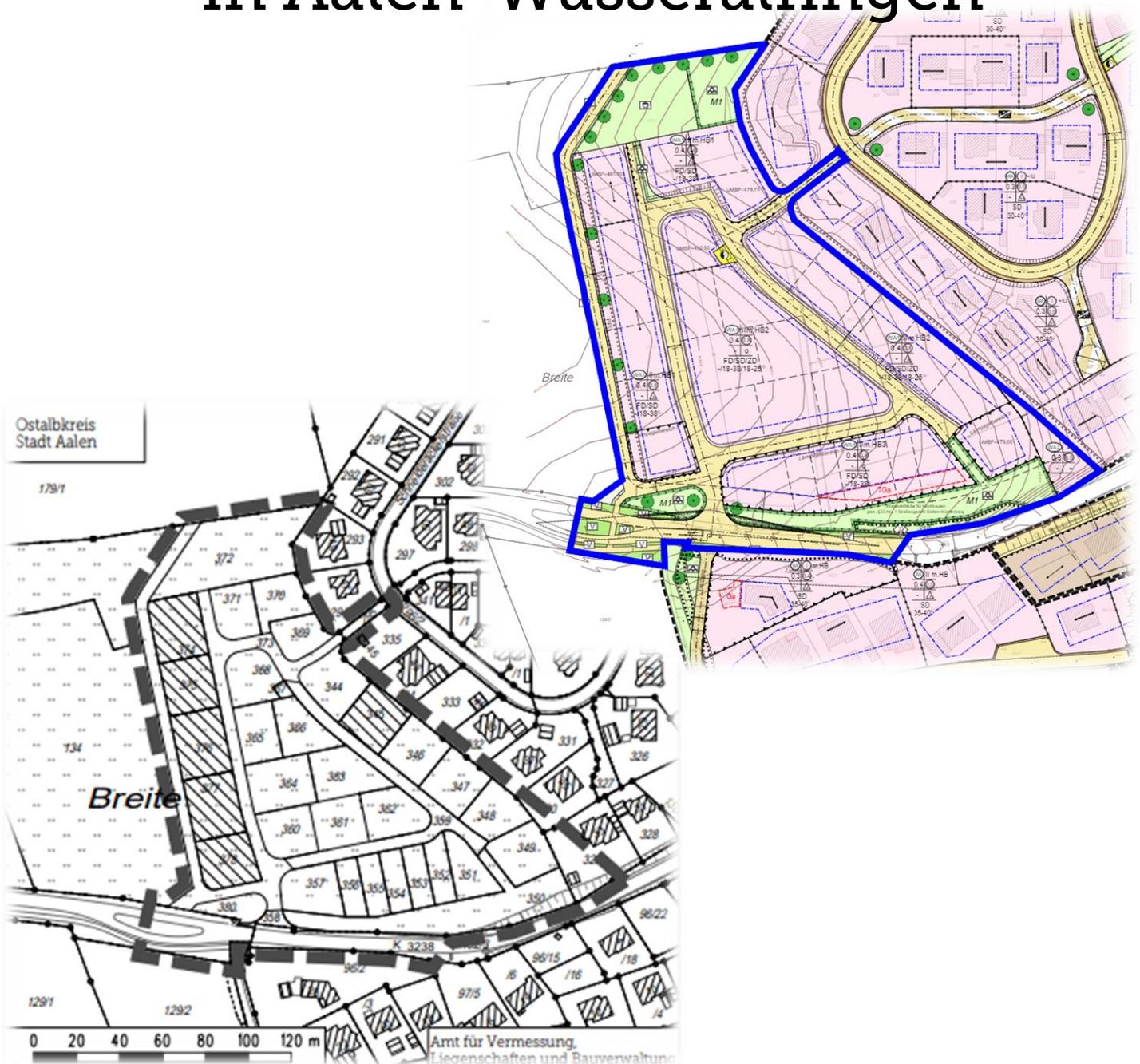


# Bewerbung um die Grundstücke im Baugebiet „Treppach West“ in Aalen-Wasseralfingen



## Verkauf von Bauplätzen im Baugebiet „Treppach West“ in Aalen-Wasseralfingen

Im Wasseralfinger Teilort Treppach werden in Kürze die Erschließungsarbeiten zum Baugebiet „Treppach West“ beginnen. Durch diese Baugebieterschließung kann die Stadt noch dieses Jahr die ersten Grundstücke verkaufen, welche dann im kommenden Jahr bebaut werden können. Insgesamt stehen 17 Bauplätze für eine Einzelhausbebauung, mit Größen zwischen 419 m<sup>2</sup> und 704 m<sup>2</sup> und 6 Doppel- bzw. Reihenhausbauplätze zwischen 291 m<sup>2</sup> und 469 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Für die Bebauung der Grundstücke ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Treppach West“, Plan Nr. 70-03/2 maßgeblich.

Wie der Name verrät, befindet sich das attraktive Baugebiet am westlichen Ortsrand von Treppach in Richtung Dewangen. Es besticht durch seine sonnige Ortsrandlage und bietet, aufgrund der nahegelegenen Anschlussstelle zur B 29, Bushaltestellen und gute Radwegeverbindungen in alle Himmelsrichtungen beste Voraussetzungen für junge Familien. Der Ortsteil Treppach selbst liegt nordwestlich von Wasseralfingen und gehört zu der am Fuße der Ostalb sich ausbreitenden Hügellandschaft, welche von alters her als „Welland“ genannt wird. Sowohl der Stadtbezirk Wasseralfingen, als auch die unmittelbar angrenzenden Teilorte Dewangen und Fachsenfeld verfügen über zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, einem sehr guten gesellschaftlichen, kulturellen, sowie vereins- und ortsgebundenen Leben.

Die Einzelhausbauplätze werden zum Preis von 210 €/m<sup>2</sup> an Bauplatzinteressenten verkauft. Der Grundstückspreis für die Doppel- bzw. Reihenhausbauplätze beläuft sich auf 195 €/m<sup>2</sup>. Im Grundstückspreis ist der Erschließungs- und Abwasserbeitrag, sowie der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten. Die Baugrundstücke werden mit den nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen versorgt. Die für die Herstellung dieser Leitungen entstehenden Kosten haben jedoch die Erwerber zu tragen. Des Weiteren haben sie die Kosten für einen evtl. Rückbau oder einer evtl. Verlegung dieser Leitungen zu tragen, wenn Leitungen nicht in Anspruch genommen werden bzw. diese aufgrund des Bauvorhabens verlegt werden müssen.

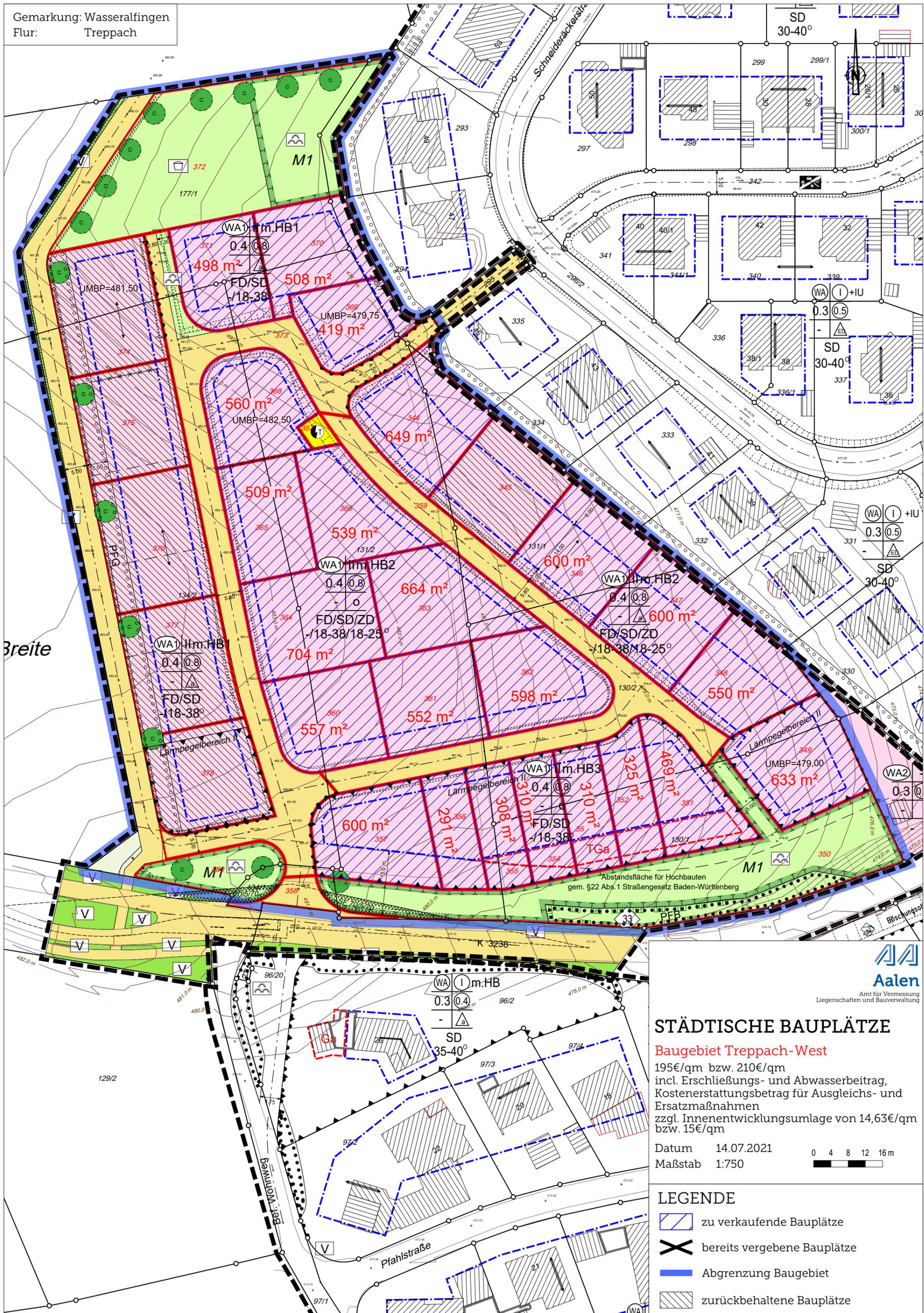
Darüber hinaus haben die Erwerber neben dem Kaufpreis, einschließlich der daraus entstehenden Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten auch die vom Gemeinderat der Stadt Aalen, mit Beschluss vom 20.07.2016 beschlossene Innenentwicklungsumlage zu tragen. Diese beträgt 7,5 % des Kaufpreises, höchstens jedoch 15 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, somit zwischen 14,63 €/m<sup>2</sup> und 15 €/m<sup>2</sup>.

Sollten Sie Interesse an einem Einzel- oder Doppelhausbauplatz haben, bewerben Sie sich bis zum **27. August 2021** bei der Stadtverwaltung Aalen, Marktplatz 30, 73430 Aalen.

Anträge, Pläne und weitere Auskünfte für diese oder andere städtische Bauplätze erhalten Sie im Rathaus Aalen von Daniel Egetenmeyer, Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung, Zimmer 434, Tel.: 07361 52-1434, E-Mail: [daniel.egetenmeyer@aalen.de](mailto:daniel.egetenmeyer@aalen.de) oder im Internet unter [www.aalen.de](http://www.aalen.de) „Geodatenportal/Grundstücksangebote“.

Erste Fragen rund um die Bauplätze und das Vergabeverfahren können jederzeit telefonisch oder schriftlich an die Stadt gestellt werden. Für die weitere Beratung stehen wir Ihnen auch jederzeit persönlich zur Verfügung.

Gemarkung: Wasseralfingen  
Flur: Treppach



### STÄDTISCHE BAUPLÄTZE

#### Baugebiet Treppach-West

195€/qm bzw. 210€/qm  
incl. Erschließungs- und Abwasserbeitrag,  
Kostenerstattungsbeitrag für Ausgleichs- und  
Ersatzmaßnahmen  
zzgl. Innenentwicklungsumlage von 14,63€/qm  
bzw. 15€/qm

Datum 14.07.2021

Maßstab 1:750



#### LEGENDE

- zu verkaufende Bauplätze
- bereits vergebene Bauplätze
- Abgrenzung Baugebiet
- zurückbehaltene Bauplätze

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"TREPPACH-WEST"  
IM PLANBEREICH 70-03, PLAN NR. 70-03/2**

Rechtsgrundlagen:  
-----

BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBI. I S. 2193)  
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057)  
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357) zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBI. S. 99)  
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58) zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§1-15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO
  - 1.2 Ausnahmen im Sinne von §4 Abs.3 Nr.3 bis 5 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§16-21 BauNVO)
    - 1.3.1 Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs.1 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs.6 LBO) Entsprechend den Einschrieben im Plan.  
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
    - 1.3.2 Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO) Entsprechend den Einschrieben im Plan.
    - 1.3.2 Geschoßflächenzahl (§20 Abs. 2 BauNVO) Entsprechend den Einschrieben im Plan.  
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
  - 1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO) Im Plangebiet werden entsprechend den Einschrieben im Plan folgende Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:
 

HB 1: Flachdächer	GH max.	6,75 m
Satteldächer 18-38° DN	TH max.	6,75 m
	FH max.	11,50 m
HB 2: Flachdächer	GH max.	6,75 m
Satteldächer 18-38° DN	TH max.	6,75 m
	FH max.	11,50 m
Zelt-/Walmdächer 18-25° DN	TH max.	6,75 m
	FH max.	10,50 m
HB 3: Flachdächer	GH max.	6,75 m

Satteldächer 18-38° DN TH max. 6,75 m  
FH max. 11,50 m

Die Traufhöhen werden vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBP) bis zum Schnitt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die Firsthöhen bzw. maximalen Gebäudehöhen werden vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Wandabschluss / Attikaabschluss gemessen.

Ausnahmen im HB 3:

Bei Hausgruppen darf für Dachaufbauten die zulässige Traufhöhe um maximal 1,80 m überschritten werden.

Für Gebäude, die mit Tiefgarage errichtet werden, kann die zulässige Traufhöhe, Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden.

Soweit im Plan nicht absolut festgesetzt, wird der untere Maßbezugspunkt wie folgt ermittelt: Oberkante geplante angrenzende Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt, vermittelt auf die Länge der an dieser Verkehrsfläche liegenden Gebäudeaußenwand.

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 2. | Bauweise<br>(\$22 BauNVO)                                    | Entsprechend den Einschrieben im Plan und Darstellung in der Zeichenerklärung.   |
| 3. | Überbaubare Grundstücksfläche<br>(\$9 Abs.1 Nr.2 BauGB)      | Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.   |
| 4. | Stellung der baulichen Anlagen<br>(\$9 Abs.1 Nr.2 BauGB)     | Die im Plan durch Pfeile festgesetzten Firstrichtungen müssen eingehalten werden. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.<br>Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge) sind Ausnahmen zulässig. Bei Querbauten sind Abweichungen zulässig, wenn deren Firsthöhe gegenüber der Hauptfirsthöhe mind. 1.00 m tiefer liegt.  |
| 5. | Nebenanlagen<br>(\$14 BauNVO u. §23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)     | In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO zugelassen. Technische Anlagen für die Energiegewinnung im Sinne von §14 Abs.3 BauNVO sind hiervon nicht berührt. Für Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.2 BauNVO sind Ausnahmen zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen müssen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einen Abstand von mind. 2,00m einhalten. |
| 6. | Fläche für Garagen und Stellplätze<br>(\$9 Abs.1 Nr.4 BauGB) |  |

6.1	Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)	Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6.2	Tiefgaragen	Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit TGA gekennzeichneten Flächen zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlußfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60cm Erdreich abzudecken und intensiv zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.
7.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)	Abstandsflächen für Hochbauten gem. §22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg.
8.	Sichtfelder (§9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)	Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
9.	Unterirdische Stützbauwerke (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)	Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 12 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.
10.	Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§126 BauGB)	Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.
11.	Besondere Zweckbestimmung und Aufteilung sowie Höhenlage der Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	Die besondere Zweckbestimmung und Aufteilung sowie die Höhenlage der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die im Plan eingetragenen Breiten der Verkehrsflächen sind Bruttomaße.

12. Flächen soweit sie zur Herstellung der Verkehrsfläche erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) Im Lageplan sind die bei der Herstellung der Verkehrsfläche entstehenden Böschungen eingezeichnet. Das Neigungsverhältnis der Böschungen beträgt 1:2.
13. Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Abs.1:  
An den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, z.B.
- a) großkronige Bäume:  
Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Buche, Obsthochstämme
- b) kleinkronige Bäume:  
Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt. Pro Baum sind mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- Abs.2:  
Im gesamten Plangebiet ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Arten, Pflanzgröße und Wurzelbereich siehe Abs.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die unter Abs.1 festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Zusätzlich ist im Vorgartenbereich entlang der Straße ein kleinkroniger Baum gem. Abs. 1 b) zu pflanzen
14. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PFG) (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens zur Hälfte mit Bäumen (Arten siehe A. Ziff.13 Abs.1) und Sträuchern z.B. Liguster, Weißdorn, Haselnuss, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Rote Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Salweide, Hundsrose etc.in Form freiwachsender Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Koniferen und Schnitthecken sind hier unzulässig.
15. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (PFB) (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB) Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen muss der vorhandene Bewuchs erhalten und bei Ausfall durch gleichartige Gehölze ersetzt und dauerhaft unterhalten werden (Bäume siehe A. Ziff. 13 Abs.1, Sträucher z.B. Liguster, Weißdorn, Haselnuss, Roter Hartriegel, Schwarzer

Holunder, Rote Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Salweide, Hundsrose etc.).

Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

Eine Zerstörung bzw. erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Biotops Nr. 171261360142 ist verboten.

16. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 16.1 Ausgleichsflächen /  
-maßnahmen M1 - M4 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 (und auf den externen, außerhalb des Bebauungsplans Nr. 70-03/2 liegenden Ausgleichsflächen M2, M3 und M4) sollen als Ausgleich für die Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz, den Boden und das Landschaftsbild folgende Maßnahmen erfolgen (genauer Umfang siehe D. Hinweise, Ziff. 7):
- 16.2 Ausgleichsmaßnahme M1  
(Ortsrandeingrünung) Anlage und dauerhafte Unterhaltung solitärer Gehölzbestände durch Anpflanzung von 11 gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen (z.B. Hainbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde oder Rotbuche). Regelungen hierzu siehe A. Ziff.13 Abs. 1. Entwicklung und Unterhaltung von ca. 2400 m<sup>2</sup> extensiver Magerrasenwiese mittlerer Standorte durch Ansaat mit Saatgut regionaler Herkunft.
- 16.3 Ausgleichsmaßnahme M2  
(Nisthilfen)  
-Externe Maßnahme- Bereitstellung von Quartieren für Rauchschwalben: Als Maßnahme für den Verlust von Rauchschwalbenhabitaten durch den notwendigen Abbruch des Stallgebäudes auf Flst. Nr. 131/1 werden 5 künstliche Nisthilfen an der Trafostation auf dem Flst. 139/1 der Flur Treppach der Gemarkung Wasseralfingen angebracht.
- 16.4 Ausgleichsmaßnahme M3  
(„Lerchenfenster“)  
-Externe Maßnahme- Im Bereich der Flst. 166 u. 169 der Flur Treppach der Gemarkung Wasseralfingen sind auf den Flächen der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahme M4 (siehe Ziffer A.16.5) 4 Lerchenfenster anzulegen. Diese müssen jährlich im Rahmen der Bewirtschaftung der Flächen neu hergestellt werden. Die funktionale Wirkung der Lerchenfenster als Ersatzhabitat für entfallene Reviere ist dauerhaft zu sichern.
- 16.5 Ausgleichsmaßnahme M4  
(Umwandlung Ackerflächen)  
-Externe Maßnahme- Im Bereich der Flste. 166 und 169 der Flur Treppach der Gemarkung Wasseralfingen ist der bestehende Bachlauf auf ca. 160m<sup>2</sup> zu renaturieren. Durch Ansaat von ca. 620m<sup>2</sup> Hochstaudenflur und ca. 300m<sup>2</sup> Saumstreifen mit regionalem Saatgut

ist der Auebereich naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Grundstücksflächen mit ca. 13.700m<sup>2</sup> sind als extensive Magerrasenwiese durch Ansaat mit regionalem Saatgut zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

16.6 Zuordnung

Die Ausgleichsmaßnahme M1 (Fläche ca. 2.400m<sup>2</sup>) einschließlich der externen, außerhalb des Bebauungsplans Nr. 70-03/2 liegenden Ausgleichsmaßnahmen M2, M3 und M4 (Fläche ca. 14.780m<sup>2</sup>) werden folgenden Flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 70-03/2 zugeordnet:  
zu 86 % dem Allgemeinen Wohngebiet  
- Fläche: 16.250 m<sup>2</sup>  
zu 14 % den neuen Verkehrsflächen  
- Fläche: 2.700 m<sup>2</sup>

17. Fläche für besondere Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels, der sich durch die Verkehrsbelastung ergibt, erfolgt die Einstufung des gekennzeichneten Bereichs in den Lärmpegelbereich II (56-60 dB (A)) der DIN 4109. Dementsprechend gilt, dass dort in Abhängigkeit von den Raumgrößen und Raumnutzungen die zulässigen Innengeräuschpegel der DIN 4109 durch entsprechend bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile und Schallschutzfenster eingehalten werden müssen.

**B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "TREPPACH-WEST" IM PLANBEREICH 70-03, PLAN NR. 70-03/2 (§74 Abs.7 LBO)**

Rechtsgrundlagen:  
-----

BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)  
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GB1. S. 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GB1. S. 99)  
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

HB 1: Flachdach  
Satteldach 18 - 38° Dachneigung  
HB 2: Flachdach

Zelt-/Walmdach	18 - 25°	Dachneigung
Satteldach	18 - 38°	Dachneigung
HB 3: Flachdach		
Satteldach	18 - 38°	Dachneigung

Hiervon sind für untergeordnete Bauteile Ausnahmen zulässig. Die Dachneigung der jeweiligen Hauptdachflächen muss gleich sein.

Soweit Garagen nicht in den Hauptbaukörper einbezogen sind, sondern als freistehende Garagen erstellt werden, muss die Dachneigung und Dachform derjenigen des Hauptgebäudes entsprechen. Darüber hinaus sind für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auch Dächer mit einer Neigung von 0-8 Grad zulässig.

1.2 Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind bei Dächern unter 30 Grad Neigung nicht zulässig. Stehende Satteldachgauben, Querbauten und Zwerchhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Dachform wie das Hauptdach erhalten; Schleppegauben sind nur mit geraden Wangen zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf nicht mehr als die Hälfte der Hauslänge betragen. Auf einem Dach sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig.

Dachaufbauten, Querbauten und Zwerchhäuser müssen zum First einen vertikalen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen. Zur Traufe müssen Dachaufbauten einen vertikalen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen. Die Traufe ist durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert.

Von Ortgängen, Graten und Kehlen und untereinander müssen Dachaufbauten, Querbauten und Zwerchhäuser mindestens 1,50 m entfernt sein.

Ortgänge sind durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert.

Diese Maße gelten auch für Dacheinschnitte.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf einer Dachfläche gemeinsam nicht zulässig.

1.3 Dachdeckung und Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind nicht begrünte Dachflächen in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen zu halten. Flachdächer und bis zu 15 Grad geneigte Dächer sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.

Im gesamten Planungsgebiet sind für Dachflächen glänzende Materialien und grelle Farben (z.B. glänzende Dachziegel, Dächer aus hellem Aluminium oder aus leuchtend bunten Farben) nicht

		<p>zulässig.</p> <p>Energieanlagen im Sinne von §50 Abs.1 Anhang Nr.3c LBO sind davon nicht berührt.</p>
1.4	Solaranlage / Photovoltaik	<p>Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solar Kollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.</p> <p>Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m.</p> <p>Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach B 1.3 besteht weiter.</p> <p>Beim Satteldach sowie Zelt- und Walmdach sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig.</p>
1.5	Technische Aufbauten	<p>Technische Aufbauten sind nur bei Flachdächern zulässig und sind mit einem Fassadenmaterial gestalterisch zu verkleiden (Einhausung).</p> <p>Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m.</p>
1.6	Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen	<p>Doppelhäuser und Hausgruppen sind gestalterisch hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Materialauswahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.</p>
2.	Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)	<p>Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet.</p> <p>Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis max. 1 qm Größe zulässig.</p> <p>Werbeanlagen dürfen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen bzw. Brüstungshöhen des 1. OG hinausragen.</p> <p>Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig.</p> <p>Werbeanlagen sind auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht zulässig.</p>
3.	Gestaltung von unbebauten Flächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)	
3.1	Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)	<p>Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehzufahrten, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie sonstige Stauräume und Hofflächen dürfen höchstens auf 75% der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen.</p>

- 3.2 Bäume in Stellplatz-Anlagen  
Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen.  
Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum (Arten, Pflanzgrößen und Wurzelraum siehe A Ziff. 13) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.
- 3.3 Vorgärten  
Der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. den gemeinschaftlichen Zugangswegen und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ist mindestens zur Hälfte unbefestigt als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.  
Bei verdichteten Wohnformen wie Mehrfamilienhäusern oder Hausgruppen kann dieser Wert in Abstimmung mit der Stadt Aalen unterschritten werden.
- 3.4 Einfriedungen / Aufschüttungen / Abgrabungen  
Einfriedungen außer Pflanzungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Die Einfriedungen können in folgender Weise ausgeführt werden:  
als Hecken, als Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun, als Staketenzäune aus Holz und/oder aus Metall, als Mauern aus Naturstein oder Beton. Einfriedungen im Bereich zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, landwirtschaftlichen Nutzwegen und öffentlichen Grünflächen sind als Hecken und Zäune nur mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zäune sind als Staketenzäune aus Holz und / oder aus Metall auszuführen. Freistehende Mauern, Stütz- und Sockelmauern sind entlang von Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen allgemein nicht zulässig.  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. An der Grenze zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grün- und Maßnahmenflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen vom bestehenden Gelände bis höchstens 30 cm zulässig.
4. Antennen  
(§74 Abs.1 Nr.4 LBO)  
Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.  
Antennenanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
5. Freileitungen  
(§74 Abs.1 Nr.5 LBO)  
Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.
6. Regenwasserbehandlung  
(§74 Abs.3 Nr.2 LBO)  
Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern.  
Als Pufferung gelten z.B. die Begrünung von

Dächern bis 15 Grad Neigung (extensive Dachbegrünung, Substratdicke mind. 10 cm), für nicht begrünte Dachflächen der Bau von gedrosselten Zisternen, Versickerungsmulden und Regenwasserteichen (das Fassungsvermögen des Rückhaltevolumens oberhalb der gedrosselten Ableitung ist mit 25 l/m<sup>2</sup> Dachfläche anzusetzen. Der Drosselabfluss ist auf 0,15 l/s pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche zu begrenzen).

Zusätzliches Zisternenvolumen zum Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser ist möglich.

Die Ableitung des unverschmutzten Dachwassers muss nach der oben beschriebenen Pufferung in den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen. Dränagen dürfen an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Kellergeschosse sollten dennoch wasserundurchlässig ausgebildet werden.

Das Baugebiet liegt an einem geneigten Hang. Starkregen und Schneeschmelze können bei gefrorenem Boden zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen; sie sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden.

Zum Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Zufahrten siehe B. Ziff.3.1.

Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe B. Ziff.1.3.

7. Ordnungswidrigkeiten      Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## D. HINWEISE

1. Denkmalschutz  
 (§20 DSchG v. 6.12.1983)      Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden.  
 Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).  
 Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.
2. Hinweis auf Bodenschutz      Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S.502, das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Bo-

den regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

3. Durchführung von Baumaßnahmen Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.
4. Vorlage von Baugesuchen Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mind. die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.  
Siehe A. (planungsrechtliche Festsetzungen) Ziff. 6.2, 13, 14 und 16 und B. (Satzung über örtliche Bauvorschriften) Ziff.1.3, 3 und 6.
5. Altlasten Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt.  
Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Der belastete Boden muß einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.
6. Baugrund / Geologie Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden empfohlen.
7. Umfang der Ausgleichsmaßnahmen M1 - M4 (siehe auch A. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 16)  
  
Zum Umfang der folgenden Ausgleichsmaßnahmen gehören jeweils auch 5 Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie der erforderliche Grunderwerb.  
  
Ausgleichsmaßnahme M1 Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von 11 Einzelbäumen sowie Entwicklung und dauerhafte Unterhaltung von 2.359 m<sup>2</sup> artenreicher Magerrasenflächen. Es sind dabei standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume (Artenbeispiele siehe A Ziff. 1.16.2) mit einem

Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (inkl. Baumbefestigungen und Schutzeinrichtungen/Verbissschutz. Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915. Ggfls. Abtragen und Abtransport von nährstoffreichem Oberboden. Ansaat mit regionalem Saatgut (Magerrasenmischung), alternativ Mähgutübertragung von anderen extensiven Wiesenflächen aus der Region. Aushagerung, Extensivierung von bisherigem intensivem Grünland durch entsprechende Mahd und Abtransport des Mähgutes. Die Wiesenflächen dürfen anschließend nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung mit Mineraldünger oder Gülle, keine Anwendung von Herbiziden oder Bioziden, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7., Abfuhr des Mähgutes).

Ausgleichsmaßnahme M2

Anbringen von 5 Nisthilfen für Rauschwalben an der Trafostation auf dem Flst. 139/1 als Kompensation des Verlustes eines Rauchschnalbenreviers im Zuge des Abrisses eines Stallgebäudes. M2 ist zur Vermeidung einer Auslösung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes vorgezogen umzusetzen.

Ausgleichsmaßnahme M3

Herstellung von 4 Feldlerchenfenstern im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme M4. Auf den bisherigen intensiven Ackerflächen sind nach deren Umwandlung in extensive Wiesen im Rahmen der Bewirtschaftung auf einer Breite von 3 - 6 m und einer Länge von 3 - 8 m Feldlerchenfenster frei zu mähen, sodass eine Fläche von jeweils 16 - 24 m<sup>2</sup> dauerhaft einen deutlich niedrigeren Aufwuchs aufweist, als die umgebenden Grundstücksflächen. Diese freigemähten Flächen müssen außerhalb der Fahrspuren der landwirtschaftlichen Maschinen angelegt werden. Zur dauerhaften Erhaltung der Lerchenfenster ist der Vorgang jährlich zu wiederholen.

Ausgleichsmaßnahme M4

Entwicklung und dauerhafte Unterhaltung von ca. 160 m<sup>2</sup> naturnahem Fließgewässer, 620 m<sup>2</sup> gewässerbegleitender Hochstaudenflur, 300 m<sup>2</sup> nitrophytischer Saumvegetation und ca. 13.700 m<sup>2</sup> artenreicher Magerrasenflächen. Das Gewässer im Bereich der Flst. 166 und 169 ist zu renaturieren. Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten. Der begradigte Gewässerlauf ist als leicht mäandrierender, naturnaher Bachlauf zu gestalten. Die bisher eher steil abfallenden Uferböschungen sind abzuflachen und durch Einsaat einer standortgerechten Hochstaudenflur und nitrophytischen Saumvegetation aus regionalem Saatgut naturnah zu entwickeln.

Die restlichen Flächen sind durch entsprechende Bodenbearbeitung (Schaffung günstiger Wachstums-

bedingungen nach DIN 18915 - ggfls. Abtragen und Abtransport von nährstoffreichem Oberboden) für eine Ansaat mit regionalem Saatgut vorzubereiten und mit einer geeigneten Magerrasenmischung einzusäen, alternativ auch Mähgutübertragung von anderen extensiven Wiesenflächen aus der Region.

Die Wiesenflächen dürfen anschließend nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung mit Mineraldünger oder Gülle, keine Anwendung von Herbiziden oder Bioziden), 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7., Abfuhr des Mähgutes).

8. Naturschutz

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungseinrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

a) Name: \_\_\_\_\_ Vorname: \_\_\_\_\_  
b) Name: \_\_\_\_\_ Vorname: \_\_\_\_\_  
Straße: \_\_\_\_\_ PLZ: \_\_\_\_\_ Ort: \_\_\_\_\_  
Tel.- Nr.: \_\_\_\_\_ Fax - Nr.: \_\_\_\_\_  
Handy Nr.: \_\_\_\_\_ E-Mail: \_\_\_\_\_

## Erwerb eines städtischen Bauplatzes

Nachstehende Fragen bitte unbedingt vollständig ausfüllen

1. Hiermit stelle ich den Antrag, mir den städtischen Bauplatz Flst. \_\_\_\_\_ mit \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
alternative Flst. \_\_\_\_\_  
an der \_\_\_\_\_ Straße im Baugebiet \_\_\_\_\_  
zur Erstellung eines Wohngebäudes zu verkaufen.

2. Ungefähre Gesamtbaukosten ohne Bauplatz	_____ €
3. Bauplatzkosten incl. Erschließungs-, Abwasser- und Ausgleichsbeitrag	_____ €
4. Innenentwicklungsumlage	_____ €
5. Ungefähre Anschlusskosten	_____ €
<b>Gesamtsumme</b>	_____ €

### I. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

1. Darlehen/Hypothek von der _____	_____ €
2. a) Bauspardarlehen der _____ Bausparkasse zugeteilt auf _____	_____ €
b) Bauspardarlehen der _____ Bausparkasse zugeteilt auf _____	_____ €
3. Öffentliche Mittel (z.B. Landeswohnraumförderungsgesetz)	_____ €
4. Aufbaudarlehen	_____ €
5. Renten-Kapitalisierung	_____ €
6. Arbeitgeberdarlehen	_____ €
7. Sonstige Darlehen _____	_____ €
8. Eigenkapital	_____ €
9. Eigenleistung	_____ €
<b>Gesamtsummen</b>	_____ €

**BITTE FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG EINER BANK BEIFÜGEN!**

## II. Persönliches

1. Familienstand: \_\_\_\_\_
2. Geburtsjahr, Beruf und Arbeitgeber der Antragssteller a) und b):
  - a) Geburtsjahr: 19\_\_\_\_\_ Beruf: \_\_\_\_\_  
Arbeitgeber mit Firmensitz: \_\_\_\_\_  
Arbeitsstelle wird ausgeübt in: PLZ: \_\_\_\_\_ Ort: \_\_\_\_\_
  - b) Geburtsjahr: 19\_\_\_\_\_ Beruf: \_\_\_\_\_  
Arbeitgeber mit Firmensitz: \_\_\_\_\_  
Arbeitsstelle wird ausgeübt in: PLZ: \_\_\_\_\_ Ort: \_\_\_\_\_
3. Anzahl der im Haushalt der Antragsteller lebenden
  - a) Kinder: Anzahl: \_\_\_\_\_  
1. Kind: Alter (m/w): \_\_\_\_\_ 2. Kind: Alter (m/w): \_\_\_\_\_  
3. Kind: Alter (m/w): \_\_\_\_\_ 4. Kind: Alter (m/w): \_\_\_\_\_  
Anzahl der Kinder, für die der Antragssteller Kindergeld erhält: \_\_\_\_\_
  - b) sonstige Angehörige: \_\_\_\_\_  
Verwandtschaftsverhältnis: \_\_\_\_\_
4. Liegt eine Schwangerschaft vor, bei welcher die Geburt des Kindes innerhalb von 6 Monaten nach Bewerbung zu erwarten ist (**falls ja, bitte ärztliches Attest oder Kopie des Mutterpasses beifügen**).  
 ja Voraussichtlicher Geburtstermin: \_\_\_\_\_  nein
5. Angaben zur derzeitigen Wohnsituation:  Miete  Eigentum  
 Wohnung  Einfamilien-  Zweifamilien-  Doppel-  Reihenhaus  
Anzahl der Räume/Zimmer: \_\_\_\_\_  
Gesamtgröße der Wohnung/ des Hauses: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
**(Bei unzureichendem Wohnraum, bitte Mietvertrag/Grundriss der Wohnung beifügen)**
6. Besondere Hinweise (Kündigung der Wohnung, sonstige Mietprobleme, soziale Härtefälle wie z. B. Schwerbehinderung) **Bitte entsprechenden Nachweis beifügen!**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

7. In Aalen oder einem Teilort von Aalen wohnhaft seit: \_\_\_\_\_  
In Aalen oder einem Teilort von Aalen wohnhaft gewesen  
von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

- Aalen-Kernstadt     Weststadt     Wasseralfingen     Unterkochen  
 Waldhausen     Dewangen     Fachsenfeld     Ebnat     Hofen

### III. Ehrenamtliche Tätigkeit (bitte Nachweise beifügen!)

Ehrenamtliche Tätigkeit des Antragsstellers (a) und/oder des Ehegatten (b)

a) Ehrenamt wird ausgeübt bei: \_\_\_\_\_

Funktion: \_\_\_\_\_

Ehrenamt wird ausgeübt seit: \_\_\_\_\_

b) Ehrenamt wird ausgeübt bei: \_\_\_\_\_

Funktion: \_\_\_\_\_

Ehrenamt wird ausgeübt seit: \_\_\_\_\_

### IV. Sonstige Angaben

1. Geplanter Baubeginn: \_\_\_\_\_ Voraussichtliche Bauzeit: \_\_\_\_\_

2. Neben den Antragsstellern soll als Miteigentümer des Bauplatzes im Grundbuch folgende Person mit eingetragen werden:

\_\_\_\_\_

3. Ich, mein Ehegatte und die im Haushalt lebenden Kinder besitzen

kein Grundstück, Gebäude und Eigentumswohnung

folgende/-s Grundstück/-e, Gebäude und Eigentumswohnung/-en

Bezeichnung: \_\_\_\_\_ Lage: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_ PLZ/Ort: \_\_\_\_\_

4. Mir/Uns wurde bereits ein städtischer Bauplatz verkauft:

ja    Lage (Gemarkung, Flst., Straße): \_\_\_\_\_

nein

5. Besondere Verhältnisse (evtl. auf besonderem Blatt):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## V. Datenschutz

Ich weiß/Wir wissen, dass alle Angaben auf diesem Antrag freiwillig sind und dem Datenschutzgesetz unterliegen. Die Angaben werden von der Stadt Aalen zur Bearbeitung meines/unseres Antrages benötigt.

Mit meiner/unserer Unterschrift erkläre(n) ich mich/wir uns einverstanden, dass die Daten ausschließlich für Zwecke der Bauplatzvergabe weiterverarbeitet werden.

Die Angaben meiner/unserer persönlichen Daten ist Voraussetzung für die Bearbeitung meiner/unserer Bauplatzbewerbung. Ohne detaillierte Angaben ist eine Entscheidung über meinen/unseren Antrag nicht möglich.

Ich versichere die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Angaben.

## VI. Erklärung

Mir/Uns ist bekannt, dass

1. die Verhandlungen beim Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung keinen Anspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes bewirken, sondern diese Entscheidung vom Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Technik oder vom Gemeinderat selbst getroffen wird;
2. die Auflassung nach Grundstücksvermessung, nach Kaufpreiszahlung und nach Bezahlung etwaiger Restforderungen der Stadt erfolgt;
3. wegen evtl. Zuteilung von Bauförderungsmitteln ein besonderer Antrag bei der zuständigen Wohnraumförderstelle zu stellen ist;
4. der Kaufpreis und die weiteren Forderungen der Stadt Aalen - ohne dass es einer weiteren Zahlungsaufforderung bedarf - innerhalb von **4 Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrags** zu bezahlen ist;
5. das Gebäude innerhalb der festgelegten Frist bezugsfertig zu erstellen ist;
6. zur Sicherung der Bauverpflichtung ein Wiederkaufsrecht an dem Baugrundstück einzuräumen ist;

## V. Bedingungen

Die vom Gemeinderat beschlossenen "**Allgemeinen Bestimmungen für den Verkauf städtischer Grundstücke**" wurden mir übergeben und sind mir bekannt. **Mit meiner/unserer Unterschrift werden diese von mir anerkannt.**

## VI. Vollmacht

Sollte es zu einer Bauplatzzusage kommen, erteile/n ich/wir in meinem/unserem Namen bereits jetzt der Stadt Aalen die Vollmacht, einen kostenpflichtigen Kaufvertragsentwurf bei einem Notar anfertigen zu lassen. Die Beauftragung des Notars durch die Stadt Aalen erfolgt ausschließlich im Auftrag, im Namen und auf Rechnung durch mich/uns, als Erwerber des Grundstücks.

---

(Ort, Datum)

---

(Antragsteller)

---

(Ort, Datum)

---

(Antragstellerin)

## Allgemeine Bestimmungen für den Verkauf städtischer Grundstücke

(Beschluss des Gemeinderats vom 17. Juni 1999 - § 105 – mit Änderungen vom 07.03.2002 und 22.10.2020)

### I. Kaufvertragsbestimmungen

1. Der Kaufpreis und die weiteren Forderungen der Stadt Aalen sind - ohne dass es einer weiteren Zahlungsaufforderung bedarf - innerhalb von 4 Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrags zur Zahlung fällig. Bei Zahlungsverzug sind vom Käufer Verzugszinsen zu entrichten. Diese werden gemäß § 288 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB mit 5 % bzw. 9 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank ab dem Tag der Fälligkeit des Kaufpreises berechnet. Mit vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgt der Besitzübergang.
2. Der notarielle Kaufvertrag wird in der Regel unverzüglich nach schriftlicher Grundstückszusage der Stadt Aalen beurkundet. Die Beurkundung hat spätestens 4 Monate nach schriftlicher Bauplatzzusage zu erfolgen. Die Bauplatzzusage ist auf 4 Monate befristet. Sofern der Käufer innerhalb von 2 Monaten nach schriftlicher Bauplatzzusage einen Bauantrag stellt, verlängert sich diese Frist um die Dauer des Zeitraums der Genehmigung. Die Stadt behält sich vor, in Einzelfällen den Kaufvertrag erst nach positiver Entscheidung über eine Bauvoranfrage bzw. eine Baugenehmigung abzuschließen. Die Auflassung des Grundstücks erfolgt, wenn der Kaufpreis und die Nebenforderungen (bereits von der Stadt bezahlte Erschließungs- und Entwässerungsbeiträge, Baukostenzuschüsse für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie Kosten für Hausanschlüsse und evtl. Verzugszinsen) bezahlt sind und der Fortführungsnachweis vorliegt.
3. Die Kosten des Vertrags und seines Vollzugs, der Grundstücksvermessung und die Grunderwerbsteuer hat der Käufer zu tragen. Der Käufer übernimmt auch sämtliche künftig anfallenden Erschließungs- und Abwasserbeiträge, die Baukostenzuschüsse für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie die Kosten des Kanalhausanschlusses. Sofern die Stadt schon vor Abschluss des Kaufvertrages Erschließungs-, Entwässerungsbeiträge und Vermessungsgebühren entrichtet hat oder Kosten für die Herstellung von Hausanschlüssen angefallen sind, sind diese vom Käufer zu erstatten. Steuern und sonstige öffentliche Abgaben für das Vertragsgrundstück sind vom Käufer ab dem 1. Januar des auf den Vertragsabschluss folgenden Jahres zu tragen.
4. Nutzen, Lasten und Gefahren gehen mit Besitzübergang auf den Käufer über. Damit übernimmt der Käufer ab diesem Zeitpunkt auch die Verkehrssicherungspflicht wie z. B. Räum-, Streu- und Reinigungspflicht für das Vertragsgrundstück und stellt die Stadt als Grundstückseigentümerin von Schadenersatzforderungen Dritter frei.
5. Die Stadt übernimmt für das Vertragsgrundstück weder Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit noch sichert sie besondere Eigenschaften zu. Die Stadt versichert, dass ihr von erkennbaren Sachmängeln nichts bekannt ist. Wenn nach den gegebenen Verhältnissen besondere Vorkehrungen getroffen werden müssen, gehen die hierfür erforderlichen Aufwendungen für Untersuchungen und Maßnahmen zu Lasten des Käufers.
6. Der Käufer hat sich für sich und seine Rechtsnachfolger zu verpflichten, die bei der Anlegung von Straßen, Wegen, öffentlichen Anlagen usw. durch Einschnitte und Auffüllungen entstehenden Böschungen (Böschungsneigung 1:2) auf dem Vertragsgrundstück unentgeltlich zu dulden. Über die Gestaltung derselben entscheidet die Stadt Aalen. Der Käufer bewilligt, die Stadt beantragt hierfür eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen.

7. Der Käufer ist verpflichtet, ein den bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen bzw. der genehmigten Bauvoranfrage entsprechendes Gebäude innerhalb von 3 Jahren ab Kaufvertragsabschluss bezugsfertig zu erstellen. Bei Gewerbegrundstücken ist dieses Gebäude innerhalb von 2 Jahren ab Kaufvertragsabschluss bezugsfertig zu errichten.
8. Bis zur Bebauung des Grundstücks mit einem bezugsfertigen Gebäude darf der Käufer über das Grundstück nicht ohne Zustimmung der Stadt verfügen.
9. Der Stadt steht ein Wiederkaufsrecht an dem Vertragsgrundstück gem. § 456 ff. BGB zu für den Fall, dass die Baufrist nach Ziffer 7 nicht eingehalten oder gegen das Veräußerungsverbot nach Ziffer 8 verstoßen wird. Zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums aus dem Wiederkaufsrecht wird bei dem Vertragsgrundstück im Grundbuch eine entsprechende Vormerkung nach § 883 BGB eingetragen. Die Eintragungsbewilligung hat der Käufer bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages auf seine Kosten zu erteilen. Zur Belastung mit Baufinanzierungsgrundpfandrechten erteilt die Stadt vorab mit Kaufvertragsabschluss die Zustimmung und bewilligt gleichzeitig einen erforderlichen Rangvorbehalt im Grundbuch für die einzutragende Vormerkung bezüglich des Wiederkaufsrechts der Stadt Aalen. Das Wiederkaufsrecht ist innerhalb von 4 Jahren ab Kaufvertragsabschluss gegenüber dem Käufer schriftlich auszuüben.

Als Wiederkaufspreis werden der Kaufpreis und etwaige sonstige Nebenleistungen nach Ziffer 1 (ohne etwa geleistete Stundungs- oder Verzugszinsen) sowie die geleisteten Erschließungs-, Entwässerungs- und Versorgungsbeiträge, etwaige der Stadt ersetzte Kosten für Hausanschlüsse und die Gebühren für die Grundstücksvermessung vereinbart.

Eine Verzinsung der von der Stadt zu erstattenden Beträge erfolgt nicht. Außerdem hat der Käufer alle Kosten des Wiederkaufs und eine wegen der Ausübung des Wiederkaufs aus dem ersten Kaufvertrag evtl. entstehende Grunderwerbsteuer zu tragen. Für die auf dem Vertragsgrundstück erstellten Baulichkeiten wird der vom Gutachterausschuss der Stadt Aalen, nach den jeweiligen Vorschriften des Baugesetzbuches ermittelte Wert durch die Stadt bezahlt.

## II. Hinweise

1. Der Käufer wird im Rahmen der Bauplatzberatung rechtzeitig über die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Vertragsgrundstück und die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen informiert. Es wird dennoch empfohlen, sich bei einem Architekten oder dem Bauordnungsamt der Stadt Aalen dahingehend beraten zu lassen, sowie bei der Vergabe der Bauarbeiten das ortsansässige Bau- und Ausbaugewerbe zu berücksichtigen.
2. Soweit die Grundstücksvermessung noch nicht erfolgt ist wird diese vom Verkäufer auf Kosten des Käufers beim Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung beantragt.
3. Der Käufer wird auf das Landesdenkmalgesetz hingewiesen. Hiernach sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich dem Landesdenkmalamt Stuttgart oder der Stadt Aalen anzuzeigen.

## III. Bauplatzrückgabe

Verzichtet ein Bauplatzbewerber auf einen verbindlich zugesagten Bauplatz aus einem Grund, den die Stadt nicht zu vertreten hat, so sind der Stadt für den angefallenen Verwaltungsaufwand vom Bauplatzbewerber 500 €, bei Rückgabe nach Abschluss des Kaufvertrags 1.400 €, bei Rückgabe nach der Eintragung im Grundbuch 2.000 € zu bezahlen. Entsprechendes gilt, wenn die Bauplatzzusage wegen Verstoß gegen die Allgemeinen Verkaufsbestimmungen zurückgenommen wird, oder die unter Art. I, Ziffer 2 festgelegte Fristen abgelaufen sind, ohne dass ein Kaufvertrag beurkundet wurde.

Unberührt hiervon hat der Bauplatzbewerber sämtliche Kosten im Zusammenhang mit einer evtl. Eigentumsrückübertragung zu tragen.

## Vergaberichtlinien für städtische Bauplätze

(Beschluss des Gemeinderats vom 25. Januar 2018)

Kriterium	Punkte- zahl
1. Kaufinteressenten, die nach dem aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm unzureichend untergebracht sind und nicht Eigentümer eines Wohngebäudes in Aalen sind.	2
2. Familien/Alleinerziehende mit Kindern vor Vollendung des 18. Lebensjahres (nachgewiesenen Schwangerschaften werden berücksichtigt, wenn die Geburt des Kindes lt. ärztlichem Attest innerhalb von 6 Monaten nach Bewerbung zu erwarten ist).	
➤ mit einem Kind	3
➤ für jedes weitere Kind	2
Familien/Alleinerziehende mit Kindern nach Vollendung des 18. Lebensjahres und vor Vollendung des 27. Lebensjahres.	
➤ für jedes Kind	1
Berücksichtigt werden nur Kinder, die im Haushalt der Bewerber leben.	
3. Junge kinderlose Paare im Sinne des § 4 Abs. 17 Landeswohnraumförderungsgesetzes (derzeit unter 45 Jahren).	1
4. Kaufinteressenten, bei denen soziale Härtefälle vorliegen (z. B. Behinderte ab 50 % mit Ausweis).	2
5. Kaufinteressenten, die innerhalb der letzten drei Jahre bis zum Zeitpunkt der Bewerbung ein Ehrenamt ausüben (unabhängig vom Ort).	1
➤ Zusatzpunkt, wenn beide Bewerber ehrenamtlich tätig sind (unabhängig vom Ort)	1
➤ Zusatzpunkt, wenn das Ehrenamt in der Aalener Feuerwehr und/oder im Aalener Rettungsdienst ausgeübt wird	1
➤ Zusatzpunkt, wenn die ehrenamtliche Tätigkeit in der Ortschaft ausgeübt wird, in der sich der Bauplatz befindet	1
6. Kaufinteressenten mit einem besonderen Bezug zur Stadt Aalen	
➤ Wohnsitz in der Stadt Aalen	max. 1
➤ Wohnsitz in der Ortschaft, in der sich der Bauplatz befindet	max. 2
➤ Arbeitsstelle in der Stadt Aalen	max. 1
➤ Arbeitsstelle in der Ortschaft, in der sich der Bauplatz befindet	max. 2
➤ Bereits in der Stadt Aalen gewohnt haben.	max. 1

**Hinweis:** Sowohl der Kernstadtbereich, als auch die Weststadt mit Hofherrnweiler und Unterrombach wird den Ortschaften gleichgestellt.

**Definition Einheimischer:** Einheimischer ist,

- wer zum Zeitpunkt der Bewerbung in der Ortschaft wohnhaft ist, in welcher sich der Bauplatz befindet, oder
- wer in der Ortschaft, in welcher sich der Bauplatz befindet, wohnhaft war und dessen Angehörige noch in dieser Ortschaft leben, oder
- wer zum Zeitpunkt der Bewerbung außerhalb der Ortschaft, in welcher sich der Bauplatz befindet, lebt, jedoch länger als 10 Jahre in dieser Ortschaft gelebt hat.

**Ehrenamtliche Tätigkeit:** Eine Ehrenamtliche Tätigkeit ist ein uneigennütziges und selbstloses Engagement in öffentlicher Funktion, bei dem eine Einzelperson oder eine Gruppe freiwillig und unentgeltlich Arbeit leistet (d.h. nicht nur aktives Mitglied in z.B. Fußballverein, sondern Abteilungsleiter, Trainer, Vorstand, aktives Mitglied in der Vorstandschaft).

## Zeitlicher Ablauf über den Erwerb bis zur Bebauung eines Grundstücks

1. **Interesse bekunden:** Das Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung informiert Sie über das städtische Grundstücksangebot.
2. **Evtl. Bauvoranfrage:** Der Architekt bzw. der Bauherr erstellt eine Bauvoranfrage um von dem städtischen Planungsamt und dem Bauordnungsamt prüfen zulassen, ob das geplante Gebäude auf dem ausgewählten Grundstück verwirklicht werden kann.
3. **Antrag:** Der „Antrag auf Erwerb eines städtischen Bauplatzes“ ist mit der Bankbestätigung beim Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung abzugeben.
4. **Beschluss:** Der Technische Ausschuss beschließt über die Vergabe des Grundstücks.
5. **Bauplatzzusage:** Die Bauherren erhalten eine schriftliche Bauplatzzusage (Vorvertrag).
6. **Baugesuch:** Der Architekt erstellt das Baugesuch. Dieses wird beim Bauordnungsamt eingereicht. Von dort wird die Baugenehmigung erteilt.
7. **Bezahlung:** Der Kaufpreis ist innerhalb von 2 Monaten zu bezahlen.
8. **Kaufvertrag:** Vertragsabschluss beim Notar nach der Bezahlung des Kaufpreises.
9. **Bebauung:** Nach erteilter Baugenehmigung und Auflassung des Grundstücks kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden.
10. **Weitere Einzelheiten:** Sind dem Bebauungsplan und den „Allgemeinen Bestimmungen für die Abtretung städtischer Grundstücke“ zu entnehmen bzw. beim zuständigen Sachbearbeiter zu erfahren.

## Wegweiser der Stadtverwaltung Aalen

für den Erwerb die Planung und die Bebauung eines Grundstücks

### Ich will bauen...Wer gibt Auskunft???

Bebaubarkeit eines Grundstücks	Bauplatzverkauf	Lageplan und Grundstücksvermessung	Straßen- und Kanalbau	Baugenehmigung
Bauordnungsamt	Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung	Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung	Tiefbauamt	Bauordnungsamt
Bürgerbüro Bau	Herr Egetenmeyer	Frau Siedler	Frau Topitsch	Bürgerbüro Bau
☎ 07361/52-1430	☎ 07361/52-1434	☎ 07361/52-1421	☎ 07361/52-1304	☎ 07361/52-1430
☎ 07361/52-1480	4. Stock, Zi. 434	4. Stock, Zi. 421	Frau Racsits	☎ 07361/52-1480
4. Stock, Zi. 430			☎ 07361/52-1304	4. Stock, Zi. 430
			3. Stock, Zi. 304	

### Hausanschlüsse – Stadtwerke Aalen GmbH

**Strom, Wasser, Gas/Wärme**

Herr Enssle

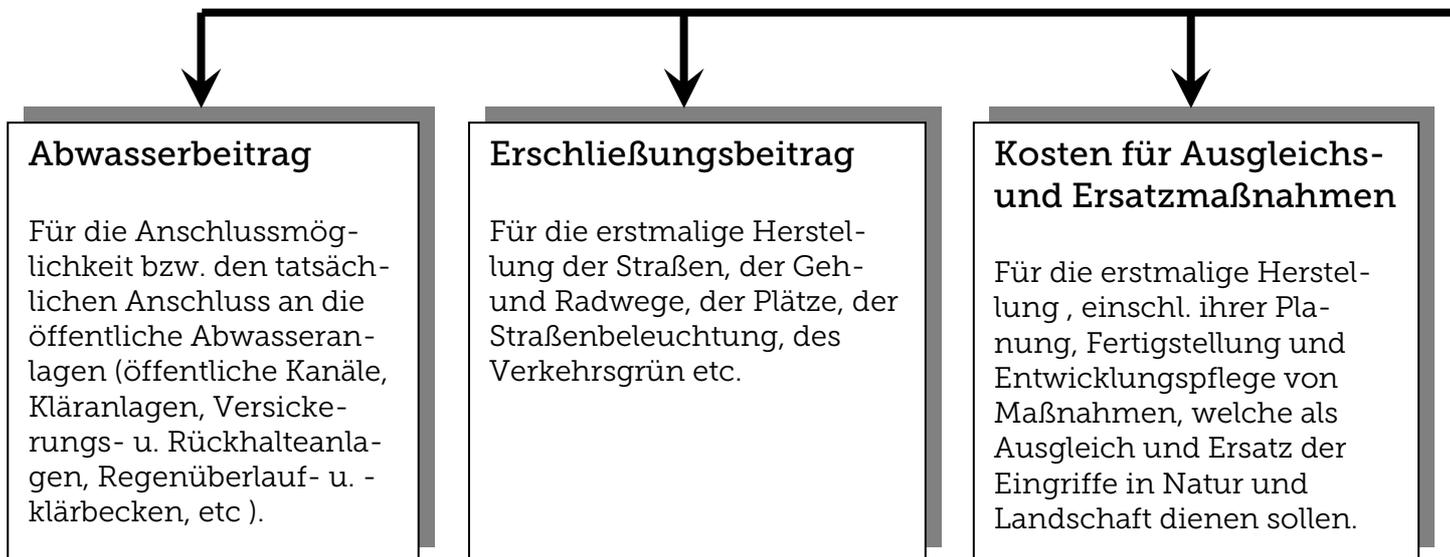
☎ 07361/952-266

Es werden folgende einmalige  
**Anliegerbeiträge**  
erhoben

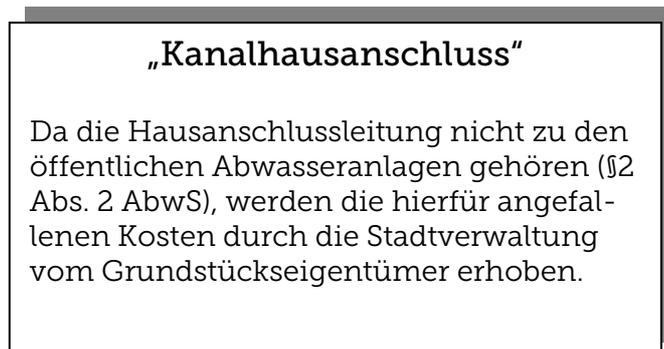
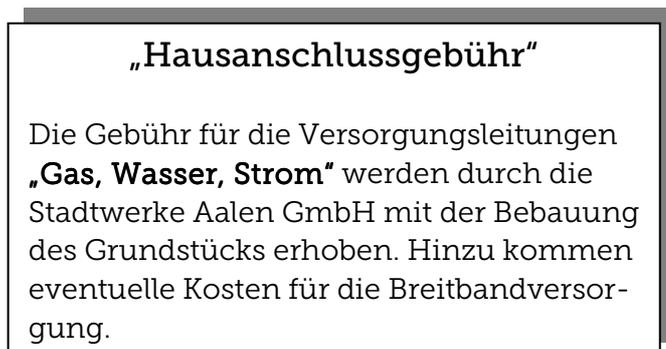
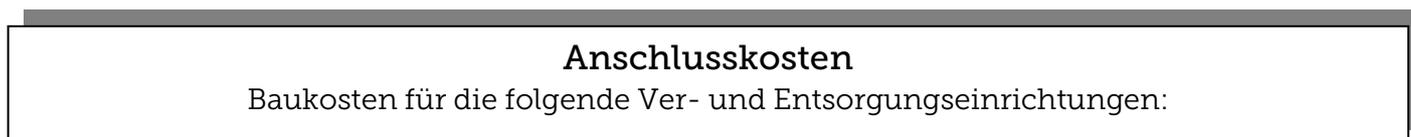
Erschließungsbeitrag	Entwässerungsbeitrag	Ausgleichsbeitrag	Hausanschlusskosten
- für Straßenbau	- Kanalbeitrag - Klärbeitrag	Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsflächen	<i>Versorgung mit Strom, Wasser und Gas.</i>
<i>Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung</i>	<i>Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung</i>	<i>Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung</i>	<i>Stadtwerke Aalen GmbH Im Hasennest 9</i>
Herr Egetenmeyer	Herr Egetenmeyer	Herr Egetenmeyer	Herr Enssle
☎ 07361/52-1434	☎ 07361/52-1434	☎ 07361/52-1434	☎ 07361/952-266
4. Stock, Zi. 434	4. Stock, Zi. 434	4. Stock, Zi. 434	

**Anmerkung:** Auch die tatsächlichen Kosten für die Verlegung der Hausanschlüsse mit Materialkosten gehen zu Lasten der Bauherren.

## Was sind Anliegerbeiträge?



Diese Beträge werden durch die Stadtverwaltung Aalen von den Grundstückseigentümern erhoben. Zuständig hierfür ist das Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung, Herr Egetenmeyer, Zimmer 434, ☎ 07361 52-1434



## Wichtige Info für die Bauherren!

Spätestens nach dem Erhalt der Bauplatzzusage, empfehlen wir Ihnen zusammen mit Ihrem Architekten, folgende Fragen mit den städtischen Stellen abzuklären:

### 1. Bauliche Ausnutzung des Grundstücks

(Wie und was kann ich bauen?)

Wir raten Ihnen dringend über eine Bauvoranfrage, die Zustimmung der zuständigen Ämter für Ihr geplantes Bauvorhaben einzuholen!

Zuständig: *Bauordnungsamt, 4. Stock, Zimmer 430, ☎ 07361/52-1430 bzw. 1480*  
*Stadtplanungsamt, 5. Stock, Zimmer 511, ☎ 07361/ 52-1511*

... erst dann kann der Kaufvertrag abgeschlossen werden!

### 2. Abwasserbeseitigung

(Getrennte Ableitung von Schmutzwasser, Oberflächenwasser usw.)

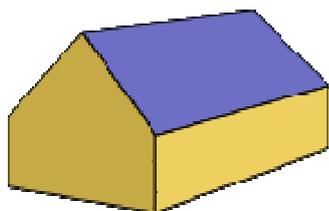
Zuständig: *Tiefbauamt, 3. Stock, Zimmer 304, ☎ 07361/ 52-1304*

### 3. Hausanschlüsse

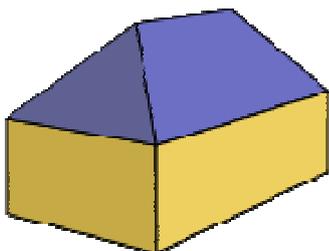
(Gas, Wasser, Strom)

Zuständig: *Stadtwerke Aalen GmbH, KIZ, Gmünder Straße 20, ☎ 07361 /952267*

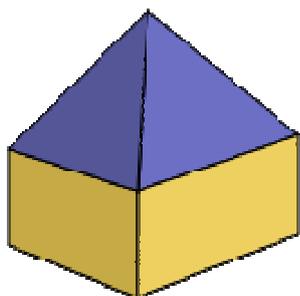
## Welche Dachformen gibt es?



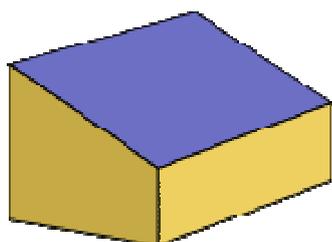
**Satteldach:** Das Satteldach ist die klassische, am häufigsten anzutreffende Dachform. Es besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die an der höchsten, waagerechten Kante, dem Dachfirst, aufeinandertreffen.



**Walmdach:** Ein Walmdach ist eine Dachform, die im Gegensatz zum Satteldach nicht nur auf der Traufseite, sondern auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen hat. Die Dachfläche oberhalb der Giebelseite wird als der Walm bezeichnet.



**Zeltdach:** Ein Zeltdach ist eine Dachform, die sich durch mehrere (mindestens drei) gegeneinander geneigte Dachflächen auszeichnet, die in einer Spitze zusammenlaufen.



**Pulldach:** Ein Pulldach ist eine Dachform aus nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.

## Grundstückserwerb durch die Bauherren

### Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Stadtverwaltung, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch, wie die Gegend und das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, was in der Nähe geplant ist.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Achte Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere „Kaufformen“, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.

Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des Rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über die Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

### Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbsteuer (5 % vom Kaufpreis) und Notariats- und Grundbuchkosten (1,0 % bis 1,5 % vom Kaufpreis).

## Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

- Grundstücksgröße
- Zentrale Lage
- Garten
- Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Geschäfte
- Schule
- Kindergarten
- Ärzte
- Freizeitangebote

## Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,0 und 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

## Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 5 % der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt.

Die Grunderwerbsteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen das Gebäude in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 5 % Gebühren.

## Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5 % bis 2,5 % des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3 bis 6 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrags fallen ebenfalls Gebühren bei der Stadtverwaltung an. Erfragen Sie diese beim Bauordnungsamt.

## Allgemeine Informationen zu Baugrundstücken

### Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei der Stadtverwaltung und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne bei der Stadtverwaltung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Erkundigen Sie sich auch, wie die Gegend und das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, was in der Nähe geplant ist.

### Voraussetzungen für die Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und –käufer sollten sich zunächst bei der Stadtverwaltung erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar wenn:

- das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist,
- es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt,
- es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- oder es einem land- oder fortwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstige Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

### Fazit

Ohne ausreichend benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen.

Das Bauordnungsamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen,

innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) – aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z. B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein; oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt ...

### **Prüfliste für den Grundstückskauf**

- Bebaubarkeit prüfen (Bebauungsplan einsehen)
- Flächennutzungsplan einsehen
- Geschossflächenzahl prüfen
- Sonstige Nutzungsrechte Fremder
- Mögliche Nutzungsart prüfen
- Wegerechte

### **Der Bebauungsplan**

Die Aufstellung eines Bebauungsplans beschließt der Gemeinderat. Im Regelfall wird der geplante Bebauungsplan von der Stadtverwaltung im Rahmen einer Bürgeranhörung den Bürgern erläutert. Anregungen der Besucher werden festgehalten und dem Gemeinderat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur >>Auslegung<<. Der Entwurf des Bebauungsplans, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird regelmäßig einen Monat lang öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vor im Amtsblatt der Stadt Aalen bekannt gegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden könne. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird von der Stadtverwaltung dem Regierungspräsidium angezeigt oder in bestimmten Fällen zur Genehmigung vorgelegt. Dabei müssen die nicht berücksichtigten Anregungen mit einer Stellungnahme beigefügt werden. Mit der Bekanntgabe der Erteilung der Genehmigung oder der Durchführung des Anzeigeverfahrens tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann jederzeit eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans besteht kein Rechtsanspruch.

### **Umlegung**

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet wird in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschuss ist in der Stadtverwaltung eingerichtet.