

Richtlinie zur Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Winsen (Aller) für das Neubaugebiet „An der Trift“ in Südwinsen (Bauplatzvergaberichtlinien)

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 29.10.2020 den Grundsatzbeschluss zur Vergabe von gemeindlichen Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet im Neubaugebiet „An der Trift“ gefasst:

1. Allgemeines

Die Gemeinde Winsen (Aller) entwickelt ein neues allgemeines Wohngebiet in Südwinsen (An der Trift). Die Gemeindeverwaltung führt diesbezüglich eine allgemeine Interessentenliste für Bauplätze in dem Baugebiet. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese Liste eintragen zu lassen.

Sobald die Vergabe kommunaler Baugrundstücke ansteht, werden alle in der Liste geführten Personen hierüber informiert. Mit der Übersendung des Bewerbungsbogens werden alle Interessenten in die Lage versetzt, sich zu einem von der Gemeinde Winsen (Aller) angegebenen Stichtag um die dann angebotenen Grundstücke zu bewerben. Weitere Bewerber sind bis zum Stichtag noch zugelassen.

Die Voraussetzungen der Bewerber, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren (Stichtagsregelung). Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerber.

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Die Vergabe wird auf Grundlage dieser Richtlinie durchgeführt. Mit der Abgabe der Bewerbung erkennen die Bewerber den Bebauungsplan des Baugebietes „An der Trift“ und die darin enthaltenen Festsetzungen an.

Bewerben sich zwei Parteien um ein Grundstück, um dort gemeinsam ein Doppelhaus zu errichten, wird bei der Vergabe der Bewerber mit der höchsten Punktzahl berücksichtigt. Der potenzielle Doppelhauspartner muss jedoch die in Nr. 3 genannten Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Tritt nach der Zusage der Bewerber mit der höchsten Punktzahl von der Reservierung zurück, ist beim Doppelhauspartner neu zu entscheiden, ob er die Zusage auch allein erhält. Gegebenenfalls ist einem neuen Bewerber das Grundstück anzubieten. Anfallende Vermessungskosten zur Teilung des Grundstückes tragen die Erwerber.

Die Bauplatzvergabe erfolgt förmlich durch Beschluss des Verwaltungsausschusses. Die Bauplätze werden nach dem Punktesystem der unter Punkt 5 angegebenen Rangfolge vergeben. Der Verwaltungsausschuss erhält dazu eine Gesamtaufstellung der Bauplatzbewerber mit den jeweils erzielten Punkten. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Die Bewerber mit der höchsten Punktzahl können als erstes einen Bauplatz auswählen. Anschließend geht es in der Reihenfolge der Punktezahl nach weiter, bis alle zur Verfügung stehenden Bauplätze einen Interessenten gefunden haben. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Mit der Abgabe des Bewerbungsbogens erkennt der/die Bewerber(in) den bestehenden Bebauungsplan für das Neubaugebiet an. Seitens der Verwaltung wird ein Flyer bezüglich der Festsetzungen im Bebauungsplan erstellt und bekanntgegeben.

2. Ausschreibung

Die Ausschreibung erfolgt unter Angabe eines festgelegten Bewerbungszeitraums. Bewerbungen, die nach Ablauf dieses Zeitraums eingehen, können nicht berücksichtigt werden.

3. Bewerberkreis

Um einen gemeindlichen Bauplatz kann sich bewerben:

1. wer das 18. Lebensjahr vollendet hat und
2. den Bauplatz mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung bebaut.

Pro Ehepaar, eingetragener Lebenspartnerschaft, eheähnlicher Gemeinschaft und Alleinerziehendem kann eine Grundstücksbewerbung abgegeben werden. Als Bewerber/in wird die- bzw. derjenige gewertet, die bzw. der die höhere Punktzahl erreicht.

4. Bewerbung

Für die Bewerbung hält die Gemeinde Winsen (Aller) einen Bewerbungsvordruck bereit, der für die Bewerbung um ein Baugrundstück dieses Baugebiets zu verwenden ist. Der Vordruck kann auf der Internetseite der Gemeinde Winsen (Aller) heruntergeladen werden bzw. wird bei Anfrage durch die Verwaltung versendet.

Der ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsbogen nebst Nachweisen ist innerhalb der bekanntgegebenen Bewerbungsfrist digital oder bei der Gemeinde Winsen (Aller), Am Amtshof 5, 29308 Winsen (Aller), abzugeben. (Für die Einhaltung der Bewerbungsfrist ist der Eingangsstempel der Gemeindeverwaltung auf der Bewerbung ausschlaggebend). Formlose oder mündliche Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

5. Rangfolge

Die zum Verkauf stehenden Baugrundstücke der Gemeinde Winsen (Aller) werden an die Bewerbungen entsprechend der sich aufgrund nachfolgender Vergabekriterien ergebenden Rangfolge vergeben bzw. verkauft:

Vergabekriterien:

l) Familienstand/Haushaltssituation:

- | | | |
|----|---|------------------|
| a) | Alleinstehende | 5 Punkte |
| b) | Ehen, eingetragene Lebenspartnerschaften, eheähnliche Gemeinschaften und Alleinerziehende | 20 Punkte |
| c) | 1 oder mehr nicht volljährige/s Kind/er mit Hauptwohnsitz in der Haushaltsgemeinschaft | 10 Punkte |

Eine per ärztliches Attest nachgewiesene Schwangerschaft wird einem bereits geborenen Kind gleichgestellt und dementsprechend bepunktet.

- d) in der Haushaltsgemeinschaft lebende Personen mit Behinderung (mind. GdB 50) bzw. Pflegegrad II für jede Person **5 Punkte**

II) Hauptwohnsitz in der Gemeinde Winsen (Aller)

Hauptwohnsitz in der Gemeinde Winsen (Aller) **5 Punkte**

Es werden die Punkte bei einer gemeinschaftlichen Bewerbung von dem Antragsteller/der Antragstellerin berücksichtigt, für den/die mehr Punkte zu vergeben sind.

III) Vereinbarkeit Familie/Beruf/Pflege

Im Rahmen des demographischen Wandels soll die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie die Pflege von Angehörigen vor Ort gefördert werden. Familien soll der Einstieg ins Berufsleben dahingehend erleichtert werden, dass auf Betreuungsmöglichkeiten seitens der Familienmitglieder vor Ort zurückgegriffen werden könnte. Außerdem soll eine Pflege im Alter von Angehörigen ersten Grades vor Ort möglich sein. Mindestens ein Familienmitglied ersten Grades (Vater, Mutter, Tochter, Sohn) eines der Bewerber wohnt in der Gemeinde Winsen (Aller) (Name und Anschrift angeben).

5 Punkte

IV) Arbeitsplatz (zur Vermeidung von Pendlerströmen):

Der/die Bewerber oder der/die Mitbewerber hat seinen/ihren Arbeitsplatz im Gebiet der Gemeinde Winsen (Aller) mit mindestens ½ Vollzeitstelle (hierzu zählen auch ortsansässige Selbständige mit mindestens ½ Vollzeitstelle)

5 Punkte

Haben bei einer gemeinschaftlichen Bewerbung beide Bewerber einen Arbeitsplatz in der Gemeinde Winsen (Aller), so können maximal 10 Punkte vergeben werden.

6. Rechtliche Hinweise:

Diese Richtlinie zur Vergabe von Bauplätzen begründet keinen unmittelbaren Rechtsanspruch und hat keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Die Gemeinde Winsen (Aller) behält sich in jedem Fall vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen zuzulassen. Schadensersatzansprüche können gegen die Gemeinde Winsen (Aller) nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung des Baugebiets oder unvorhergesehene Ereignisse eintreten, die die geplante Bebauung nicht möglich machen.

Die Rechtsbeziehung zwischen der Gemeinde Winsen (Aller) und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen Grundstücksverträgen geregelt.

Mit der verbindlichen Grundstückszusage werden die Bewerber darauf hingewiesen, dass der notarielle Kaufvertrag innerhalb von sechs Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde abzuschließen ist. Erfolgt der Vertragsabschluss aus vom Bewerber zu vertretenden Gründen innerhalb der Frist nicht, wird die Bewerbung gestrichen.

Mit dem Kauf des Grundstücks verpflichtet sich der Käufer innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages den Bau mit der Bezugsfertigkeit abzuschließen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist behält sich die Gemeinde Winsen (Aller) ein Wiederkaufsrecht vor. Einzelheiten werden im Grundstückskaufvertrag geregelt.

Um die Rückgabe von Bauplätzen zu vermeiden, wird mit der verbindlichen Abgabe der Bewerbung eine Gebühr in Höhe von 750 € fällig. Diese Gebühr wird dann beim Kauf auf den Kaufpreis angerechnet. Sollte die Bewerbung nicht berücksichtigt werden können, werden die 750 € an den Bewerber unverzinst zurückgezahlt. Bei Rückgabe des reservierten Grundstücks wird die Gebühr nicht zurückgezahlt. Der Abschluss des Kaufvertrages muss innerhalb von 6 Monaten nach Zusage für den Bauplatz erfolgen, ansonsten wird der Bauplatz an einen anderen Bewerber vergeben.

Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.

Winsen (Aller), den 29.10.2020

Dirk Oelmann

Bürgermeister



Bei der Bebauung ist folgendes zu beachten:

- Je Baugrundstück in den Allgemein Wohngebieten ist maximal ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten bzw. ein Doppelhaus mit insgesamt zwei Wohneinheiten bzw. eine Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit möglich.
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen maximal 1,40 Meter hoch sein.
- Die Dacheindeckung muss unglasiert sein und in der Farbe rot bis braun bzw. anthrazit erfolgen. Die Dacheindeckung der Nebengebäude, sowie Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

Die vollständigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften können Sie dem Bebauungsplan Südwinen Nr. 10 „An der Trift“ entnehmen.



Gemeinde Winsen (Aller)

ALLERseits gut drauf

Neubaugebiet Südwinen „An der Trift“

-Informationen zur Bebauung-



Herausgegeben von:



Gemeinde Winsen (Aller)

ALLERseits gut drauf

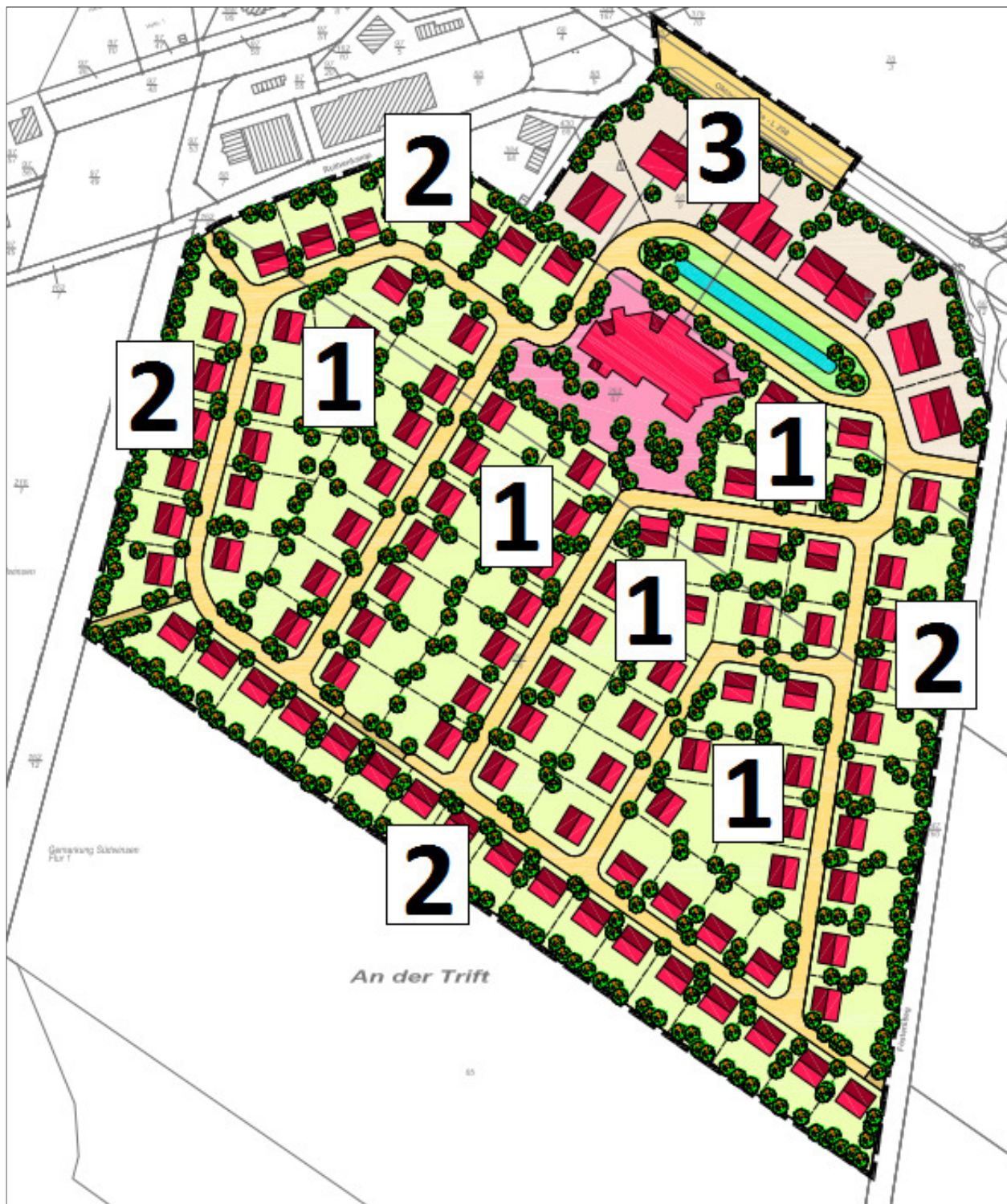
Gemeinde Winsen (Aller)

Der Bürgermeister

Am Amtshof 5

29308 Winsen (Aller)

www.winsen-aller.de



Angaben über die Bebauung Südwesten „An der Trift“

1 = In diesem Bereich wurde ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundfläche des Wohnhauses darf maximal 30 % der Grundstücksgröße betragen. Die Geschossfläche (wird in allen Vollgeschossen berechnet) darf maximal 60 % der Grundstücksgröße betragen. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 Meter. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2 = Hier wurde ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundfläche des Wohnhauses darf maximal 30 % der Grundstücksgröße betragen. In diesem Bereich ist 1 Vollgeschoss zulässig. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

3 = In diesem Bereich wurde ein Mischgebiet ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.