

**Voraussichtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30  
und Informationen zum Baugebiet „Kirchsteigfeld“ (westlich von Eschenbach)**

**Hinweis: Alle Angaben sind noch vorläufig**

Gebietstyp:	Allgemeines Wohngebiet (Zulässig sind Wohn- und die zugehörigen Nebengebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, kirchliche, sportliche und soziale Zwecke, sowie Räume für freie Berufe)
Überbaubare Grundstücksflächen:	Durch Baugrenzen (Blaue Strich – Punkt Linie) festgesetzt. Bebauung darf nicht darüber hinaus gehen.
Stellung der Gebäude:	Die Ausrichtung und Lage des Gebäudes und die Firstrichtung ist frei wählbar
Maximal überbaubare Fläche:	Bebauungsplan setzt für die meisten Grundstücke eine Grundflächenzahl von 0,35 fest – d.h. 35 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden (bei z.B. 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche also 350 m <sup>2</sup> überbaubar)
Maximal zulässige Geschossfläche:	Bebauungsplan setzt in der Regel eine Geschossflächenzahl von 0,7 fest, d.h. auf dem Grundstück darf die Geschossfläche eine Summe von 70 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten (bei z.B. einem 1000 m <sup>2</sup> Grundstück dürfen in allen Geschossen in Summe 700 m <sup>2</sup> Geschossfläche realisiert werden)
Bauweise:	Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser (bis maximal 50 m Gesamtlänge) zulässig.
Maximale Anzahl Wohneinheiten:	Es sind (abgesehen von den Bereichen in denen ausdrücklich Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind) maximal 3 WE pro Wohngebäude zulässig.
Anzahl Vollgeschosse:	Es sind in der Regel zwei Vollgeschosse im Sinne der Bayerischen Bauordnung zulässig (in Bereichen für Mehrfamilienhäusern drei Vollgeschosse)
Dachform:	Die Dachform ist frei wählbar. Es sind also Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Flach-, Tonnendächer, etc. .... zulässig. Die Dachneigung ist auf max. 60 Grad begrenzt.

- Dachaufbauten:** Dachaufbauten wie Gauben und Erker dürfen in Summe maximal  $\frac{1}{3}$  der Dachlänge (Einzellänge max. 2,50 m je Dachaufbau) einnehmen.
- Maximale Gebäudehöhe:** Die Firsthöhe der Gebäude darf in der Regel 10 m nicht überschreiten.
- Garagen und Stellplätze** Je Wohneinheit müssen 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze geschaffen werden. Vor Garagen muss ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche vom mindestens 5 m eingehalten werden. Grenzgaragen sind zulässig.
- Grundstückszufahrt:** Die Lage der Grundstückszufahrt ist nicht festgelegt und daher frei wählbar (im Baugebiet werden Tiefborde verlegt)
- Keller und Zisternen:** Wegen des jahreszeitlich anstehenden Schichtenwassers im Erdreich wird die Ausführung von wasserdichten Kellern (WU-Wanne) ausdrücklich empfohlen. Die Anlage von Regenwasserzisternen wird nicht gefordert, aber empfohlen.
- Einfriedungen:** An der Straßenseite sind Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 1,40 m zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Grundstücksgröße:** Die Baugrundstücke werden in der Regel eine Größe zwischen 500 und 600 m<sup>2</sup> haben. Die exakte Größe ergibt sich erst nach Fertigstellung der Erschließung und Vermessung der Bauplätze.

## Zusätzliche Informationen

- Breitbandversorgung:** Die Telekom plant nach eigener Aussage einen Glasfaserausbau (FTTH/FTTB) für das Baugebiet, so dass voraussichtlich Bandbreiten von 100 Mbit/s (und mehr) verfügbar sein werden.
- Kabelfernsehen:** Es besteht aktuell kein Kabelanschluss. Ob die Fa. Vodafone-Kabel Deutschland einen solchen verlegt, ist bislang nicht bekannt.
- Gasversorgung:** Es gibt keinen Erdgasanschluss.
- Nahwärmenetz:** Momentan laufen Verhandlungen mit einem Nahwärmeversorger zum Bau eines Nahwärmenetzes, das ausschließlich mit regenerativen Energieträgern betrieben werden soll, für das Baugebiet. Sofern ein Nahwärmenetz tatsächlich zustande kommt, erhält jedes Baugrundstück einen Nahwärmeanschluss und auch die Verpflichtung diesen Anschluss zu nutzen.
- Kaufpreis:** Angedacht ist ein Grundstückspreis von voraussichtlich 125 - 130 €/ m<sup>2</sup> (abhängig davon, wie hoch die Erschließungskosten für das Baugebiet tatsächlich sind) - enthalten sind die Kosten für die erstmalige Herstellung der Straße, Straßenbeleuchtung, Kanal, Wasser, und Vermessung
- Grunderwerbskosten:** Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten für Notar, Grundbuch und Grunderwerbssteuer (sind vom Erwerber zu zahlen). Die Kosten sind Abhängig vom tatsächlichen Kaufpreis.
- Weitere zusätzliche Kosten:** Der Bauwerber muss außerdem die Kosten für den Strom und den Telekomanschluss selbst tragen. An den Abwasserzweckverband sind noch insgesamt die Kosten für je einen Regenwasser - und einen Schmutzwasseranschlussschacht zu entrichten. Zusätzlich können auch Kosten für Leerrohre (Breitbandausbau) und den Anschluss an das Nahwärmenetz anfallen. Die Gesamtkosten für diese Posten können aktuell noch nicht genau beziffert werden. Erfahrungsgemäß liegen die Kosten aber bei insgesamt ca. 5.000 – 10.000 €)

Bauzwang:

Das Grundstück muss innerhalb von 5 Jahren nach Unterzeichnung des Notarvertrages mit einem Wohnhaus bebaut sein, ansonsten hat der Markt die Möglichkeit das Grundstück zurückzufordern.

Förderung:

Der Markt Markt Erlbach hat aktuell ein Förderprogramm, das Familien mit Kindern beim Bau eines Hauses unterstützen soll. Die Bauwerber haben die Möglichkeit je Kind 3000 € vom Markt zurückzuerhalten. Die Kinder dürfen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrages das 12. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Die Förderung gilt auch für Kinder die bis 10 Jahre nach Unterzeichnung des Notarvertrages geboren werden. Das Geld kann erst ausgezahlt werden, wenn das Haus bezugsfertig ist und selbst genutzt wird. Voraussetzung ist außerdem, dass der Bauplatz von der Marktgemeinde erworben wurde.