Festsetzungen III. des Bebauungsplanes).
- h) Um die schadlose Versickerung des Oberflächenwassers sicherstellen zu können, d.h. einen Grundwasserflurabstand von mindestens 1 m zu gewährleisten, ist das bestehende Geländeniveau auf das in den Textlichen Festsetzungen VIII. Ziff. 1 angegebene Höhenniveau aufzuheben.
- i) Die Grundstückszufahrten (inkl. Zugang) sind je Baugrundstück grundsätzlich in den im Erschließungslageplan mit einem Pfeil gekennzeichneten Bereichen in einer Breite von maximal 6 m anzulegen. Für die im Erschließungslageplan optional dargestellte Grundstückszufahrten, ist eine Umplanung / Verschiebung nur über den Verkäufer/Erschließungsträger möglich.
- j) Hinsichtlich der Dachformen, Dacheindeckungen, Außenfassaden, nicht überbaubare Flächen und Einstellplätze enthält die Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen (vgl. § 2 - 6 der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan).
- k) Die einzuhaltenden Baugrenzen sowie Einzelheiten zu weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes entnehmen Sie bitte dem angefügten Bebauungsplan (Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Örtliche Bauvorschrift, Textliche Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Hinweise).
- l) Der Bebauungsplan Nr. 6 „Weidering“ der Gemeinde Barum ist am 17.03.2025 in Kraft getreten.

IV. Bauverpflichtung

Im Interesse eines zeitnahen Endausbaus der Erschließungsanlagen sind die Baugrundstücke bis zum 31.08.2028 bezugsfertig zu bebauen.

V. Bebauung

Die Baugrundstücke werden generell ohne Hausbindung verkauft.

VI. Anlagen zum Exposé

1. Lageplan der Baugrundstücke mit Größen und Nummerierung
2. Lageplan mit Maßen
3. Preisliste
4. Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 6 „Weidering“ der Gemeinde Barum
5. Angebot für die Erdarbeiten / Grundstücksauffüllung, Behr Lohnunternehmen GmbH & Co. KG, Barum
6. Angebot für Baugrunduntersuchungen, Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg

Vorstehendes Angebot ist unverbindlich und freibleibend; Irrtümer, Auslassungen, Änderungen und der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten