



Wichtige Informationen zum Baugebiet „Hanlah-Nord-D“ in Elze (Stand 20.07.2020)

Wesentliche Unterlagen zum Baugebiet wie z. B. den Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie das Schall- und das Bodengutachten finden Sie im Internet über die Homepage der Volksbank eG Hildesheim-Lehrte-Pattensen/Immobilien/Baugebiete/ aktuelle Baugebiete/Baugebiet Hanlah-Nord-D in Elze.

1. Bauordnungs- und Bauplanungsrecht

Im Baugebiet ist je nach Lage des Grundstückes eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise möglich. Je Wohneinheit sind mind. zwei PKW-Einstellplätze auf dem Baugrundstück vorzusehen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind mind. 1,5 Einstellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück zu schaffen. Die weiteren planungsrechtlichen Vorgaben entnehmen Sie bitte dem Bebauungsplan, der unter der oben genannten Internetseite eingestellt ist. Zusätzliche Hinweise kann Ihnen Ihr Architekt/Bauträger geben.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 hat der Rat der Stadt Elze beschlossen und ist rechtsverbindlich.

Für den Fall, dass das Gebäude im Rahmen einer Bauanzeige gemäß § 62 Niedersächsische Bauordnung errichtet werden soll, ist diese bei der Stadt Elze, Hauptstr. 61, 31008 Elze einzureichen. Die Stadt leitet die Bauanzeige an den Landkreis Hildesheim weiter und erstellt für den Bauherrn die notwendige Bescheinigung über die gesicherte Erschließung. Wenn Sie einen Bauantrag stellen möchten, ist dieser ebenfalls bei der Stadt Elze einzureichen. Der Bauantrag wird dann mit einer Stellungnahme der Stadt an den Landkreis Hildesheim als Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet.

Für Fragen zum Bauordnungsrecht wenden Sie sich bitte an den Landkreis Hildesheim.

Vermessung

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass die Grundstücksgrenzen durch Sonderung festgestellt wurden. Die ELBEG GmbH & Co. KG empfiehlt dem Käufer vor einer Grenzbebauung (z. B. Errichtung einer Garage oder eines Zaunes) eine Grenzanzeige zur Vermeidung einer Überbauung bei einem öffentlich bestellten Vermesser zu beauftragen. Die Kosten für die Grenzanzeige trägt der Käufer.

Um eine ordnungsgemäße Lage des Gebäudes auf dem Grundstück zu gewährleisten, rät der Verkäufer dem Käufer, die Einmessung der Baugrube durch einen öffentlich bestellten Vermesser z. B. Vermessungsbüro Oldeweme, Inh. Dipl.-Ing. Marco Jankowski, Immengarten 15, 31134 Hildesheim, zu veranlassen. Aufgrund der gesetzlichen Vorschriften ist der Bauherr verpflichtet, nach Abschluss der Baumaßnahme das Gebäude einmessen zu lassen. Die Auftragserteilung und Kostentragung erfolgt durch den Bauherrn.

Für die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind nachstehende Ansprechpartner zuständig:

Hausanschluss Trinkwasser

Purena GmbH,

Halchtersche Straße 33

38304 Wolfenbüttel

Tel. 05531/88263-0

<https://www.purena.de/de/fuer-zuhause/trinkwasserhausanschluss.html>

Die Stadt Elze ist Ansprechpartner für die Löschwasserversorgung

Hausanschluss Strom

Überlandwerke Leinetal

Am Eltwerk 1

31029 Gronau

Tel: 05182/588-0

<https://www.uewl.de/netze/netzanschluss/stromnetz.html>

Hausanschluss Gas

Avacon AG

Gasversorgung

Jacobistraße 3

31157 Sarstedt

05066/83-0

<https://www.avacon.de/de/fuer-zuhause/strom--und-gasanschluss-fuer-ihr-zuhause.html>

Hausanschluss Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)

Wasserverband Peine

Horst 6

31226 Peine

Tel: 05171/9560

<https://wvp-online.de/service/vertragsbedingungen-formulare/>

Die Ausführungsplanung mit der Lage der Kanäle und der Hausanschlüsse können Sie ebenfalls unter der genannten Internetseite einsehen. Der Kontrollschacht für Schmutzwasser auf dem Grundstück ist Teil der öffentlichen Entwässerungsanlage und wird ca. 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet und mit einer Umrandung gesichert. Ein Kontrollschacht für Regenwasser ist nicht erforderlich. Der Regenwasseranschluss wird unterirdisch stumpf verlegt und mit dem Pfahl gekennzeichnet. Hausanschlüsse werden lediglich an das Grundstück verlegt.

Beiträge für Erschließungsanlagen nach dem BauGB und für die Herstellung des Schmutz- und Regenwasseranschlusskanals einschließlich des Kontrollschachts für Schmutzwasser und der Versorgungsleitungen für Telekommunikation trägt der Verkäufer. Sie sind im Kaufpreis und in den Hausanschlusskosten enthalten. Sonstige Beiträge und Kosten für Erschließungsmaßnahmen ab der Grundstücksgrenze wie z. B. Zu- und Ableitungen zum bzw. vom Baukörper gehen stets zulasten des Käufers.

Hausanschluss Telefon/ Internet

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Jörg Zidorn (Medienberater)

Tel: 0511/3738-4075

Mobil: 0174/9065612

Joerg.zidorn@mittelstandsvertrieb.de

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH stellt die Versorgung mit Telefon und Internet mit bis zu 1Gbit/s sicher. Bitte wenden Sie sich wegen der Beantragung des Anschlusses direkt an den vorstehenden Ansprechpartner. Im Internet sind weitere Informationen dazu unter der vorstehenden Adresse eingestellt.

2. Erschließung

Im Rahmen der Erschließung werden einige Straßenbereiche bereits endausgebaut (gepflastert). Andere lediglich als Asphalttragschicht hergestellt. Hier erfolgt der Endausbau bzw. die Pflasterung nach Fertigstellung der wesentlichen Hochbauarbeiten.

Die Bepflanzung der Grünflächen in den Straßen und im Spielanger ist nach Abschluss der wesentlichen Hochbaumaßnahmen vorgesehen.

Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5 Meter vorgesehen. In diesem Bereich befindet sich auch grundsätzlich der Schmutzwasserkontrollschacht auf dem Grundstück und der stumpf auf das Grundstück verlegte Anschluss für Regenwasser. Außerdem ist der Bereich von Straßenbeleuchtung, von Schaltkästen, Pflanzflächen und Parkflächen freigehalten.

3. Sonstiges

Baugrund

Für das Baugebiet wurde ein Bodengutachten vom Büro Dr. Pelzer und Partner erstellt. Das Gutachten können Sie unter der angegebenen Internetseite einsehen. Bitte beachten Sie besonders die auf Seite 25 und 26 des Gutachtens gemachten Ausführungen zur Gebäudegründung. Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse empfehlen wir Ihnen, ein individuelles Bodengutachten erstellen zu lassen.

Gemäß Schreiben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 28.11.2019 sind aufgrund der anstehenden Geologie „die Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen“ im Allgemeinen gegeben. Daher sind konstruktive Sicherungsmaßnahmen der Gefährdungsklasse 3 einzuplanen. Diese Mindestanforderungen entsprechen allerdings

gemäß Schreiben von Dr. Pelzer und Partner 05.12.2019 heute bereits dem allgemeinen Stand der Technik.

| Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Besondere statisch-konstruktive Anforderungen an Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht mehr als zwei Vollgeschossen in erdfallgefährdeten Gebieten auf Bauflächen der Gefährdungskategorien 3 bis 6</p> <p>Die Angaben gelten für die Fälle, in denen keine außergewöhnlichen baulichen Verhältnisse (z.B. besonders große Stützweiten von Decken u. Trägern, Abfangungen, stark gegliederte Grundrisse, Hanglagen) vorliegen (Stand 20.09.2006)</p> | | | |
| | | GK 3 | |
| Gründung | Balkenrost | <p>Fundamentbalken unter den tragenden Wänden und Stützen</p> <p>Abmessungen Breite/Höhe 30/40 cm</p> <p>Bewehrung BSt. 420 S (III S) 2 Ø 12 oben und unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden</p> | |
| | Platte | <p>Dicke 20 cm</p> <p>Bewehrung BSt. 500 S (IV S 2 cm²/m oben und unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend</p> | |
| Kellergeschoßwände (bzw. Untergeschoß) | | Keine besonderen Anforderungen | |
| Decken | unterste | Stahlbeton | <p>Ringanker gem. DIN 1053 T. 1</p> <p>Abschn. 8.2.1, Fall c (Nov. 1996)</p> |
| | | andere Baustoffe | |
| | | übrige | Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschnitt 8.2.1, Fall c (Nov. 1996) |

Die Angaben über Bewehrung und über Bauteilabmessungen sind Mindestwerte

Die Bemessungsregeln sowie die statisch-konstruktiven Anforderungen nach den Technischen Baubestimmungen bleiben im Übrigen unberührt. Generell gelten die jeweils aktuellen DIN-Normen-Ausgaben

Weitere Informationen finden Sie im Internetportal Baugrund des LBEG unter: www.lbeg.niedersachsen.de/

Angesichts der Hängigkeit des Baugebietes sind ggfs. Geländemodellierungen mit Abtrag bzw. Auftrag von Boden erforderlich. Die Geländeanpassung ist Sache des Käufers.

Nutzung von Grundwasser

Das Bohren von Gartenbrunnen zur Nutzung von Grundwasser ist nicht zulässig.

Schallschutz

Ein Schallschutzgutachten wurde durch das Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann erstellt. Das Gutachten können Sie unter der angegebenen Internetseite einsehen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die textlichen Festsetzungen Nr. 6 der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 der Stadt Elze verwiesen.

Es wird empfohlen, bei Beurteilungspegeln von 35 bis 45 dB(A) eine von einem aktiven manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten (z. B. durch schallgedämmte Lüftungseinrichtung).

Zufahrt zum Baugebiet

Um die Beeinträchtigungen durch den Hochbau für die Anlieger weitestgehend zu verringern, ist eine gesonderte Baustellenzufahrt für die Phase des Hochbaus in Planung. Diese werden wir zu gegebener Zeit gesondert mitteilen. Wir bitten die Bauherren dafür Sorge zu tragen, dass durch sie beauftragte Unternehmen und Handwerker ausschließlich diese Zufahrt nutzen.

Die Stadt Elze stellt für jedes Grundstück eine Bestätigung aus, dass ein gesetzlich bestehendes Vorkaufsrecht für das Grundstück nicht ausgeübt wird. Die Beantragung erfolgt über den Notar nach Beurkundung des Kaufvertrages.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an

Frau Gabriele Schlie (Tel. 05121/166-312, mail: gabriele.schlie@vb-eg.de) oder an
Herrn Wolfhard Zühlsdorff (Tel: 05121/166-123, mail: wolfhard.zuehlsdorff@vb-eg.de).