

# Projektbeschreibung

## Verkauf von 24 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ der Gemeinde Wittorf Hier Verkauf der Nrn. 18-24 (3. Bauabschnitt)

### Grundstückseigentümer und Erschließungsträger

Gerner & Schulte eG&R  
Deichstraße-Ost 28, 21395 Tespe-Avendorf

### Information und Grundstücksverkauf

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

## Inhalt

|  |              |
|--|--------------|
| <b>I. Lage</b> _____                               | <b>- 1 -</b> |
| <b>II. Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> _____ | <b>- 2 -</b> |
| <b>III. Hinweise zur Bebaubarkeit</b> _____        | <b>- 4 -</b> |
| <b>IV. Bauverpflichtung</b> _____                  | <b>- 6 -</b> |
| <b>V. Bebauung</b> _____                           | <b>- 6 -</b> |
| <b>VI. Anlagen zum Exposé</b> _____                | <b>- 6 -</b> |

## I. Lage

Wittorf ist eine aufstrebende Gemeinde am Rande der Lüneburger Heide im Nordwesten des Landkreises Lüneburg. Die Gemeinde Wittorf mit ihren zurzeit ca. 1.480 Einwohnern ist überwiegend geprägt durch eine natürlich gewachsene dörfliche Struktur. Wittorf gehört verwaltungsmäßig zu der aus 7 Mitgliedsgemeinden bestehenden Samtgemeinde Bardowick mit zurzeit insgesamt ca. 18.170 Einwohnern.

Die Gemeinde Wittorf liegt verkehrsgünstig im Dreieck Lüneburg, Winsen/Luhe, Geesthacht. Die Entfernung nach Lüneburg beträgt ca. 10 km, nach Winsen/Luhe ca. 11 km und nach Geesthacht ca. 14 km. Das nahe gelegene Hamburg ist von Süden über die Autobahnen A 39 und A 7 bzw. A 1 und von Osten über die B 404 und die Autobahn A 25 in ca. 30 Autominuten über die Anschlussstelle Handorf bequem zu erreichen.

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

Wittorf verfügt über eine Bäckerei. Unweit des geplanten Neubaugebietes befindet sich ein Kindergarten. Die Grundschule im Nachbarort Handorf sowie die weiterführenden Schulen in Bardowick und Lüneburg sind über Schulbusse bzw. öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

Die äußerst verkehrsgünstige Lage Wittorfs in Kombination mit den landschaftlichen Reizen der Umgebung (Wald, Heide, Flüsse und Badeseen) und ihren vielfältigen Freizeitangeboten (Wandern, Baden, Reiten, Golfen etc.) machen Wittorf wohnenswert. Ein Kinderspielplatz befindet sich im direkten Umfeld.

Das Neubaugebiet selbst liegt am westlichen Ortsrand von Wittorf (Neu Wittorf). Die Erschließung erfolgt von der Hauptstraße (K 12) aus, über die Straßen Heidacker / Im Neuland.

## **II. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließungsarbeiten der 1. Ausbaustufe (Hochbaureife) sind bereits abgeschlossen.

Die Erschließung wird in 2 Baustufen ausgeführt:

Die 1. Ausbaustufe umfasste 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 wurde im Januar 2024 betriebsbereit und benutzbar hergestellt, so dass mit den Hochbauarbeiten auf den einzelnen Baugrundstücken des I. und II. Bauabschnitts bereits begonnen werden konnte.

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 Wittorf erst nach weitgehender Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken ggfs. auch abschnittsweise begonnen.

Grundlage für die von der Firma Gerner Schulte GbR als Erschließungsträger durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen sind die mit der Gemeinde Wittorf und der Samtgemeinde Bardowick diesbezüglich abgeschlossenen Erschließungsverträge.

Zur Sicherstellung der Erschließung werden vom Erschließungsträger bei der Gemeinde Wittorf 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 Nr. 4 der Gemeinde Wittorf sowie die von der Gemeinde Wittorf 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) einschließlich Pumpwerk 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 VI. Ziff. 2. des Bebauungsplanes),
- f) die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz (vgl. Textliche Festsetzungen VII. Ziff. 1. des Bebauungsplanes),
- g) Kostenbeteiligung für die Ertüchtigung des vorhandenen Spielplatzes in der Straße „Am Wald“,

- h) die Geländeaufhöhung der Baugrundstücke auf das dem Erschließungslageplan - 1. Baustufe - zu entnehmende Geländeniveau („Geländeniveau nach 1. Ausbaustufe ca. x.xx m ü. NN“) in Anlehnung an die Textliche Festsetzungen II. Ziff. 3. des Bebauungsplanes.

**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 (vergl. Hinweise zum Bebauungsplan Ziff. 2.),
- b) das Anpflanzen eines Obstbaumhochstammes (ein Obstbaum je Wohneinheit) und dauerhaft zu erhalten (vergl. Textliche Festsetzungen VI. Ziff. 6. des Bebauungsplanes),
- c) die auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegende und dauerhaft zu erhaltende zweireihige Strauchhecke (vergl. Textliche Festsetzung VI. Ziff. 3. des Bebauungsplanes), **betreffend nur Grundstücke Nrn. 1 bis 3** und
- 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](http://www.avacon.de)
- Wasser (Wasserbeschaffgs.verband Elbmarsch): [www.wbv-elbmarsch.de](http://www.wbv-elbmarsch.de)
- Glasfaser (ElbKom AÖR): [www.elbkom.com](http://www.elbkom.com) / [www.dbn.de](http://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. In diesem Vertriebsvorgang werden die Baugrundstücke des I. und II. Bauabschnittes veräußert.
- b) Es ist I Vollgeschoss zugelassen.

- c) Auf den Baugrundstücken des 3. Bauabschnitte (Nrn. 18-24) ist eine bauliche Nutzung erst ab dem 01.01.2026 zulässig.
- d) Das Höchstmaß der Traufhöhe ist auf 4,5 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) Für die Einzelhausbebauung wird eine Mindestgrundstücksgröße von 590 m<sup>2</sup> festgesetzt mit der Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten. Für die Errichtung eines real geteilten Doppelhauses sind mindestens 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte erforderlich, d.h. eine Gesamtgrundstücksfläche von 700 m<sup>2</sup>. (vgl. Textlichen Festsetzungen III. des Bebauungsplanes).
- f) 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.
- g) Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Haupterschließungsstraße einzuhalten, ausgenommen sind Stellplätze. Diese Regelung gilt nicht für die 4,5 m breiten Stichstraßen (vgl. Textlichen Festsetzungen IV. Ziff. 2. des Bebauungsplanes).
- h) Um die schadloسة Versickerung des Oberflächenwassers sicherstellen zu können, d.h. einen Grundwasserflurabstand von mindestens 1 m zu gewährleisten, ist das bereits im Zuge der Erschließung auf den Baugrundstücken hergestellte bzw. angehobene Geländeniveau (vgl. vorst. II. h) mindestens um ca. weitere 20 cm aufzuheben. Die genaue mindestens notwendige Geländeaufhöhung und maximal zulässige OKFF entnehmen Sie den entsprechenden Textlichen Festsetzungen II. Ziff. 2. und 3. des Bebauungsplanes bzw. der grundstücksbezogenen Ausweisung im Erschließungslageplan (1. Baustufe).
- 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) In den Allgemeinen Wohngebieten WA5 (bis WA8) sind durch architektonische Maßnahmen der Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) Fenster von nachts genutzten Räumen zum Schutz vor Gewerbelärm an den von Gewerbeschallquellen abgewandten südlichen, westlichen und südwestlichen Fassadenseiten anzuordnen (vgl. Textliche Festsetzungen V. Ziff. 2. des Bebauungsplanes).
- k) Hinsichtlich der Dachformen, Dacheindeckungen, Außenfassaden, nicht überbaubare Flächen und Einstellplätze enthält die Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen (vgl. § 2 - 5 der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan).

- l) 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).
- m) Der Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ der Gemeinde Wittorf ist am 26.09.2022 bzw. 20.09.2024 in Kraft getreten.

## **IV. Bauverpflichtung**

Im Interesse eines zeitnahen Endausbaus der Erschließungsanlagen sind die Baugrundstücke des 3. Bauabschnittes bis zum 31.07.2027 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. 4 „Heidacker 2“ der Gemeinde Wittorf
5. Angebot für Baugrunduntersuchungen des Büros für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg

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