

PROJEKTbeschreibung

Bebauungspläne Nrn. 19 und 20 der Gemeinde Escheburg Erschließung u. Verkauf von 132 Baugrundstücken im Neubaugebiet „Lippenkuhle“

Grundstückseigentümer, Erschließungsträger, Information und Grundstücksverkauf:

Firma Uwe Gerner e.K. und Lauenburgische Sparkassen-Immobilien GmbH
- in Gesellschaft bürgerlichen Rechts -
Bergedorfer Straße 16, 21502 Geesthacht,
Tel.: 04152 / 88 55 3 – E-Mail: info@uwe-gerner-erschliessung.de

Lage:

Das Neubaugebiet befindet sich in 21039 Escheburg, nördlich und südlich der Straße „Lippenkuhle“. Die Anbindung an die L 208 „Stubbenberg“ erfolgt über einen sich im Bau befindlichen Kreisverkehrsplatz.

Der Ort mit seinen ca. 3.400 Einwohnern hat sich trotz der Nähe zur Großstadt Hamburg seinen dörflichen Charme erhalten, was Escheburg in Verbindung mit der guten Verkehrsanbindung zu einem gefragten Wohnort macht.

Großteils auf dem walddreichen Geesthang gelegen, sorgen die Dalbekschlucht, die nahe Elbe und der Sachsenwald für einen hohen Freizeitwert in naturnaher Umgebung. Dank der letzten Eiszeit ist Escheburg mit ca. 50 Metern Höhenunterschied innerhalb des Ortes auch geologisch eine Besonderheit im Norden.

Die Gemeinde Escheburg grenzt östlich an die Gemeinde Börnsen und befindet sich damit lediglich drei Kilometer östlich der Landesgrenze zu Hamburg. Richtung Osten sind es gerade vier Kilometer bis Geesthacht. Damit ist auch der Raum südlich der Elbe über die Elbquerung in Geesthacht gut erreichbar.

Die Linienbusse des HVV und der VHH verbinden Escheburg mit Hamburg, Geesthacht, Wentorf und Schwarzenbek. Berufspendler und Schüler können somit problemlos über öffentliche Verkehrsmittel das breite Angebot an Beschäftigungs- und Ausbildungsmöglichkeiten wahrnehmen. Die Autobahn 25 (Hamburg-Geesthacht) ist über die Anschlussstelle Geesthacht schnell zu erreichen.

Der Ort selbst verfügt über eine Grundschule („Offene Ganztagschule“) zwei Kindergärten mit einer Waldkindergartengruppe und eine Krippe mit 20 Plätzen. Grundschule u. Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe des Neubaugebietes.

Im nordöstlichen Teil des Neubaugebietes, angrenzend an den Kreisverkehrsplatz und die Haupteerschließungsstraße entsteht ein moderner Verbrauchermarkt mit Backshop.

Der Escheburger Sportverein bietet ein breit gefächertes Angebot für jeden Geschmack. Auch der Golf Club Escheburg mit einem 18- und einem 6-Loch-Platz sowie die Freiwillige Feuerwehr und andere Vereine und freiwillige Hilfsorganisationen freuen sich über neue Mitglieder.

Das Neubaugebiet gliedert sich in den nördlich der Lippenkuhle gelegenen Teilbereich (B-Plan Nr. 20) und den südlichen der Lippenkuhle gelegenen Teilbereich (B-Plan Nr. 19).

Vom neu entstehenden Kreisverkehrsplatz erstreckt sich eine Haupteerschließungsachse bis in den nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 19. Diese Haupteerschließungsachse wird in

mehreren Bereichen durch Platzgestaltungen verkehrsberuhigt. An diese schließen sich über Spielstraßen die einzelnen Wohnquartiere an. Das Neubaugebiet wird von bereits vorhandenen und neu anzulegenden landschaftstypischen Knickstrukturen eingerahmt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung:

Mit den Erschließungsarbeiten für das Neubaugebiet „Lippenkuhle“ wurde bereits begonnen.

Die Erschließungsmaßnahmen werden in 2 Baustufen ausgeführt:

Die 1. Ausbaustufe umfasst zum einen die Herstellung der Anbindung des Neubaugebietes an die L 208 „Stubbenberg“ über einen neu herzustellenden Kreisverkehrsplatz, zum anderen dessen innere Erschließung mit Herstellung der zukünftigen öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, den vorläufigen Ausbau der Erschließungsstraßen als Baustraßen mit einer bituminösen Befestigung sowie der Rad- und Gehwege und Grundstückszufahrten mit einer Schottertragschicht. Ferner werden im Rahmen der 1. Ausbaustufe an den Knoten- und Eckpunkten der Erschließungsstraßen bereits einzelne Straßenleuchten aufgestellt. Diese Ausbaustufe wird voraussichtlich ab September 2021 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 Erschließungsstraßen, der Rad- und Gehwege und Grundstückszufahrten einschließlich Straßenbegleitgrün (Bäume und Unterpflanzungen) sowie die vollständige Herstellung der Straßenbeleuchtung. In diesem Zuge werden auch der Bürgerpark/Spielplatz (B-Plan Nr. 20) und der Spielplatz im Bereich des B-Planes Nr. 19 angelegt und eingerichtet. Mit der Durchführung der 2. Ausbaustufe (Endausbau) wird gemäß erschließungsvertraglicher Regelung mit der Gemeinde Escheburg erst nach weitgehender Fertigstellung der Hochbauarbeiten auf den einzelnen Baugrundstücken des Neubaugebietes, ggf. auch abschnittsweise, begonnen.

Grundlage für die von uns als Erschließungsträger durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen sind die mit der Gemeinde Escheburg und dem Abwasserverband diesbezüglich abgeschlossenen Erschließungsverträge.

Über diese Verträge haben die Gemeinde Escheburg und der Abwasserverband die Erschließung der Bebauungsplangebiete Nrn. 19 und 20 auf uns übertragen.

Im Übrigen sind für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen die entsprechenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nrn. 19 und 20 nebst geplanter 1. Änderung hierzu und die von der Gemeinde Escheburg und dem Abwasserverband genehmigten tiefbautechnischen Bauentwurfsunterlagen maßgebend.

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

- a) Die Kosten des Erwerbs, der Bereitstellung 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,
- c) die Kosten der Herstellung der zukünftig öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung (SW-/RW-Kanal u. RW-Rückhaltebecken) einschließlich jeweils einem Schmutz- und Regenwasser-Grundstücksanschluss bis ca. 1 m hinter straßenseitiger Grundstücksgrenze,

- d) die Kosten der Herstellung eines Trinkwasser-Grundstücksanschlusses an die Hauptleitung der Wasserversorgungsgemeinschaft Escheburg w. V. bis ca. 1 m hinter straßenseitiger Grundstücksgrenze,
- e) die Kosten der Herstellung des Straßenbegleitgrüns (Bäume und Unterpflanzungen) innerhalb der Verkehrsflächen,
- f) die Kosten der Herstellung der zukünftig öffentlichen Plätze (Bürgerpark/Spielplatz, Spielplätze) einschließlich deren Bepflanzung,
- g) die Kosten der Herstellung des Kreisverkehrsplatzes L 208 "Stubbenberg" (äußere Erschließung),
- h) die Kosten der internen und externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Nicht zur vertragsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke durch uns als 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/zu bezahlen sind insbesondere:

- a) Der Schmutzwasser- und Regenwasser-Kontroll- / Übergabeschacht nebst Schmutzwasser- und Regenwasser-Hausanschluss auf dem Baugrundstück,
Anmerkung:
Satzungsgemäße Abwasserbeiträge für den Anschluss an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden seitens des Abwasserverbandes bzw. der Gemeinde Escheburg vom Grundstückskäufer und zukünftigen Bauherren aufgrund diesbezüglich getroffener Ablösungsvereinbarungen nicht erhoben!
- b) der Trinkwasser-Hausanschluss auf dem Baugrundstück gem. den Vorgaben der Wasserversorgungsgemeinschaft Escheburg w. V.,
- c) der an die Wasserversorgungsgemeinschaft Escheburg w. V. zu entrichtende Anschluss-/Mitgliedsbeitrag für max. 2 Wohneinheiten in Höhe von € 4.280,00,
- d) der Stromanschluss und ggf. Gasanschluss durch die Schleswig-Holstein Netz AG,
Hinweis:
Informationen hierzu finden Sie unter www.sh-netz.com
- e) der Telekommunikationsanschluss durch die Stadtwerke Geesthacht GmbH; Grundversorgung und schnelles Internet durch das Glasfasernetz „Media“,
Hinweis:
Informationen hierzu finden Sie unter www.stadtwerke-geesthacht.de
- f) das Anpflanzen und die Erhaltung eines standortheimischen Laubbaums pro Grundstück gem. Ziff. 4.3. der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Text-Teil B/Grünordnerische Maßnahmen).

Bebaubarkeit:

Bei dem Neubaugebiet „Lippenkuhle“ handelt es sich überwiegend um ein Allgemeines Wohngebiet (WA), das grundsätzlich mit Einzelhäusern und Doppelhäusern in ein- und z. T. bis zu zweigeschossiger Bauweise bebaut werden kann.

Für eine Einzelhausbebauung muss die Grundstücksgröße mindestens 650 m² betragen, für eine Doppelhausbebauung mindestens 400 m² pro Doppelhaushälfte.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei Einzelhäusern auf zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25, d.h. bis zu 25 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Mit Garagen, Carports, Stellplätzen und ihren Zufahrten darf gem. §19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung die Grundflächenzahl u. U. um bis zu 50 % überschritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m, die max. zulässige Traufhöhe 3,50 m bzw. 6,00 m bei 2-Geschossigkeit, bezogen auf die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF). Die maximal zulässige Höhe OKFF wird für jedes einzelne Baugrundstück gesondert festgesetzt (s. Ziff. 1.1. der Textlichen Festsetzungen zu den Entwürfen der 1. Änderung der Bebauungspläne (Texte - Teil B/Maß der baulichen Nutzung)).

Pro Grundstück ist für die erste Wohneinheit eine Nettostellplatzfläche von mindestens 30 m² und für die zweite Wohneinheit eine Nettostellplatzfläche von mindestens 15 m² vorzusehen.

Hinsichtlich der Ausführung der Dacheindeckungen und Dachneigungen sowie der Außenwände treffen die Bebauungspläne keine Festsetzungen. Eine Bauweise, die eine Löschwasserversorgung von mehr als 48 m³/Std. über 2 Stunden erfordert (z. B. Holz- oder Reetdachhäuser) ist jedoch nicht zulässig.

Die einzuhaltenden Baugrenzen sowie Einzelheiten zu weiteren Festsetzungen der Bebauungspläne, wie z. B. zu Grünordnerischen u. Artenschutzrechtliche Maßnahmen, entnehmen Sie bitte den jeweiligen Bebauungsplänen (Planzeichnungen - Teil A, Zeichenerklärungen und Texten - Teil B).

Der Bebauungspläne Nrn. 19 und 20 Gemeinde Escheburg sind am 22.06.2018 in Kraft getreten. Die Aufstellungs-, Entwurfs- u. Auslegungsbeschlüsse für deren 1. Änderung werden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Escheburg voraussichtlich im Oktober gefasst.

Im Übrigen empfehlen wir Ihnen die Realisierbarkeit spezieller Bauwünsche mit dem Kreisbauamt in Ratzeburg und der Gemeinde Escheburg vorher persönlich abzustimmen.

Bebauung:

Die Baugrundstücke werden generell ohne Hausbindung verkauft.

Der Erwerb eines Baugrundstückes im Neubaugebiet „Lippenkuhle“ ist jedoch hinsichtlich der bezugsfertigen Bebauung mit einer zeitlichen Bauverpflichtung verbunden. Diese beträgt für die Baugrundstücke im

- Bebauungsplangebiet Nr. 19: 2 Jahre
- Bebauungsplangebiet Nr. 20: 3 Jahre

jeweils gerechnet ab Fertigstellung der 1. Ausbaustufe der Erschließung (vgl. vorst. Erschließung, Ver- und Entsorgung)

Finanzierung:

Für Ihr Bauvorhaben in diesem Neubaugebiet unterbreitet Ihnen die **Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg** auf Wunsch gerne ein individuelles Finanzierungsangebot.

Kontakt: E-Mail: info@ksk-ratzeburg.de Telefon: 04541 / 88101010

Hinweis:

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