

## Baulandangebot Peine „Ahlruumer Wiesen“ 2. Bauabschnitt



### Leben in der Peiner Südstadt - Perfekt angebunden und mitten drin im bunten Leben

Das Baugebiet „Ahlruumer Wiesen“ liegt östlich vom Peiner Klinikum und südlich des Mittellandkanals und des Stadtzentrums. Rund um das Baugebiet erstrecken sich Felder, weiter südöstlich gelangt man in wenigen Minuten zum Pisserbach und einem nahegelegenen Waldstück.

Inmitten solcher Idylle müsste man normalerweise Abstriche bei der infrastrukturellen Anbindung machen - doch weit gefehlt: Das Krankenhaus ist nur einen Steinwurf entfernt, die B 65, die B 444, die B 494, die A 2 und auch der Peiner Bahnhof sind mit dem Auto in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Auch die Peiner Innenstadt mit ihrem vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomieangebot inmitten von charmanten Fachwerkhäusern ist nicht weit. Kindertagesstätten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden und runden das Angebot ab.

Das Leben in der Südstadt ist so bunt wie seine Einwohner. Hier treffen sich die verschiedensten Kulturen und können voneinander lernen. Hier geht es um das Miteinander: Ob jung oder alt, arm oder reich - in der Südstadt ist für Jeden etwas dabei und dabei immer freundlich und sozial!

#### Entfernungen nach:

Braunschweig:	ca. 25 km (über B 65) bzw. 30 km (über A 2)
Hannover:	ca. 42 km (über A 2, nächste Anschlussstelle Peine oder Peine-Ost, und B 65)
Hildesheim:	ca. 31 km (über B 494)

#### Folgende Informationen haben wir für Sie zusammengestellt:

Allgemeine Informationen zum Baugebiet

Lageplan

Lageplan mit Bemaßung

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 158 „Südlich Simonstiftung“

Textliche und zeichnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 158

Vertragsbedingungen

Ansprechpartner

### Baugrundstücke und Grundstückskaufpreise

Die Lage und die Größe der freien Grundstücke können Sie aus dem Lageplan entnehmen.

Der Grundstückskaufpreis beträgt


**121,00 € / m<sup>2</sup>.**

inkl. Erschließungs- und Abwasserbeiträge sowie der anteiligen Vermessungskosten.

Eine Ausnahme bildet das Grundstück Nr. 51. Dieses wird zunächst noch als Lagerplatz und Zu- und Abfahrt zum Baugebiet benötigt. Es kann bereits jetzt im Rahmen des Vergabeverfahrens erworben werden. Eine Bebauung ist jedoch erst nach erfolgtem Straßenendausbau (voraussichtlich 2024) möglich. Der Kaufpreis für dieses Grundstück wurde daher reduziert und beträgt 119,00 € / m<sup>2</sup>.

#### Wir sind für Sie da:

 **Frau Breymann**  
☎ 05171 49-9412  
claudia.breymann@stadt-peine.de

 **Frau Schniete**  
☎ 05171 49-9411  
maren.schniete@stadt-peine.de

Rathaus, Erdgeschoss,  
Zimmer 049 und 048

## Baurecht

Die einzuhaltenden Bauvorschriften sind im Bebauungsplan Nr. 158 / Peine „Südlich der Simonstiftung“ geregelt. Danach können auf den Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise mit jeweils max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus oder nach Grundstücksteilung je Doppelhaushälfte errichtet werden.

Auf den Grundstücken sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Strauch- und Baum-Pflanzbindungen durchzuführen.

Alle weiteren Bauvorschriften können Sie den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen Begründung entnehmen.

Den Bebauungsplan und die Begründung finden Sie im Internet unter [www.peine.de](http://www.peine.de) unter der Rubrik ‚Bauleitpläne online‘.

**Detaillierte Informationen zu den Bauvorschriften und zum Baugenehmigungsverfahren erteilen:**



die Mitarbeiter der Bauordnung



05 171 49-9438 und -9439

**Informationen zu den Pflanzvorgaben des Bebauungsplans erteilt:**



Frau Nowak



05 171 49-9429

## Erschließung

Die Erschließung ist beendet.

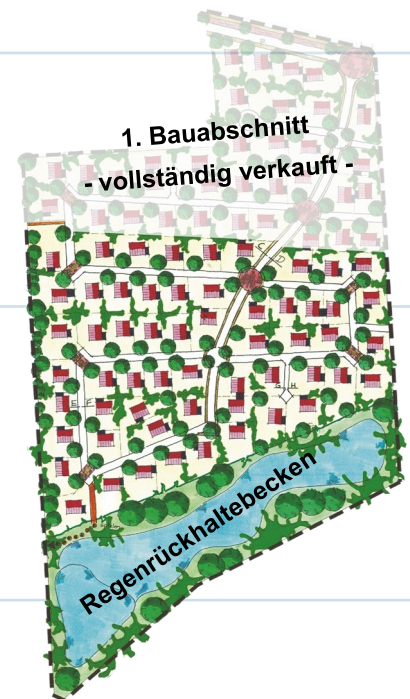
Die Grundstücke sind somit nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und erfolgter Grundstücks-

übergabe sofort bebaubar.

## Baugrundverhältnisse

Die Baugrundverhältnisse in diesem Baugebiet wurden großflächig erkundet. Eine gezielte Erkundung der Baugrundverhältnisse im Bereich der

einzelnen Grundstücke erfolgte nicht und ist ggf. durch den Käufer zu veranlassen.



## Abwasserbeseitigung

Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers wurde die Trennkanalisation gewählt. Jedes Grundstück erhält daher zwei eigene Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation.

Für die erstmalige Herstellung dieser Anschlüsse (Verbindung zwischen dem Hauptkanal in der Straße und dem Grundstück sowie das

Setzen der Kontrollschächte auf dem Grundstück) sind von den Käufern die sog. „Grundstücksanschlusskosten“ zu entrichten. Diese sind in dem Kaufpreis noch nicht enthalten und werden gesondert von der Stadtentwässerung Peine in Rechnung gestellt.

Maßnahmen zum Schutz der Kontrollschächte sind von den Käufern

selbst durchzuführen. Für evtl. entstandene Schäden an den Kontrollschächten ist die Stadt Peine und die Stadtentwässerung Peine nicht verantwortlich. Ggf. entstandene Schäden werden auf Kosten des Käufers durch die Stadtentwässerung Peine beseitigt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken nicht möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über einen Regenwasserkontrollschacht auf dem Grundstück.

**Detaillierte Informationen zu den technischen Details (Kanalhöhen etc.) sowie zu den Kosten der Grundstücksanschlüsse erteilen:**



Grundstücksentwässerung



05 171 46-265 und -267



Kosten Grundstücksanschlüsse



05 171 46-264

## Archäologie

Bereits im Rahmen der Erschließung des 1. Bauabschnittes wurde durch archäologische Untersuchungen festgestellt, dass sich auch in Teilen des 2. Bauabschnittes Hinweise auf Siedlungsgruben aus der späten

Bronzezeit und älteren vorrömischen Eisenzeit ergeben haben.

Die Funde werden im Rahmen der Erschließung kategorisiert und katalogisiert, so dass Auswirkungen für

die privaten Bauherren voraussichtlich nicht zu erwarten sind.

Bitte beachten Sie hierzu auch die Allgemeinen Hinweise unter Punkt 10.

## Sonstiges / Allgemeine Hinweise

Die Käufer werden darauf hingewiesen, dass

1. durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen Emissionen wie Staub, Lärm und Geruch entstehen können.
2. benachbarte Baugrundstücke ggf. eine andere Höhenlage haben können. Dies ist speziell zu berücksichtigen bei der Planung von Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 Bau-nutzungsverordnung, die im Grenzbereich errichtet werden sollen.  
  
Maßgebend für die Beurteilung der Höhen ist gemäß § 5 Absatz 9 Niedersächsische Bauordnung die gewachsene Geländeoberfläche.
3. pro Grundstück nur eine Zufahrt zulässig ist.
4. im Bebauungsplan öffentliche Parkplätze festgesetzt sind, deren Lage nicht veränderbar ist. Zufahrten sind in diesen Bereichen daher nicht möglich.
5. auf der Stichstraße „Wiesenanger“ im nord-östlichen Bereich temporär eine Trafostation errichtet wird. Dadurch sind die Bebauung mit einer möglichen Garage bzw. Carport und deren Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken Nummer 20 aus südlicher und Nummer 30 aus nördlicher Richtung eingeschränkt.
6. bei der Errichtung eines Doppelhauses je nach Grundstückslage die Zuwegungen

etc. unter Umständen privatrechtlich zu regeln sind. Abweichend von der Selbstnutzungsverpflichtung ist die Vermietung einer Doppelhaushälfte mit maximal 50 % der gesamten Wohnfläche gestattet.

7. im Bebauungsplan schützenswerte Bäume festgesetzt sind - siehe hierzu die textlichen Festsetzungen Nummer 2.4 zum Bebauungsplan. Hiervon betroffen sind möglicherweise die Grundstücke Nummern 1, 10, 21, 31, 41, 43, 51 und 52.

Sollten durch die Baumaßnahme angrenzende städtische Grünanlagen und / oder Bäume betroffen sein (auch während der Bauphase), findet das ‚Merkblatt zum Schutz der Grünanlagen, Bäume und Sträucher bei Baumaßnahmen‘ Anwendung. Die Stadt Peine, Abteilung Stadtgrün, ist entsprechend der Vorgaben frühzeitig zu kontaktieren. Das Merkblatt finden Sie auf der Internetseite der Stadt Peine unter der Rubrik „Ortsrecht“.

8. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde zur Schaffung einer lockeren Bebauungsstruktur auf 0,3 begrenzt. Eine Gesamtversiegelung auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) ist somit bis zu 45 % möglich (§ 19 Absatz 4 Bau-nutzungsverordnung).
9. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Absatz 2 Niedersächsische Bau-

ordnung als Grünflächen auszubilden. Schottergärten gelten nicht als Grünflächen.

Weitere Informationen zu Schottergärten und zur Anlage von insektenfreundlichen Grünflächen finden Sie auf der Internetseite der Stadt Peine unter der Rubrik „Bauordnung / FAQ & Informationen“.

10. Sollten bei den Bauarbeiten des Käufers Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig, anzuzeigen.

Bodenfunde sind an der Fundstelle zu belassen. Die Arbeiten im Bereich der Bodenfunde dürfen erst nach Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine wieder aufgenommen werden.

Werden Bodenfunde aus Fahrlässigkeit oder Vorsatz nicht unverzüglich angezeigt, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die nach § 35 NDSchG zu beurteilen ist.

Jeder Grundstückskaufvertrag muss notariell beurkundet werden. Der Notar kann von dem Käufer bestimmt werden; es muss sich aber um einen in Peine ansässigen Notar handeln.

### Vertragsnebenkosten

Im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag fallen u. a. folgende Kosten an, die vom Käufer zu tragen sind:

Bearbeitungsentgelt (wird mit dem Grundstückskaufpreis verrechnet)	(an Stadt Peine)
Grundstückskaufpreis	(an Stadt Peine)
Vermessungskosten (im Kaufpreis bereits enthalten)	(an Stadt Peine)
Erschließungs- und Abwasserbeiträge (im Kaufpreis bereits enthalten)	(an Stadt Peine)
Kosten für Grundstücksanschluss an das Schmutz- und Niederschlagswassersystem (Verbindung zwischen Hauptkanal und Grundstück sowie der Kontrollschächte je Grundstück)	(an Stadtentwässerung Peine)
Notargebühren	(an Notar)
Gerichtskosten für Grundbucheintragungen	(an Amtsgericht)
Grunderwerbsteuer (z. Zt. 5,0 v. H.)	(an Finanzamt)

### Reservierung eines Grundstückes

Grundstücke, die im Internet im freien Verkauf angeboten werden, können **unverbindlich** für die Dauer von **4 Wochen** reserviert werden. Damit haben Bauwillige die Möglichkeit, mit dem Grundstück zu planen (Bebaubarkeit und Finanzierung) und die Sicherheit, dass das Grundstück während der Reservierungsfrist nicht anderweitig verkauft wird.

Bei Bedarf wird **eine** Verlängerung der unverbindlichen Reservierung für max. 4 Wochen **garantiert**.

Ein Verkauf der Grundstücke erfolgt ausschließlich an Bewerber, die das Grundstück reserviert haben.

Bauwillige, die sich für ein bereits unverbindlich reserviertes Grundstück interessieren, können sich als Nachrücker eintragen lassen. Die Aufnahme als Nachrücker ist auf 3 Bewerber beschränkt.

### Bearbeitungsentgelt

Nach Abgabe der verbindlichen Erklärung zum Erwerb von Wohnbauland innerhalb der vorgeannten Reservierungsfrist wird ein **Bearbeitungsentgelt** in Höhe von **100,00 €** in Rechnung gestellt. Die Aufforderung zur Zahlung des Bearbeitungsentgeltes erhalten Sie in schriftlicher Form.

Nach Zahlungseingang ist das Grundstück für Sie **verbindlich reserviert** und die Beauftragung eines Peiner Notariates mit der Beurkundung und Durchführung eines Grundstückskaufvertrages kann erfolgen. **Das zu zahlende Bearbeitungsentgelt wird auf den Kaufpreis angerechnet.** Eine Rückerstattung wegen Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages ist nicht möglich.

### Kaufpreisfälligkeit

Der **Kaufpreis** für das Grundstück inkl. Erschließungs- und Abwasserbeiträge sowie Vermessungskosten ist innerhalb **eines Monats** ab Vertragsabschluss zu zahlen. Sollte der Kaufpreis verspätet bei der Stadt Peine eingehen, sind Verzugszinsen zu zahlen.

Die für das Grundstück anfallenden **Erschließungs- und Abwasserbeiträge** werden mit der Zahlung des Kaufpreises **abgelöst**. Das bedeutet, dass nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen und Vorliegen der Unternehmerrechnungen

keine Abrechnung über die bereits gezahlten Beträge mehr erfolgt, es somit weder zu Nachzahlungen noch zu einer Rückerstattung kommen kann.

## Hausanschlüsse

Die Erschließung beinhaltet nicht die Hausanschlüsse für Frischwasser, Abwasser, Gas, Strom und Telefonie / Internetanbindung sowie die Herstellungskosten für die Abwasserbeseitigung (Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Niederschlagswasser) sowie die dafür erforderlichen Kontrollschächte. Die Kosten für die Versorgung mit Frischwasser, Elektrizität, Gas und Telefon / Internetanbindung sind vom Käufer bei den zuständigen Versorgungsunternehmen selbst zu erfragen.

## Entwässerung

Grundsätzlich erhält jedes Baugrundstück je einen Anschluss für Schmutz- und Niederschlagswasser an das öffentliche Kanalnetz. Ansprüche auf eine bestimmte Lage oder Länge der herzustellenden Anschlüsse bestehen nicht. Die Kosten für die Erstellung der Grundstücksanschlüsse werden Ihnen direkt von der Stadtentwässerung Peine in Rechnung gestellt.

Grundsätzlich ist bei der Stadtentwässerung Peine ein Entwässerungsantrag zu stellen.

Sämtliche Auskünfte zur Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) und die damit im Zusammenhang stehenden Kosten sind direkt bei den Mitarbeitern/innen der Stadtentwässerung Peine, Woltorfer Straße 64, 31224 Peine unter der Durchwahl 05171/46 - 265 bzw. -267 einzuholen.

## Bauverpflichtung

Mit dem Kauf eines städtischen Baugrundstückes ist eine Bauverpflichtung verbunden, die vertraglich vereinbart und grundbuchlich abgesichert wird. Die **Bauverpflichtung** beträgt **drei Jahre**. Das bedeutet, dass der **Bauantrag** bzw. die **Bauanzeige** innerhalb **eines Jahres** nach Vertragsabschluss einzureichen und das Grundstück innerhalb von **drei Jahren** nach Vertragsabschluss mit einem bezugsfertigen Wohngebäude zu bebauen ist. Sollte diese Verpflichtung nicht eingehalten werden,

steht der Stadt Peine an dem Grundstück ein Wiederkaufsrecht zu den ursprünglich vereinbarten Vertragsbedingungen zu.

Alle mit dem Wiederkauf durch die Stadt Peine anfallenden Kosten (z. B. Notargebühren / Gerichtskosten) hat in voller Höhe der ursprüngliche Käufer zu tragen. Außerdem sind bei der Rückabwicklung des Vertrages für den entstandenen Verwaltungsaufwand 3 % des Ursprungskaufpreises an die Stadt Peine zu entrichten. Dieser wird von dem zu erstattenden Grundstückskaufpreis einbehalten.

## Selbstnutzung

Mit dem Kauf eines städtischen Grundstückes verpflichtet sich der Käufer, das auf dem Grundstück errichtete Wohngebäude für den Zeitraum von mindestens fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit **selbst zu bewohnen** (Erstbezug).

Sollte die Selbstnutzungsverpflichtung nicht eingehalten werden, steht der Stadt Peine eine Kaufpreisanzahlung für die nichtselbstgenutzte Restlaufzeit zu.

## Sonstiges

Vor Ablauf der Bauverpflichtung ist die Eintragung einer Baulast zu Lasten des Kaufgrundstückes nur mit Zustimmung der Stadt Peine zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass benachbarte Baugrundstücke Ihnen gegenüber ggf. eine andere Höhenlage haben. Dies ist speziell zu berücksichtigen bei der Planung von Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, die im Grenzbereich errichtet werden sollen. Sofern der Käufer Anpassungen des Höhenniveaus vornimmt, sind diese auf eigene Kosten zu veranlassen.

## Abfallbeseitigung

A + B  
Abfallwirtschafts- und  
Beschäftigungs-betriebe  
Landkreis Peine  
Woltorfer Straße 57/59, 31224 Peine  
☎ 05171/7791-66

## Anpflanzungen

Tiefbau – Stadtgrün  
☎ 05171/49-9429

## Bauberatung

**Bauvorschriften / Baugenehmigung**  
Hochbau - Bauordnung  
☎ 05171/49-9438  
☎ 05171/49-9439

## Bürgerbüro

☎ 05171/49-90

## Einbruchschutz

Polizeiinspektion Salzgitter /  
Peine / Wolfenbüttel  
Kriminalpolizeiliche Beratungsstel-  
le  
Joachim-Campe-Straße 21,  
38226 Salzgitter  
☎ 05341/1897-109

## Entwässerungsanträge

Stadtentwässerung Peine  
Woltorfer Straße 64, 31224 Peine  
☎ 05171/46-265 und -267

## Garagen

Hochbau - Bauordnung  
☎ 05171/49-9438 und - 9439

## Gasversorgung

Stadtwerke Peine  
Woltorfer Straße 64, 31224 Peine  
☎ 05171/46-402

## Grundbuchauszug

Amtsgericht Peine  
- Grundbuchamt –  
Am Amthof 2 – 6, 31224 Peine  
☎ 750-0

## Grundsteuern

Finanzen – Haushalt / Abgaben  
☎ 05171/49-9330

## Grundstücksanschlüsse

Schmutz- / Regenwasser  
Stadtentwässerung Peine  
Woltorfer Straße 64, 31224 Peine  
☎ 05171/46-265 und -267

## Hausnummern

Hochbau – Stadtplanung  
Herr Schniete - ☎ 05171/49-9470

## Kanalbestandspläne

Stadtentwässerung Peine  
Woltorfer Straße 64, 31224 Peine  
☎ 05171/46-270

## Lageplan

## LGLN

Regionaldirektion Braunschweig –  
Wolfsburg  
Kantstraße 5, 31224 Peine  
Frau Weidlich - ☎ 05171/2949839

## öffentlich bestellter Vermessungsing (ÖbVd)

<https://www.bdvi-nds.de/de/oebvi/bdvi-mitglieder/>

## Nachbarrecht

### Baumbestand / Zäune

[www.mj.niedersachsen.de/download/8071/ Broschue-re\\_Tipps\\_fuer\\_Nachbarn\\_.pdf](http://www.mj.niedersachsen.de/download/8071/Broschue-re_Tipps_fuer_Nachbarn_.pdf)

## Schornsteinfeger

[www.schornsteinfegernetzwerk.de](http://www.schornsteinfegernetzwerk.de)

## Straßenbau

### Straßenbeleuchtung /

### Straßenhöhenpläne

Tiefbau – Straßenbau  
Frau Krefeld - ☎ 05171/49-9425  
Frau Reiter - ☎ 05171/49-9454

## Stromversorgung

Stadtwerke Peine  
Woltorfer Straße 64, 31224 Peine  
☎ 05171/46-402

## Telefonanschluss / Internet

### Deutsche Telekom AG

Bauherrenberatung  
☎ 0800/3301903

### htp GmbH

Mailänder Straße 2, 30539 Hanno-  
ver  
☎ 0800/2229111

## Wasserversorgung

Wasserverband Peine  
Horst 6, 31226 Peine  
☎ 05171/956-0

