

Hinweise für den Verkauf von Mischgebietsflächen im Bereich Unterer Kirschbaumweg

Das Mischgebiet befindet sich sowohl im Bebauungsplan Nr. 48 (Unterer Kirschbaumweg) östlich der Straße Unterer Kirschbaumweg und im Bebauungsplan Nr. 42 (Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd) und wird durch den Holunderweg erschlossen.

Gemäß den Bebauungsplänen dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, **die das Wohnen nicht wesentlich stören**. Danach sind zulässig:

- a) Wohngebäude
- b) Geschäfts- und Bürogebäude
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d) Sonstige Gewerbebetriebe
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- f) Gartenbaubetriebe
- g) Tankstellen

Nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Gemäß Bebauungsplan sollten mindestens 50 % der Geschoßflächen als gewerbliche Einheiten baurechtlich (gemäß Bauantrag) vom Erwerber erbracht werden. Dies wird als Auflage den Erwerbern vorgegeben.

Weitere Kriterien die gegen eine Vergabe sprechen sind:

- a) Bereits einen Bauplatz von der Stadt Rain erworben
- b) Bereitstellung von Flächen nur für Lagerhallen bzw. -flächen
- c) Überdimensionierte Lagerhallen und -flächen
- d) Untervermietung
- e) Zu hohe Frequentierung

Die Stadt Rain behält sich die Vergabe vor.

Aufgrund der Vorgaben im Bebauungsplan werden folgende Verkaufsbedingungen durch persönliche Dienstbarkeiten gesichert:

- a) Immissionsduldungen
Von umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftliche Grundstücke und Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie Einkaufsmärkten, von denen unterschiedliche Immissionen ausgehen können.
- b) Bauungsverpflichtung
Der Vertragsbesitz muss innerhalb von drei Jahren mit mindestens 50 % der beabsichtigten Errichtung der Geschoßflächen mit einem gewerblichen Betrieb errichtet werden, der der Zulässigkeit des Bebauungsplanes entspricht.

Kosten:

Der Verkaufspreis für das Mischgebiet beträgt 150,00 € je m² incl. erstmalige Straßenerschließungskosten, weiter enthalten sind die Herstellungsbeiträge Wasserversorgung für die gesamte Grundstücksfläche und für 25 % der Grundstücksfläche als Geschoßfläche, die Herstellungsbeiträge Abwasser mit nur 25 % der Grundstücksfläche als Geschoßfläche, da vollständig Niederschlagswasser versickert werden muss, also ohne Grundstücksfläche. Sofern Niederschlagswasser der städt. Entwässerungseinrichtung zugeführt wird, werden noch Herstellungsbeiträge auch für die Grundstücksfläche zur Zahlung fällig. In diesem Verkaufspreis sind auch die Vermessungskosten enthalten.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass auf den Bauplatzbewerber noch weitere Kosten hinzukommen werden:

Alle auf den Vertragsbesitz entfallenden Erschließungskosten im weitesten Sinne hat der Käufer zu tragen und zwar unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung.

Unter anderem fallen noch mindestens folgende Kosten an, soweit uns bekannt:

- a) Erdgasgrundstücksanschlusskosten, derzeit 1.190 € (umfasst nur den Grundstücksanschluss nicht die Legung ins Gebäude)
- b) Wassergrundstücksanschlusskosten
- c) Abwassergrundstücksanschlusskosten
- d) Telekom u. Breitband
- e) Stromanschluss
- f) Grunderwerbskosten (Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuer)

Die Liste ist nicht abschließend und es können noch weitere Kosten hinzukommen.

Februar 2022

STADT RAIN
Liegenschaftsamt/Kämmerei
Hauptstraße 60
86641 Rain
Tel. 09090 / 703-220
e-mail: liegenschaften@rain.de
Internet: www.rain.de