

Häufig gestellte Fragen – Baugebiet Kreuzau-Süd

Welche Größe haben die Baugrundstücke und was werden sie kosten?

Genauere Aussagen dazu können wir noch nicht treffen. Die Grundstücke werden voraussichtlich eine durchschnittliche Größe von 450 qm haben. Preise folgen in Kürze.

Wie viele Baugrundstücke wird es geben?

Nach dem derzeitigen Stand wird es 47 Baugrundstücke für EFH geben.

Wo genau befindet sich das Baugebiet, kann ich es mir ansehen?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 29 liegt im Süden des Ortes Kreuzau, westlich der L 249 und östlich der Bahntrasse (Rurtal-Bahn). Das Plangebiet wird östlich durch den Kapellenweg sowie westlich durch die Rurtalbahntrasse begrenzt. Nördlich wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung, die an der Straße „Auf den Brechen“ liegt, begrenzt. Das Plangebiet umfasst folgende Bereiche des Grundstücks Gemarkung Kreuzau, Flur 16, Flurstück 112, 113, 114, 160 tlw., 234, 235, 211, 22 und 316. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 28.527m². Dies ist der derzeitige Stand der Planung der Gemeinde Kreuzau und kann sich bis zur Genehmigung des Bebauungsplans noch ändern.

Momentan sehen Sie vor Ort nichts weiter als die Ackerfläche.



Wer ist Verkäufer der Grundstücke?

Eigentümer der Grundstücke ist die STRABAG AG. Sie hat Tobias Waibel Immobilien mit der Vermarktung beauftragt. Die Grundstücke werden zunächst nach bestimmten Kriterien vergeben. Diese Kriterien wurden seitens der Gemeinde Kreuzau vorgegeben.

Welche Kriterien muss ich erfüllen, um ein Grundstück zu bekommen?

Die Grundstücke werden bevorzugt an jüngere Bewerber vergeben, die bisher kein Wohneigentum besitzen, das Haus selbst bewohnen möchten, eine Familie haben oder in der Phase der Familiengründung sind und in der Gemeinde Kreuzau wohnen oder längere Zeit gewohnt haben. Die Bewerbungen werden entsprechend priorisiert und in der Reihenfolge der meisten erfüllten Kriterien vergeben.

Wie kann ich mich für ein Grundstück bewerben?

Bitte füllen Sie zunächst das Datenblatt aus, das Sie hier finden und senden es uns per Mail. Bitte füllen Sie pro Grundstücksbewerbung ein Datenblatt aus! Nach der endgültigen Genehmigung des Baugebiets durch die Gemeinde werden wir mit allen Bewerbern Kontakt aufnehmen.

Wann gibt es eine Entscheidung, ob ich ein Grundstück bekomme?

Voraussichtlich im Spätsommer wird die Gemeinde Kreuzau über die Genehmigung des Baugebietes entscheiden. Im Anschluss werden wir alle Bewerber kontaktieren und zeitnah mit dem Verkauf der Grundstücke beginnen.

Werden die Grundstücke erschlossen verkauft?

Die STRABAG AG ist für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen, der öffentlichen Abwasseranlagen sowie der Straßenbeleuchtung zuständig.

Die Versorgungsleitungen werden durch die entsprechenden Versorgungsträger im Straßenkörper verlegt. Etwaige Baukostenzuschüsse der Versorgungsunternehmen (Wasser/Telekommunikation/Strom/Gas etc.) zur Erschließung, sowie sämtliche Hausanschlusskosten sind nicht Bestandteil des Grundstückkaufpreises. Erschließungsbeginn ist nach derzeitigem Stand das erste Quartal 2021.

Mit Ihrem Bauvorhaben können Sie voraussichtlich im dritten Quartal 2021 beginnen.

Die nachfolgenden Angaben sind noch nicht abschließend festgestellt und können bis zur Rechtskraft des Verfahrens laufenden Änderungen unterliegen.

Die genauen textlichen Festsetzungen sind dem entsprechenden Bebauungsplan bei Rechtskraft zu entnehmen

Was darf ich dort bauen?

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4 und der GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,8 geregelt.

Des Weiteren sollen Einzel- und Doppelhäuser (WA1) das Plangebiet dominieren und durch Mehrfamilienhäuser (WA 2) im westlichen Teil des Plangebietes ergänzt werden. Dabei wird der Teilbereich der Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Lediglich der Teilbereich der Mehrfamilienhäuser wird mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

WA 1:

Die Traufhöhe der Gebäude mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 4,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufhöhe der Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 8,25 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 8,25 m festgesetzt.

WA 2:

Die Traufhöhe der Gebäude mit drei Vollgeschossen wird mit maximal 8,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude mit drei Vollgeschossen wird mit maximal 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern mit drei Vollgeschossen wird mit maximal 10,0 m festgesetzt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut. Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

Für die allgemeinen Wohngebiete werden eine offene Bauweise sowie die zulässigen Haustypen festgesetzt. In dem überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1) Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im westlichen Teil des Plangebietes (WA 2) sind hingegen auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Auch hier wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hausgruppen sind damit nicht zulässig.

Welche Tiefe haben die Grundstücke?

Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen, soweit es die zuvor genannten Abstände zu Verkehrsflächen und auch zur Verfahrensgrenze zulassen, über eine Tiefe von 15 m. Lediglich im WA 2 werden – aufgrund der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern – tiefere Baugrenzen festgesetzt. Die Erschließung des mittleren Baufensters in WA 1 erfolgt ausschließlich über die nördliche Erschließungsstraße.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Vor Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden.

Wie viele Wohneinheiten dürfen die Häuser haben?

WA 1: maximal zwei Wohneinheiten

WA 2: maximal neun Wohneinheiten

Welche Vorgaben gibt es für die Gartengestaltung?

Die Vorgärten (gemeint ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante) sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (diese sind: Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Hauseingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

Allgemeine Hinweise:

Innerhalb des Plangebietes können flurnahe Wasserstände auftreten. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen.

Die Niederbringung von privaten Gartenbrunnen ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Wassergewinnungsanlage „Am Lohberg“ verboten.

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.