

Stadt Damme
Mühlenstraße 18
49401 Damme

Informationen rund um das Wohnbaugebiet Nr. 189 „Holter Kapelle“

Grundstücke

Das Gebiet umfasst insgesamt 18 Wohnbaugrundstücke und ein Grundstück für eine Kita. Innerhalb des Gebietes sind 2 Grundstücke der Reihenhausbebauung und 2 Grundstücke der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (max. 6 Wohneinheiten) vorbehalten und wurden bereits gesondert vergeben.

Für den individuellen Wohnungsbau stehen 14 Grundstücke in unterschiedlichen Größen zur Verfügung. Diese Grundstücke werden unter Beachtung der vom Rat der Stadt Damme beschlossenen Vergabekriterien vermarktet.

Verkaufspreis und Kosten

Die Verkaufspreise sind vom Rat der Stadt Damme festgelegt worden. Diese liegen für den individuellen Wohnungsbau gestaffelt nach der Nutzungsmöglichkeit bei 168,00 €/qm bei den Grundstücken, die eingeschossig bebaut werden dürfen und 178,00 €/qm bei den Grundstücken, die zweigeschossig bebaut werden dürfen.

Der Verkaufspreis versteht sich inkl. Vermessungskosten der Grundstücke und der Erschließung (Straße, Straßenbeleuchtung, Begrünung, Lärmschutz).

Nicht enthalten im Verkaufspreis sind die Kosten für die Hausanschlüsse für Wasser, Strom und Telekommunikation.

Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für die Anschlüsse an die Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung. Diese Kosten werden direkt von dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOVV) abgerechnet. Mit folgenden Kosten muss gerechnet werden:

- a) Kosten für die Schmutzwasserbeseitigung
 - Bei den Grundstücken, die eingeschossig bebaut werden dürfen: 1,82 €/qm + ca. 3.000,00 € Baukostenzuschuss für die Herstellung des Grundstücksanschlusses
 - Bei den Grundstücken, die zweigeschossig bebaut werden dürfen: 2,91 €/qm + ca. 3.000,00 € Baukostenzuschuss für die Herstellung des Grundstücksanschlusses
- b) Kosten für die Oberflächenentwässerung
 - Bei sämtlichen Grundstücken: 3,90 €/qm + ca. 3.000,00 € Baukostenzuschuss für die Herstellung des Grundstücksanschlusses

Die Kosten wurden beim OOVV erfragt, es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben übernommen.

Daneben entstehen Vertragsnebenkosten in Höhe von ca. 6,5 % vom Kaufpreis (5 % Grunderwerbssteuer und ca. 1,5 % Notar- und Gerichtskosten).

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist mit Datum vom 07.03.2024 bestandskräftig geworden. Derzeit wird das Änderungsverfahren „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 189 Holter Kapelle“ durchgeführt. Es werden Grundstücke zur Kleinbauweise angeboten. Die Regelungen hierfür werden durch die Bebauungsplanänderung angepasst. Die Mindestgrundstücksgrößen für diesen Bereich entfallen, die Grundflächenzahl wird auf 0,4 erhöht und die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

Erschließung/Bebauung

Die Ersterschließung mit Baustraßen und Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt zurzeit. Nach Vergabe der Grundstücke und Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge kann mit dem Bau der Wohnhäuser begonnen werden.

Gründächer, PV-Anlagen und Zisternen

Gründächer

Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 20 Grad sind mindestens mit einem Anteil von 80 % der jeweiligen Dachfläche, soweit nicht für technische Aufbauten genutzt, mit einer Drän-, Filter- und Vegetationsschicht von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen (Nr. 9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes).

PV-Anlagen

Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 qm sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten (§ 32a NBauO).

Zisternen

Eine Pflicht zur Errichtung einer Zisterne besteht nicht. Die Errichtung ist allerdings wünschenswert und wird entsprechend der Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzmaßnahmen durch die Stadt Damme gefördert.

Grünstreifen/Pflanzbeete

Die Pflege der Pflanzstreifen und Pflanzbeete in den Straßen werden den Grundstückseigentümern der angrenzenden Grundstücke auferlegt.

Die dem Grundstück zugewandte Seite der Lärmschutzwand ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten. Diese Verpflichtung bezieht sich auf die Begrünung, nicht auf die technische Anlage.

Einfriedungen und Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Vorgärten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,20 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse eingefriedet werden.

Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen (Schottergärten sind nicht zulässig). Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Baugenehmigungsverfahren

Neben der Beantragung einer Baugenehmigung beim Landkreis Vechta besteht die Möglichkeit, eine Bauanzeige einzureichen.

Bei der Beantragung einer Baugenehmigung prüft die Baugenehmigungsbehörde die Bauunterlagen und der Bauherr erhält in einem Bescheid mitgeteilt, dass er das öffentliche Baurecht einhält und in der Form bauen darf, wie es in der Genehmigung steht. Hieran ist auch die Baugenehmigungsbehörde gebunden.

Reicht der Bauherr eine Bauanzeige ein, ist der Entwurfsverfasser (Architekt/Planer) für die Baurechtskonformität der Baumaßnahme verantwortlich. Die Stadt Damme bestätigt dem Bauherrn schriftlich, dass die Erschließung gesichert ist. Dann kann mit der Baumaßnahme begonnen werden. Eine Prüfung der Bauunterlagen seitens der Stadt Damme oder des Landkreises Vechta findet nicht statt.

Beide Verfahren finden digital statt.