

Stadt Damme  
Mühlenstraße 18  
49401 Damme

## Informationen rund um das Wohnbaugebiet Nr. 177 „Rottinghauser Straße“

### Grundstücke

Das Wohnbaugebiet umfasst insgesamt 87 Wohnbaugrundstücke, wobei

- 44 Grundstücke im Eigentum der Stadt Damme,
- 35 Grundstücke im Eigentum der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) und
- 8 Grundstücke im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde St. Viktor (Erbbaugrundstücke)

stehen. Von den 87 Grundstücken stehen 81 Grundstücke dem individuellen Wohnungsbau (Einfamilien- und Doppelhäuser mit Selbstnutzung) zur Verfügung. 6 Grundstücke sind dem Geschosswohnungsbau (max. 5 Wohneinheiten ohne Selbstnutzung) vorbehalten und werden gesondert vergeben.

Die Vermarktung der Grundstücke, ob im Eigentum der Stadt, der NLG oder der Kirche, erfolgt über die Stadt Damme.

### Verkaufspreis

- Grundstücke der Stadt Damme und der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG)

Der Verkaufspreis ist vom Rat der Stadt Damme in Abstimmung mit der NLG festgelegt worden. Dieser liegt für den individuellen Wohnungsbau gestaffelt je nach Lage bei 98,00 €/qm, 108,00 €/qm und 118,00 €/qm. Dieser Verkaufspreis versteht sich inkl. Vermessungskosten der Grundstücke und der Erschließung. Nicht enthalten im Kaufpreis sind die Kosten für den Schmutzwasseranschluss in Höhe von 3,45 €/qm, die direkt von dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abgerechnet werden. Daneben entstehen Vertragsnebenkosten in Höhe von ca. 6,5 % vom Kaufpreis (5 % Grunderwerbssteuer und 1,5 % Notar- und Gerichtskosten).

- Grundstücke der Katholischen Kirchengemeinde St. Viktor

Die Grundstücke von der Katholischen Kirchengemeinde St. Viktor werden im Rahmen eines Erbbaurechtes vergeben (Erbbaurechtsvertrag). Der Bodenwert des jeweiligen Grundstücks (Grundstückspreis ohne Erschließungskostenanteil) liegt in Anlehnung an den vom Rat der Stadt Damme festgelegten Grundstückspreisen gestaffelt bei 68,00 €/qm, 78,00 €/qm und 88,00 €/qm. Dieser Bodenwert wird verzinst und jährlich zur Zahlung an die Kirchengemeinde fällig. Diese Erbbauzinsen belaufen sich im 1. und 2. Jahr auf 1,5 % des Bodenwertes, im 3. und 4. Jahr auf 2 % des Bodenwertes, im 5. und 6. Jahr auf 2,5 % des Bodenwertes und ab dem 7. Jahr auf 3 % des Bodenwertes. Der Erbbaurechtsvertrag ist auf 99 Jahre angelegt. Nach Ablauf von 19 Jahren ist der Kauf des Grundstücks aber möglich.

Der Erschließungskostenanteil in Höhe von 30,00 €/qm wird direkt an die Stadt Damme im Rahmen eines weiteren Vertrages abgelöst (Ablösungsvertrag). Bodenwert und Erschließungskostenanteil bilden in Summe den festgelegten Kaufpreis für die Grundstücke in diesem Wohnbaugebiet.

---

## **Bebauungsplan**

---

Der Bebauungsplan für dieses Wohnbaugebiet ist mit Datum vom 08.07.2016 rechtsverbindlich geworden.

---

## **Erschließung/Bebauung**

---

Die Ersterschließung mit Baustraßen und Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt derzeit und wird voraussichtlich bis April 2017 dauern. Geplant ist, dass ab Mai 2017 mit dem Bau der Wohnhäuser begonnen werden kann.

---

## **Grünstreifen/Pflanzbeete**

---

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünstreifen, die das Baugebiet umgeben, werden seitens der Stadt/NLG erstbeflanzt und den jeweiligen angrenzenden Grundstücken zur Pflege auferlegt. Diese Pflegeverpflichtung wird als Reallast im Grundbuch eingetragen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte private Grünstreifen direkt an der Rottinghauser Straße wird mit einem kleinen Wall versehen und seitens der Stadt Damme nach den Vorgaben des Bebauungsplanes erstbeflanzt. Dieser Grünstreifen wird mit einer Reallast im Grundbuch gesichert und steht zukünftig im Eigentum des Käufers.

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

---

## **Baugenehmigungsverfahren/Bauanzeige**

---

Da das Wohnbaugebiet Nr. 177 „Rottinghauser Straße“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist, besteht für den Bauherrn neben der Beantragung einer Baugenehmigung beim Landkreis Vechta die Möglichkeit, eine Bauanzeige bei der Stadt Damme 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.