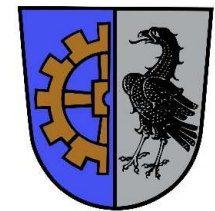
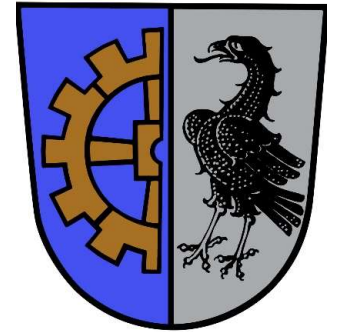


Informationen zum Baugebiet Nord IV

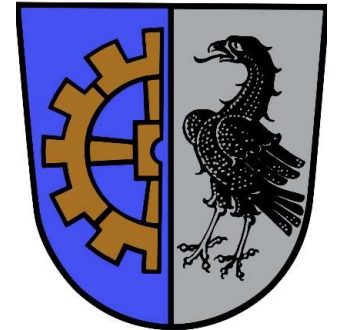


Informationen:

1. Wer sind meine Ansprechpartner?
2. Wie sieht die Lage und Anbindung aus?
3. Wie ist der Umfang und der Zeitplan der Erschließung?
4. Was schreibt der Bebauungsplan im Baugebiet „Nord IV“ vor?
5. Was kostet eine Parzelle und was ist im Preis enthalten?
6. Wer ist Antragsberechtigt? Allgemeine Festlegungen für die Bewerber?
7. Wie werden die Parzellen vergeben?
8. Wie kann ich mich bewerben?



Wer sind meine Ansprechpartner?



Ansprechpartner für Bewerbungen

Anett Jantz

anett.jantz@hepberg.de

Tel.: 08456-9168-25

Ansprechpartner für baurechtliche Fragen:

Elke Dordel

elke.dordel@hepberg.de

Tel.: 08456-9168-14

Ansprechpartner für Kauf- und Finanzierungsfragen

Franz Schießl

poststelle@hepberg.de

Tel.: 08456-9168-13

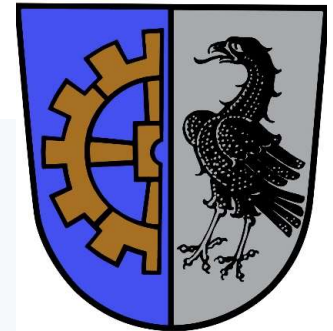
Wie sieht das Baugebiet „Nord IV“ allgemein aus?

Im nördlichen Gemeindegebiet entstehen das neue Wohngebiet "Nord IV" mit einer Größe von ca. 2,7 ha. Vorgesehen sind 40 Parzellen für Wohnbaugrundstücke für unterschiedliche Nutzerbedürfnisse:

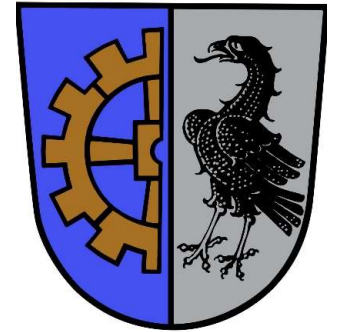
6 Doppelhäuser

26 Einzelhäuser

2 Mehrfamilienhäuser



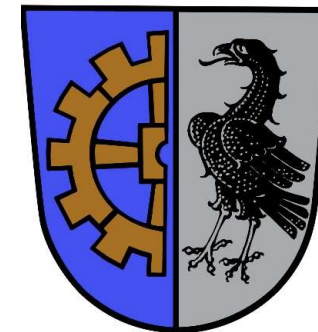
Wie ist der Umfang und der Zeitplan der Erschließung?



- Die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet "Nord IV" haben im Herbst 2022 begonnen und sind seit Dezember 2023 abgeschlossen.
- Die Vermessung der einzelnen Bauparzellen ist erfolgt. (Deshalb ist eine Abweichung der Quadratmeterangebe in der Beschreibung zur Zeichnung möglich.)



Was schreibt der Bebauungsplan im Baugebiet „Nord IV“ vor?

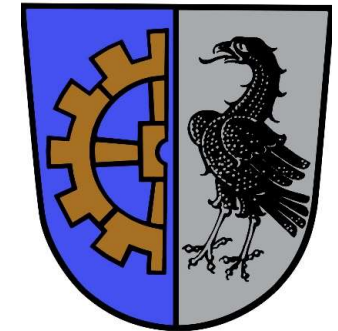


Maß der baulichen Nutzung	WA I (Einzel- und Doppelhäuser)	WA II (Reihenhäuser)
GFZ	0,5	0,8
GRZ	0,4	0,6
Mindestgrundstücksfläche pro Wohneinheit	175 qm	175 qm
Stellplätze pro Wohneinheit	2	2
Anzahl Vollgeschosse	II	II

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 (BauNVO) sind nicht zulässig (z.B. Friseur, Kosmetikstudio, Pizzaservice,...)

Bereich WA I und WA II:

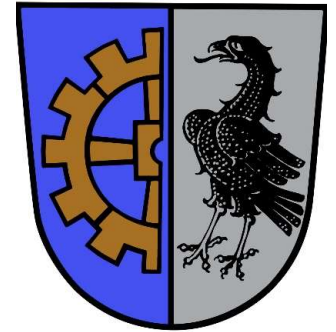


WA I	II
0,4	0,5
175 m ²	ED



WA II	II
0,6	0,8
175 m ²	H

Festsetzungen im Bebauungsplan:



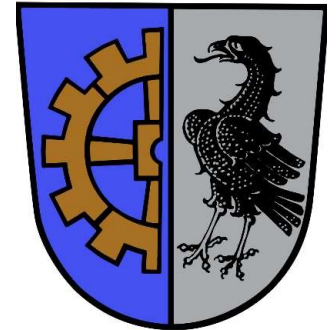
Höhe der baulichen Anlagen:

- Wandhöhe maximal 6,50 m, Firsthöhe maximal 9,00 m
- Erdgeschossrohfußbodenhöhe 0,30 m über Höhenbezugspunkt
- Höhenbezugspunkt = Schnittpunkt der Mitte der Grundfläche mit Höhe des vorhandenen Geländes

Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

- die zulässigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan detailliert geregelt. Bitte beachten Sie die Festsetzungen auch **nach** Erstellung Ihrer Eingabeplanung. Die Gestaltung der Gärten ist an sich i.d.R. nicht genehmigungspflichtig, muss aber trotzdem die baurechtlichen Vorgaben einhalten!

Stützmauern zur Hangsicherung:



- Stützmauern an Grundstücksgrenzen dürfen ausschließlich dort errichtet werden, wo sie **zur Hangsicherung** bautechnisch erforderlich sind (im Regelfall für die Garagenzufahrt oder den Zugang zum Haus)
- zur Sicherung des darüber liegenden Geländes sind bis zu einer maximalen Ansichtshöhe von 1,00 m über dem **vorhandenen** natürlichen Gelände

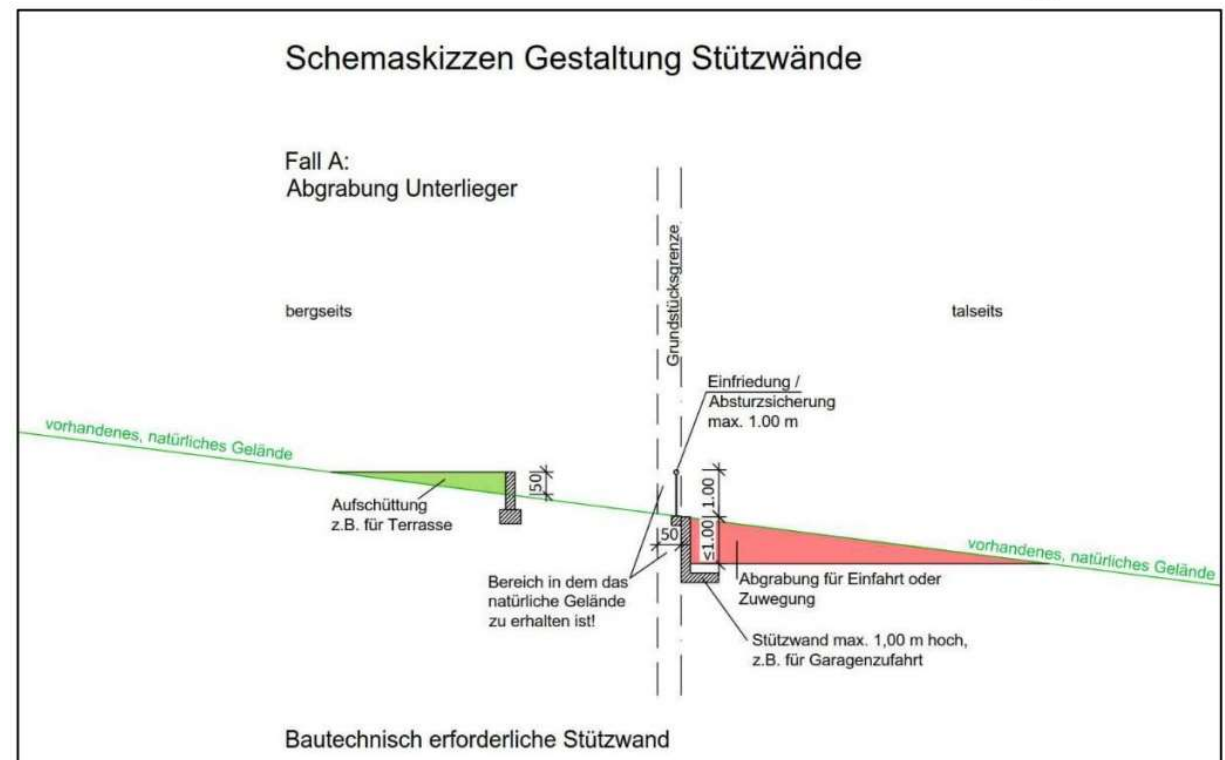
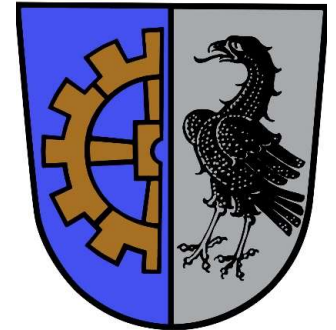


Abb. 1 – zulässige Stützwände – Abgrabung Unterlieger

Stützmauern zur Hangsicherung:



- auf Stützmauern sind Mauern als geschlossene Einfriedungen nicht zulässig
- eine Gesamthöhe von 2 Metern (Stützmauer plus Einfriedung) darf nicht überschritten werden

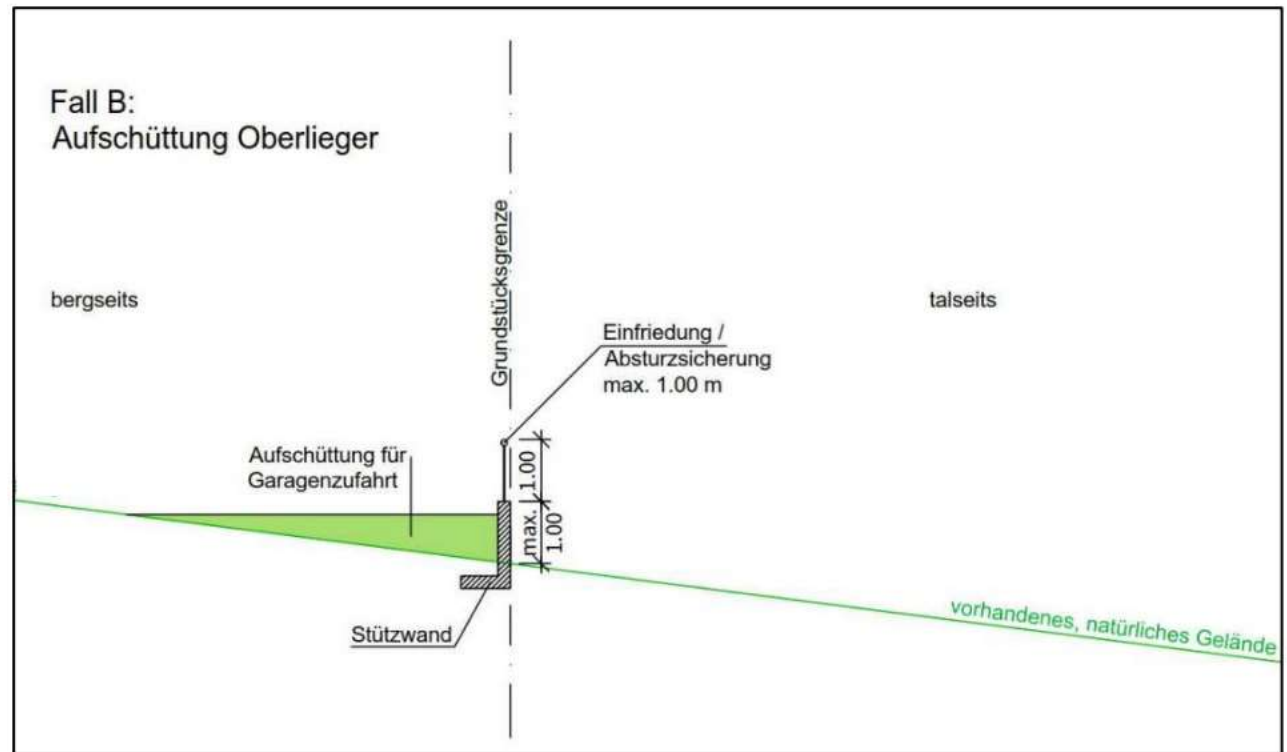


Abb. 2 – zulässige Stützwände - Aufschüttung Oberlieger

Geländegestaltung:

- außerhalb der Zufahrten ist an allen übrigen Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken das vorhandene **natürliche Gelände auf einer Breite von 0,5 m**, parallel zur Grundstücksgrenze, einzuhalten
- im gesamten Baugebiet sind **Abgrabungen / Aufschüttungen bis maximal 0,5 m zulässig** (stufenweise Terrassierung)

Hinweis: im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen maßstäblich darzustellen

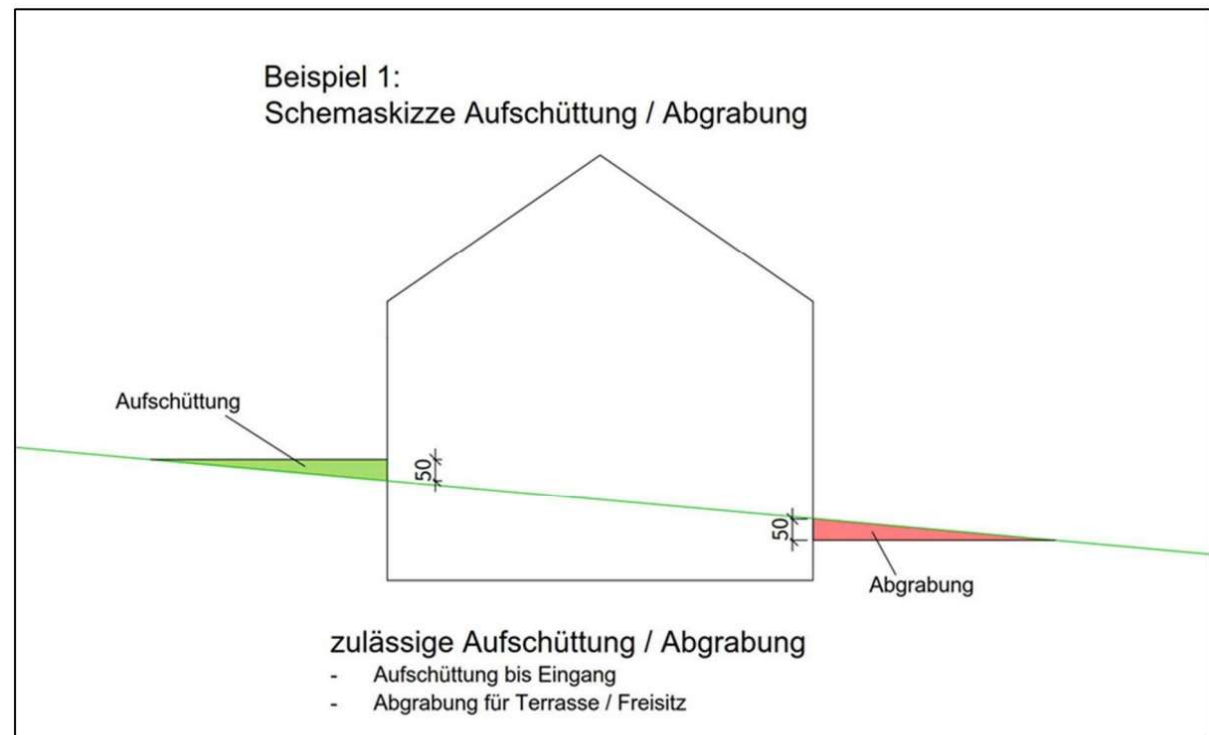
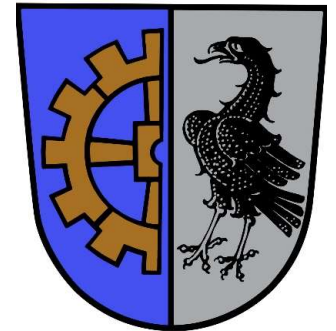


Abb. 3 – zulässige Aufschüttungen / Abgrabungen

Geländegestaltung:

- ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist **unzulässig**
- durch Veränderungen des Urgeländes entstehende Höhenunterschiede sind als **natürliche Böschungen auszubilden**

Mauern zur Gelände- oder Gartengestaltung:

- innerhalb der Grundstücke sind, analog zu den Abgrabungen und Aufschüttungen, Mauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m über dem vorhandenen natürlichen Geländezulässig
- diese müssen einen Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze einhalten

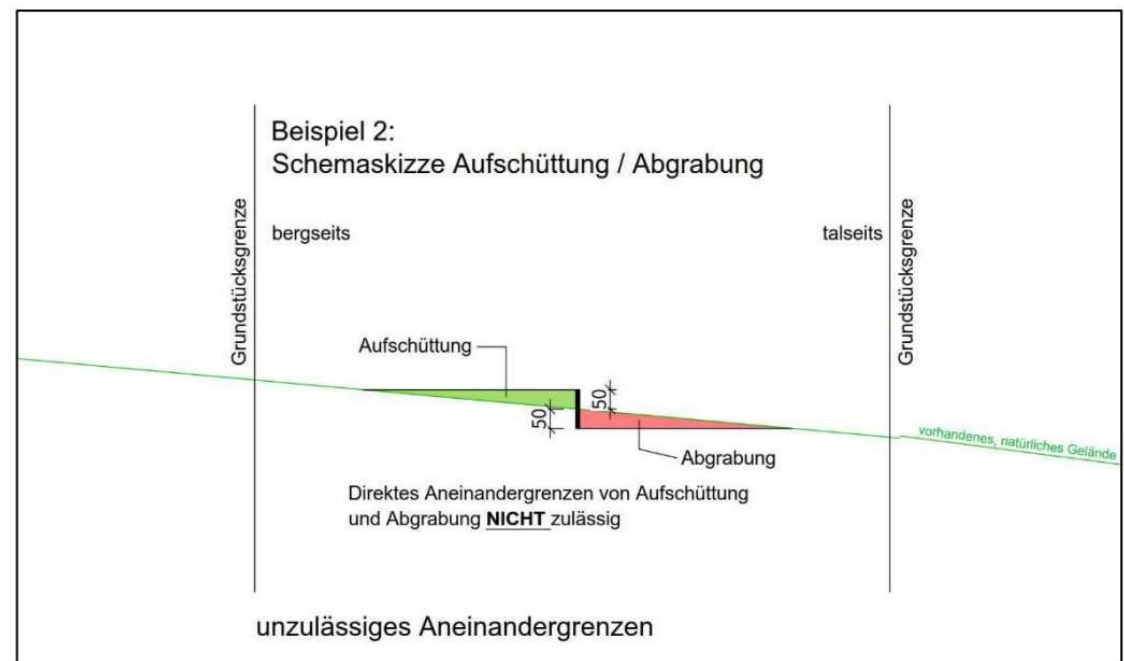
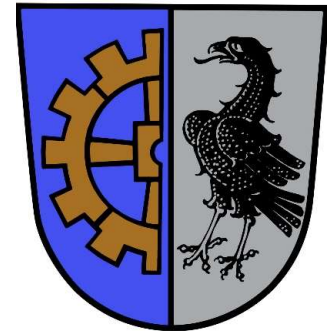
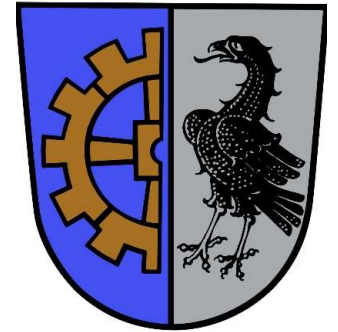


Abb. 4 – unzulässiges Aneinandergrenzen von Aufschüttung und Abgrabung

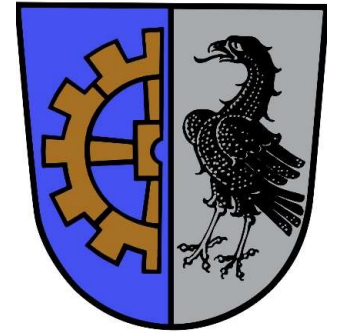
Festsetzungen im Bebauungsplan:



Maßnahmen zur nachhaltigen und umweltverträglichen Bauweise:

- Garagen- und Carportdächer sind zu begrünen
- PV-Anlagen sind ausdrücklich erwünscht
- der Versiegelungsgrad ist zu minimieren, Schottergärten unerwünscht
- Die Nutzung von Regenwasser, z.B. durch Zisternen ist ökologisch sinnvoll und für die Bauherren zudem wirtschaftlich vorteilhaft.
- Die Festsetzungen zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere sind zu beachten.
- Weitere Schutzmaßnahmen wie insektenfreundliche Beleuchtung und die kleintiersichere Abdeckung von Kellerschächten werden begrüßt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

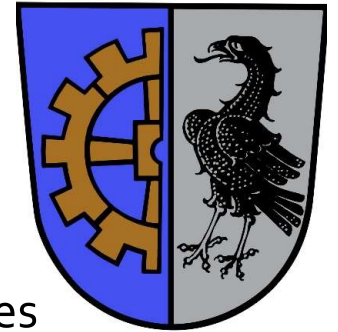


Immissionsschutz:

Aufgrund der Nähe zur Autobahn sind in **Ihrem eigenen Interesse** Vorkehrungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse einzuhalten.

Wohnungsgrundrisse der Baukörper sämtlicher Parzellen sind so zu organisieren, dass in den Nord- und Ostfassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthalts- räumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind. Lüftungsanlagen zur Raumbelüftung sind empfehlenswert!

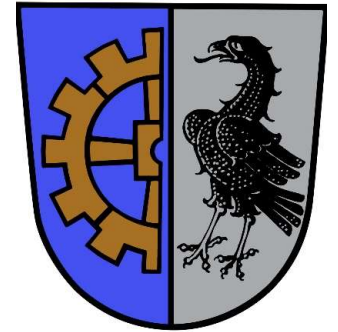
Festsetzungen im Bebauungsplan:



Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen u.a. die Entwicklung des Wohngebietes im Einklang mit den natürlichen Gegebenheiten gewährleisten. Bitte beachten Sie dies bereits vor Erwerb eines Bauplatzes und bei Ihrer Planung und legen ein besonderes Augenmerk auf folgende Punkte:

- Aufgrund der unterschiedlich ausgeprägten **Hanglage** des Baugebietes wird es nicht überall sinnvoll und möglich sein, ein ebenes Grundstück zu schaffen.
- Das **Urgelände** ist vor allem an den Grenzen zu den Bestandsanwesen zu beachten (z.B. Graben). Dies schützt den Charakter des Gebietes und die nachbarschaftlichen Beziehungen.
- Auch Besonderheiten wie die Nähe zur Autobahn, alte Baumbestände auf angrenzenden Anwesen, die benachbarten Landwirtschaftsflächen und die Nähe zum Truppenübungsplatz sind vor Kauf zu berücksichtigen.
- **Empfehlung:** Sehen Sie sich Ihr Wunschgrundstück vor Ort an!

Was Kostet eine Parzelle und was ist im Preis enthalten?



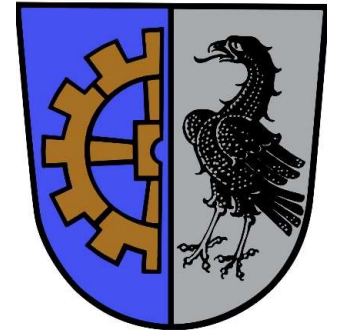
Der Baulandpreis beträgt lt. Gemeinderatsbeschluss vom 24.04.2023:

650,00 € pro m².

Neben den Kosten für das unerschlossene Baugrundstück ist im Baulandpreis der nachstehend aufgeführte Erschließungsumfang enthalten, welcher vollständig abgelöst ist:

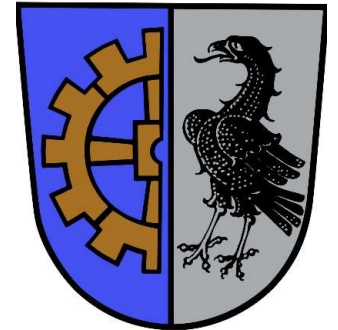
- Kosten der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen nach §§ 127 ff. BauGB (Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen)
- KAG-Herstellungsbeiträge zur Abwasserbeseitigung und zur Wasserversorgung (Vorauszahlung gemäß Satzungsrecht; hier: BGS-WAS der Gemeinde Hepberg und BGS-EWS der Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord)
- Wasser- und Abwasserhausanschluss (Übergabestelle im Grundstück bzw. Revisionsschacht)

Was ist nicht im Preis enthalten?



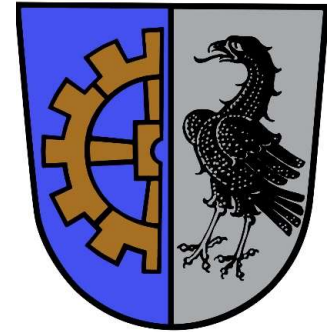
- Kosten für notwendige Hausanschlüsse und Hauszuführungen von dem vorstehend jeweils genannten Anschlusspunkt bis in den Anschlussraum des Gebäudes
- Alle künftig entstehenden Erschließungskosten, sofern diese nicht gemäß den vorstehenden Bestimmungen abgelöst sind
- die Kosten für die evtl. nötige Verlegung oder Änderung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder -einrichtungen haben die Bauherren zu tragen
- Telefonanschlusskosten
- Stromanschlusskosten

Antragsberechtigung und allg. Festlegungen:



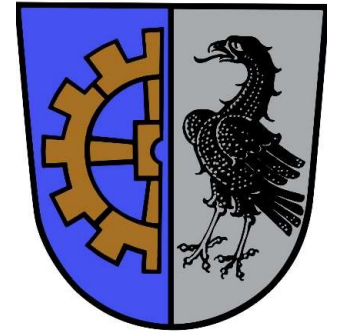
- **Antragsberechtigt** sind Einzelpersonen, Personengemeinschaften und Paare (Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften nach dem Gesetz über eingetragene Lebenspartnerschaften und unverheiratete Paare, die einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben und gemeinsam in dem künftigen Haushalt leben werden)
- die Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung **volljährig und geschäftsfähig** sein
- jeder Bewerber kann derzeit nur **einen gemeindlichen Bauplatz** erwerben
- die **Bauverpflichtung wird auf 7 Jahre** festgelegt - der Baubeginn muss **spätestens nach 5 Jahren** erfolgt sein (Maßgeblich für den Beginn der Frist ist das Datum der notariellen Beurkundung des Grundstückkaufs)
- Für die Grundstücke gilt ein **Eigennutzungsgebot von 15 Jahren** ab notarieller Beurkundung des Grunderwerbs

Antragsberechtigung und allg. Festlegungen:



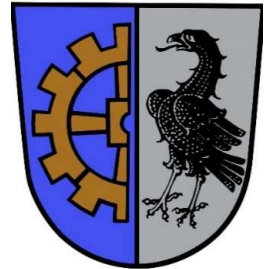
- die Vermietung einer Wohnung innerhalb der Eigennutzungsbindung ist zulässig, sofern die Wohnfläche der zu vermietenden Einheit nicht größer ist als die der eigengenutzten Wohnung
- der Grundstückserwerber hat mit Fertigstellung seines Eigenheims den Nachweis (Netzanmeldung) zu erbringen, dass er auf seinem Anwesen eine **Photovoltaikanlage (mindestens 5 kWp)** errichtet hat, die beim Verteilnetzbetreiber (derzeit: Bayernwerk Netz GmbH) angemeldet ist
- der Grundstückserwerber hat mit Fertigstellung seines Eigenheims den Nachweis zu erbringen, dass er auf seinem Anwesen eine **Regenwasserzisterne** errichtet hat - das Speichervolumen der Zisterne muss je angefangene 25 m² Dachfläche 1 m³ betragen, mindestens aber 4 m³

Finanzierungsbestätigung:



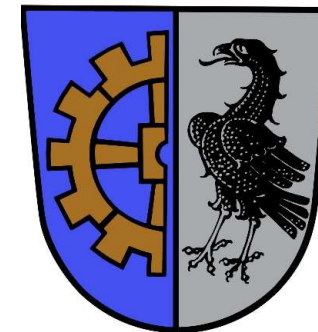
- Die für die Umsetzung des Bauvorhabens (**Gesamtinvestition**, d. h. Grunderwerb, Baukosten für das bezugsfertige Gebäude mit Außenanlagen sowie allen Nebenkosten) benötigte Finanzierung muss gesichert sein.
- Der Käufer muss im Bewerbungsverfahren bis zum Ende der Bewerbungsphase eine Finanzierungs- oder Liquiditätsbestätigung in Höhe der Gesamtinvestition von einem **Kreditinstitut, einer Bausparkasse oder einer Finanzierungsgesellschaft mit Sitz in Deutschland** vorlegen.
- Hinweis: Nur **vollständige** Bewerbungen werden zugelassen. Vollständig sind Bewerbungen dann, wenn der erforderliche Nachweis über die **Finanzierungsbestätigung** im Anhang ist.

Die Vergabe der Grundstücke im Reservierungsverfahren



- Nur **vollständige** Bewerbungen werden zugelassen. Vollständig sind Bewerbungen dann, wenn alle Adressdaten (Name, Adresse, Telefonnummer) angegeben sind und der erforderlich Nachweis der **Finanzierungsbestätigung** im Anhang ist.
- Für **maximal 2 gewünschte Bauplatzgrundstück** kann je eine Bewerbung (Reservierungsanfrage) abgegeben werden (Wunsch-Grundstück 1 und Wunsch-Grundstück 2).
- Als Zeitpunkt des Bewerbungseingangs gilt bei einer elektronischen Bewerbung die registrierte Uhrzeit des Einganges.
- Bei Eingang mehrerer Bewerbungen für den gleichen Bauplatz entscheidet der Gemeinderat über die Reihenfolge der betreffenden Bewerbungen anhand der festgelegten sozialen Kriterien der Vergabe-Richtlinien Nord IV 2023. Die Entscheidung erfolgt immer in der nächsten nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates Hepberg.

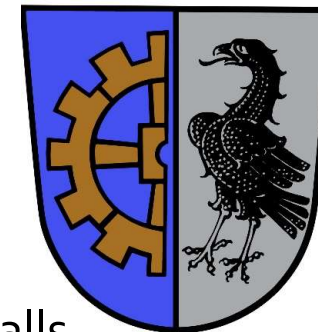
Soziale und Ortsbezogene Kriterien



1. Soziale Kriterien	Art/Umfang	Gewicht. in Punkten
1.1. Familiäre Situation	Paare	10
1.2. Kinder	je Kind	5
1.3. Behinderte Personen	Behinderungsgrad von 20 - 49	10
	Schwerbehinderungsgrad von 50 - 79	20
	Schwerbehinderungsgrad von ≥ 80	25
1.4. Pflegebedürftige Personen	Pflegegrad von 1 - 2	10
	Pflegegrad von 3 - 5	20
2. Ortsbezogene Kriterien		
2.1. Hauptwohnsitz	für 2 volle Jahre	5
	für 3 volle Jahre	10
	für 4 volle Jahre	15
oder	für 5 volle Jahre	20
2.2. Arbeitsplatz	für 2 volle Jahre	5
	für 3 volle Jahre	10
	für 4 volle Jahre	15
	für 5 volle Jahre	20
3. Zeitintensive aktive ehrenamtliche Tätigkeit	goldene Bayerische Ehrenamtskarte*	20
	blaue Bayerische Ehrenamtskarte*	15
Bewerber 1 + Bewerber 2	Ehrenamtsnachweis Bayern*	10

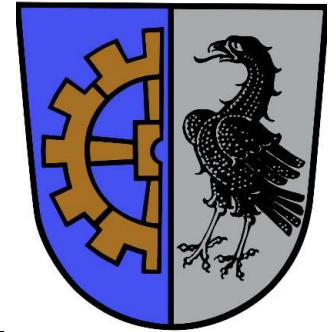
* Antragsvoraussetzung ist ausreichend

Wie werden die Parzellen vergeben?



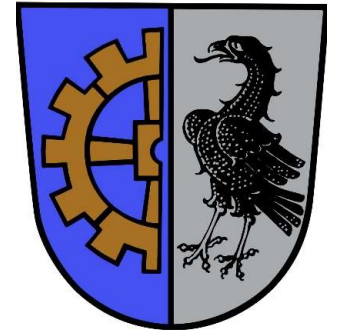
- Im Anschluss erfolgt die Reservierungszusage für den gewünschten Bauplatz. Falls der gewünschte Bauplatz bereits für einen vorrangigen Bewerber reserviert ist, wird der nachrangige Bewerber auf eine **Warteliste** für diesen Bauplatz gesetzt.
- Innerhalb von **14 Tagen nach der Reservierungszusage** müssen die Bewerber ihre **verbindliche Kaufabsicht** äußern. Die Äußerung der Kaufabsicht kann nur schriftlich erfolgen. (ACHTUNG: Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Äußerung über die verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung = Reservierungsanfrage als zurückgenommen.)
- Anschließend übersendet die Gemeinde Hepberg den Bewerbern, die eine verbindliche Kaufabsicht abgegeben haben, die Unterlagen für die Beantragung eines Kaufvertragsentwurfs. Diese Unterlagen sind von den Bewerbern mit den erforderlichen Daten auszufüllen. Nach Erhalt der Unterlagen beantragt die Gemeinde Hepberg beim **Notar den Entwurf des Kaufvertrages und vereinbart einen Notartermin** zur Beurkundung des Kaufvertrages.

Wie kann ich mich bewerben?



- unter www.hepberg.de unter *Politik und Verwaltung* --> *Bebauungspläne* --> *Bauleitplanverfahren (in Aufstellung) und Bebauungspläne* --> *Nr. 18 Nord IV* (Pläne, Gutachten und Richtlinien) finden Sie alle wichtigen Unterlagen
- dort sind auch Informationen zum Baugebiet selbst sowie zu den **einzelnen Parzellen** hinterlegt
- für die Bewerbung ist eine kurze Mail an poststelle@hepberg.de mit persönlichen Angaben notwendig und die Nennung des gewünschten Grundstückes
- [Wichtige Dokumente für die Bewerbung:](#)
- **Finanzierungs- oder Liquiditätsbestätigung** in Höhe der Gesamtinvestition (Grundstück und Bebauung) für das ausgewählte Grundstück von einem Kreditinstitut, einer Bausparkasse oder einer Finanzierungsgesellschaft mit Sitz in Deutschland
- Ihre Bewerbung wird nur berücksichtigt, wenn eine **Finanzierungsbestätigung im Anhang** ist.

Bauberatung mit Terminabsprache



- zu jedem Zeitpunkt im Prozess gibt es die Möglichkeit, eine unverbindliche Bauberatung im städtischen Bauamt in Anspruch zu nehmen
- Anmeldung über bauamt@heppberg.de oder Telefon 08456-91680
- Ansprechpartner: Elke Dordel – Telefon 08456-9168-14
- Dokumente online unter www.heppberg.de/bebauungsplaene:
 - Bebauungsplan
 - Grünordnung
 - Geotechnischer Bericht
 - Immissionsschutz Gutachten

Weitere Fragen?

- 1) Keller möglich
- 2) Verschattung der Grundstücke Eschenweg
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

