



## **Wichtige Informationen zum Baugebiet „Barnten-Süd IV“ Kirchfeld**

Wesentliche Unterlagen zum Baugebiet wie z. B. den Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, das schalltechnische Gutachten und die geotechnische und umweltgeologische Untersuchungen (Bodengutachten) finden Sie im Internet über die Homepage der Volksbank eG Hildesheim-Lehrte-Pattensen/Immobilien/Baugebiete/ aktuelle Baugebiete/Baugebiet in Barnten.

### **1. Bauordnungs- und Bauplanungsrecht**

Im Baugebiet ist je nach Lage des einzelnen Baugrundstückes eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise möglich. Bei Einfamilienwohnhäusern sind mindestens zwei PKW-Einstellplätze je Wohnung anzulegen, bei Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen mindestens 1,5 PKW-Einstellplätze je Wohnung. Die weiteren planrechtlichen Vorgaben entnehmen Sie bitte dem Bebauungsplan, der unter der oben genannten Internetseite eingestellt ist. Zusätzliche Hinweise kann Ihnen Ihr Architekt/Bauträger geben.

Der Bebauungsplan Nr. 0307 „Barnten Süd IV“ der Gemeinde Nordstemmen wurde durch den Gemeinderat am 25.11.2019 beschlossen und ist rechtsverbindlich.

Für den Fall, dass Ihr Gebäude im Rahmen einer Bauanzeige gemäß § 62 Niedersächsische Bauordnung errichtet werden soll, ist diese bei der Gemeinde Nordstemmen, Rathausstr. 3, 31171 Nordstemmen einzureichen. Die Gemeinde 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 Gemeinde Nordstemmen einzureichen. Der Bauantrag wird dann mit einer Stellungnahme der Gemeinde an den Landkreis Hildesheim als Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet.

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

### **Vermessung**

Die Grundstücke im Baugebiet „Barnten-Süd IV“ Kirchfeld wurden zunächst nur gesondert (ohne Grenzmarkierung im Gelände). Nach Abschluss der wesentlichen Hochbauarbeiten erfolgt die Abmarkung der Grundstücke. Alle Kosten für die Sonderung und Versteinung der Grundstücke sind mit dem Grundstückskaufpreis abgegolten.

Um eine ordnungsgemäße Lage des Gebäudes auf dem Grundstück zu gewährleisten, empfehlen wir, die Einmessung der Baugrube durch das öffentlich bestellte Vermessungsbüro Oldeweme, Dipl. Ing. Marco Jankowski, Immengarten 15, 31134 Hildesheim, Tel. 05121/165940 zu veranlassen.

Aufgrund der gesetzlichen Vorschriften sind Bauherren verpflichtet, nach Abschluss der Baumaßnahme das Gebäude einmessen zu lassen. Die Auftragserteilung und Kostentragung erfolgt durch den Bauherrn.

## **2. Ver- und Entsorgung**

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

### Trinkwasser

Überlandwerke Leinetal

[netzplanung@uewl.de](mailto:netzplanung@uewl.de)

Tel. 05182/5880

### Hausanschlüsse Strom und Gas

Team Avacon Netzkundenbetreuung

Tel. 05066/83-0

### Hausanschluss Telefon/ Internet

htp GmbH

Tel. 0800/2229111

Informationen und Anträge zum Hausanschluss für Telefon und Internet finden Sie auf oben genannten Internetseite.

Die Gemeinde Nordstemmen ist Ansprechpartner für die Löschwasserversorgung. Dort ist auch der Entwässerungsantrag für Schmutz- und Regenwasser zu stellen.

Wir empfehlen Ihnen die Anträge für Baustrom (AVACON) und Bauwasser (ÜWL) möglichst frühzeitig beim jeweiligen Versorger zu stellen.

## **3. Erschließung**

Die Ausführungsplanung mit der Lage der Kanäle, der Hausanschlüsse sowie der Zufahrten können Sie ebenfalls unter der genannten Internetseite einsehen.

Der Kontrollschacht für Schmutzwasser auf dem Grundstück ist Teil der öffentlichen Entwässerungsanlage und wird für den Bauherrn kostenlos erstellt. Die Baugrundstücke werden über eine Regenwasseranschlussleitung (endet ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze) ohne Hauskontrollschacht an den Regenwasserhauptkanal angeschlossen.

Im Rahmen der Erschließung werden die Straßen im Endausbau hergestellt.

Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5 Meter vorgesehen. Die Lage der Zufahrt ist ebenfalls der Ausführungsplanung zu entnehmen. In diesem Bereich befindet sich auch grundsätzlich der Schmutzwasserkontrollschacht und der Regenwasseranschluss. Der Bereich ist von der Straßenbeleuchtung, von den Schaltkästen, Pflanzflächen und Parkflächen freigehalten.

Die Bepflanzung der Grünflächen in den Straßen ist nach Abschluss der wesentlichen Hochbaumaßnahmen geplant.

#### **4. Sonstiges**

##### **Baugrund**

Für das Baugebiet wurden geotechnische und umweltgeologische Untersuchungen erstellt. Das Gutachten können Sie unter der angegebenen Internetseite einsehen. In diesem Gutachten wurde festgestellt, dass eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse und der hohen Grundwasserstände nicht bzw. nur sehr schwer genehmigungsfähig ist.

##### **Auffüllung**

Das Baugebiet liegt zum Erschließungsbeginn deutlich niedriger als die Umgebung. Daher wird, um den Abfluss des Regenwassers in das Regenrückhaltebecken zu gewährleisten, eine Geländeanhebung mit Auffüllboden vorgenommen. Dieser eignet sich nicht zur Bebauung. Zur Auffüllung wird der Mutterboden abgeschoben und danach wieder angedeckt. Die Kosten der Auffüllung sind im Grundstückskaufpreis enthalten.

Bitte weisen Sie den von Ihnen beauftragten Architekten bzw. das beauftragte Unternehmen auf die Bodenauffüllung und die geotechnische und umweltgeologische Untersuchung explizit hin.

Je nach konkretem Bauvorhaben sollten die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer spezifischen Baugrunderkundung geprüft und festgelegt werden. Die Erkundung ist vom Bauherrn separat auf seine Kosten zu beauftragen.

##### **Schalltechnisches Gutachten**

Das Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann hat ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses können Sie unter der angegebenen Internetseite einsehen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 0307 der Gemeinde Nordstemmen § 7 Punkt 7.1 verwiesen.

##### **Zufahrt zum Baugebiet**

Um die Beeinträchtigungen durch den Hochbau für die Anlieger weitestgehend zu verringern, bitten wir die Bauherren dafür Sorge zu tragen, dass durch sie beauftragte Unternehmen und Handwerker ausschließlich die innerörtliche „Landesstraße“ sowie die Straße „Zum Cordesholz“ als Zu- und Abfahrt zu nutzen.

### **Zufahrt zu den Privatgrundstücken**

Bei der Planung der Zufahrt ist die im Internet hinterlegte Ausführungsplanung sowie die ausgehändigte Detailplanung des Grundstückes zu beachten. Eine Verlegung der Schmutzwasserschächte, Regenwasseranschlüsse, Laternen, Parkplätze und Grünflächen ist nicht möglich.

Die Gemeinde Nordstemmen 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](mailto:gabriele.schlie@vb-eg.de)) oder an

Herrn Wolfhard Zühlsdorff (Tel: 05121/166-123, mail: [wolfhard.zuehlsdorff@vb-eg.de](mailto:wolfhard.zuehlsdorff@vb-eg.de)).