

Projektbeschreibung

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

I. Lage

Das Baugebiet liegt in 21395 Tespe/Elbe, einer aufstrebenden aus drei Ortsteilen bestehenden Gemeinde mit ca. 4.900 Einwohnern in der Samtgemeinde Elbmarsch. Tespe und das nähere Umland gehören aufgrund seiner guten Infrastruktur und ausgezeichneten Verkehrsanbindung zu einem der beliebtesten Wohngebiete im östlichen Einzugsbereich Hamburgs. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die Samtgemeinde Elbmarsch über ein modernes Glasfasernetz verfügt.

Tespe liegt verkehrsgünstig im Dreieck Geesthacht, Lüneburg und Winsen (Luhe). Alle drei Städte sind in jeweils ca. 20 Autominuten zu erreichen, Hamburg erreicht man über die Bundesautobahnen A 25 oder A 39 in ca. 40 Autominuten.

Zur Abwicklung des Personennahverkehrs bestehen Busverbindungen in Richtung Geesthacht, Lüneburg, Winsen (Luhe) und zum S-Bahnhof Hamburg-Bergedorf (HVV). Die nächstgelegene Bushaltestelle ist vom Wohnpark aus in nur ca. 3 Gehminuten zu erreichen.

Der Ort Tespe verfügt unter anderem über:

- Einkaufsmöglichkeiten (Verbrauchermarkt mit Bäcker und Poststelle, Bäcker, Schuhgeschäft, Sparkasse-Servicestelle, Friseur, Gärtnerei, SB-Tankstelle etc.)
- Ärztliche Nahversorgung (praktische Ärzte (Marschacht), Zahnarzt, Apotheke, Physiotherapiepraxis, Praxis für Logopädie / Ergotherapie und Tierarzt)
- Kindergarten mit Krippe (Neuer KiTa-Standort im Plangebiet vorgesehen) und Grundschule (Ganztagsschule); die weiterführenden Schulen in Marschacht und Winsen (Luhe) sind über öffentliche Verkehrsmittel (Schulbus) zu erreichen

- Vielfältiges Freizeitangebot (z. B. öffentliches Schwimmbad, Sportplatz, Reithalle, Jachthafen, direkt am Elbe-Radweg gelegen usw.). Tespe zeichnet sich im Übrigen durch ein reges Vereinsleben aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ liegt am östlichen Ortsrand zwischen Elbuferstraße und Lüneburger Straße und ist über die Straße „Avendorfer Weg“ zu erreichen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Verbrauchermarkt (EDEKA) sowie die Apotheke, der Friseur und die Gärtnerei. Die Entfernung zum Elbdeich und zum Jachthafen beträgt ca. 5 Gehminuten.

II. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Mit den Erschließungsarbeiten für den Bebauungsplan Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ wurde im Februar 2022 begonnen.

Die Erschließungsmaßnahmen werden 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 Rad- und Gehwege, Parkstreifen u. Grundstückszufahrten vorerst nur aus Mineralgemisch.

Diese Ausbaustufe wird voraussichtlich bis Ende 2022 betriebsbereit und benutzbar hergestellt sein, so dass dann mit den Hochbauarbeiten auf den einzelnen Baugrundstücken begonnen werden kann.

Die 2. Ausbaustufe beinhaltet im Wesentlichen den Endausbau der Erschließungsstraße, Rad- und Gehwege, Parkstreifen u. Grundstückszufahrten 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 Tespe erst nach weitgehender Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken des Erschließungsgebietes begonnen.

Grundlage für die von der Firma Gerner Projekt KG als Erschließungsträger durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen sind die mit der Gemeinde Tespe und der Samtgemeinde Elbmarsch diesbezüglich abgeschlossenen Erschließungsverträge. Zur Sicherstellung der Erschließung wurden vom Erschließungsträger bei der Gemeinde Tespe und der Samtgemeinde Elbmarsch entsprechende Vertragserfüllungsbürgschaften hinterlegt.

Im Übrigen sind für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde

Tespe sowie die von der Gemeinde Tespe und der Samtgemeinde Elbmarsch 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) einschließlich jeweils einem Schmutzwasser-Grundstücksanschluss bis ca. 1 m hinter straßenseitiger Grundstücksgrenze,
- 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 gem. *Textlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes*,
- f) die Herstellung der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz (vgl. *VII Textliche Festsetzung im B-Plan Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“*).

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) Der Schmutzwasser-Kontroll-/Übergabeschacht nebst Schmutzwasserhausanschluss auf dem Baugrundstück,

Hinweis:

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

- b) die Beseitigung des auf dem privaten Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers, das mittels geeigneter Maßnahmen (Flächen- oder Muldenversickerung) auf dem Baugrundstück selbst schadlos dem Grundwasser zuzuführen ist,
- c) Die notwendige Aufhöhung der Baugrundstücke um ca. 1m (vgl. III. Hinweise zur Bebaubarkeit f))
- d) der Strom-, Gas- und Wasser- sowie Telekommunikationsanschluss (Glasfaser), wofür von den betreffenden Versorgungsträgern Avacon AG, (Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch, ElbKom AÖR) Baukostenzuschüsse, Netz-/Hausanschluss-, Inbetriebnahmekosten usw. gemäß deren Allgemeinen Anschlussbedingungen, Beitrags- u. Gebührensatzungen o. ä. erhoben werden.

Nähere Informationen hierzu

- Strom und Gas (Avacon AG): www.avacon.de
- Wasser (Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch): www.wbv-elbmarsch.de
- Glasfaser (ElbKom AÖR): www.glasfaser-elbmarsch.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. In diesem Vertriebsvorgang werden die Baugrundstücke der Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 5.1 und WA 5.2 veräußert.

Es werden 2 Vollgeschosse zugelassen.

- b) Für die Einzelhausbebauung wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt mit der Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten. Für die Errichtung eines Doppelhauses sind mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte erforderlich, d.h. eine Gesamtgrundstücksfläche von 800 m². (vgl. IV. Ziff. 1 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes)
- c) Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25, d.h. bis zu 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.
- d) Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. (vgl. III der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes).

- e) Das Höchstmaß der Traufhöhe ist auf 6,0 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. II. Ziff. 1 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes).
- f) Um die schadlose Versickerung des Oberflächenwassers sicherstellen zu können, d.h. einen Grundwasserflurabstand von mindestens 1 m zu gewährleisten, ist eine Aufhöhung des Baugrundstücks von ca. 1 m erforderlich. Die genaue mindestens notwendige (II. Ziff. 2) und maximal zulässige (II. Ziff. 3) Aufhöhung entnehmen Sie den entsprechenden Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- g) Die Grundstückszufahrten/-zugänge sind je Grundstück grundsätzlich in den im Erschließungslageplan mit einem Pfeil gekennzeichneten Bereichen in einer Breite von 5 m anzulegen bzw. werden für die Bereiche mit Überfahrt über die straßenbegleitende Mulde bereits hergestellt. Für die Grundstückszufahrten bei denen keine Überfahrt über die straßenbegleitende Mulde erfolgt, ist eine Umplanung / Verschiebung nur über den Verkäufer/Erschließungsträger möglich.
- h) Hinsichtlich der Dachformen, Dacheindeckungen, Außenwände, Einfriedungen und Einstellplätze enthält die Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen. (vgl. § 2 - 5 der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan).
- i) Die einzuhaltenden Baugrenzen sowie Einzelheiten zu weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes entnehmen Sie bitte dem angefügten Bebauungsplan (Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Örtliche Bauvorschrift und Textliche Festsetzungen zur baulichen Nutzung).

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ der Gemeinde ist am 19.07.2021 in Kraft getreten.

IV. Bauverpflichtung

Im Interesse eines zeitnahen Endausbaus der Erschließungsanlagen sind die Baugrundstücke innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der 1. Ausbaustufe der Erschließung (Baufreigabe) bezugsfertig zu bebauen.

V. Anlagen zum Exposé

1. *Lageplan der Baugrundstücke mit Größen und Nummerierung*
2. *Lageplan mit Maßen*
3. *Preisliste*
4. *Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ der Gemeinde Tespe*
5. *Finanzierungsangebot der Volksbank Winsener Marsch eG*
6. *Angebot für Baugrunduntersuchungen des Büros für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg*

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