

FAQ Baugebiet „Eichholzweg nördlich der Dorfstraße“

1. Wo befindet sich das Baugebiet?

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Rand des Aalener Stadtteils Hofen, etwa 5 km von der Kernstadt entfernt. Es ist im Westen durch den Eichholzweg und im Süden durch die Dorfstraße begrenzt.

2. Wie groß ist das Baugebiet und wie viele Bauplätze gibt es?

Das Baugebiet umfasst etwa 1,4 Hektar und bietet 17 städtische Bauplätze. Die Nutzung ist für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sowie Geschosswohnungsbau vorgesehen. Zur Einzelhausbebauung stehen 6 Bauplätze zur Verfügung, wobei auf den Bauplätzen 9 + 10 auch jeweils eine Doppelhaushälfte mit gemeinsamer Grenze gebaut werden kann. Für die Bebauung mit Reihen- und Kettenhäusern stehen 7 Bauplätze und für Geschosswohnungsbau weitere 4 zur Verfügung.

3. Welche Bauformen sind möglich?

Es sind Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser erlaubt. Zusätzlich sind Baufelder für den Geschosswohnungsbau, teilweise auch für betreutes Wohnen, vorgesehen. Maßgeblich ist der Bebauungsplan „Eichholzweg nördlich der Dorfstraße Plan Nr. 80-05“.

4. Gibt es bestimmte Bauvorschriften für das Baugebiet?

Ja, das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Bebauung ist durch Baugrenzen und Dachformen (z.B. Satteldach oder Flachdach) geregelt. Maßgeblich ist der Bebauungsplan „Eichholzweg nördlich der Dorfstraße Plan Nr. 80-05“. Eine Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt Aalen wird empfohlen.

5. Wann ist die Bebaubarkeit gegeben?

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, welche nach aktuellem Stand ca. Oktober 2025 fertiggestellt sind. Es ist zu beachten, dass es zu Abweichungen bzgl. des Zeitpunkts der Fertigstellung kommen kann.

6. Wie hoch ist der Kaufpreis pro Quadratmeter?

Der Quadratmeterpreis liegt bei 275 €/m² für Einzelhausgrundstücke, 260 €/m² für Doppel- und Reihenhäuser und 295 €/m² für Bauplätze im Geschosswohnungsbau. Im Preis enthalten sind die Ablösebeträge für Erschließung, Abwasser sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 135a bis c BauGB. Der Kaufpreis versteht sich zzgl. der im Folgenden genauer beschriebenen Innenentwicklungsumlage.

7. Was ist die Innenentwicklungsumlage?

Die vom Gemeinderat am 19.05.2022 beschlossene Innenentwicklungsumlage i.H.v. 7,5% des Kaufpreises/m², höchstens 20€/m², dient als städtisches Ausgleichsinstrument für das Außen- bzw. Innenentwicklungsmanagements. Grundsätzlich soll die Umlage in Projekte im Innenstadtbereich fließen um dort die Attraktivität zu steigern.

8. Wie läuft die Vergabe der Bauplätze ab?

Die Vergabe erfolgt gemäß den städtischen Vergaberichtlinien über den Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Technik. Der Bewerber mit der höchsten Punktezahl erhält den Zuschlag für den Bauplatz.

9. Welche Infrastruktur ist im Baugebiet vorgesehen?

Es wird öffentliche Grünflächen und einen Kinerspielplatz geben. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die vorhandenen Straßen Eichholzweg und Dorfstraße. An der Dorfstraße ist eine Bushaltestelle geplant.

11. Wird im Baugebiet Gas verlegt?

Nein, im Baugebiet wird keine Gasleitung vorhanden sein.

12. Gibt es einen Breitbandanschluss im Baugebiet?

Ja, es erfolgt ein privatrechtlicher Ausbau durch die Firma TNG, welche eine eigenständige Vermarktung durchführt.

13. Welchen Energiestandart müssen die Gebäude haben?

Es gibt keine gesonderten, von der Stadt Aalen auferlegten, Anforderungen im Baugebiet „Eichholzweg nördlich der Dorfstraße“. D.h. gilt der gesetzliche Mindeststandart nach Gebäudeenergiegesetz (GEG).

14. Welche Anforderungen gibt es an die Finanzierungsbestätigung?

Die dem „Antrag auf Erwerb eines städtischen Bauplatzes“ beizulegende Finanzierungsbestätigung muss von einer Bank ausgestellt sein. Die Finanzierungssumme muss den voraussichtlichen Gesamtkosten des Bauvorhabens entsprechen. Bankübliche Vorbehalte werden akzeptiert.

15. Warum werden bestimmte Bauplätze nur an gemeinsame Bewerber vergeben?

Doppel-, Reihen- und Kettenhausbauplätze werden nur an Bewerber vergeben die sich gemeinsam auf die jeweiligen Bauplätze beworben haben und auf denen später die dementsprechende Hausgruppe entsteht. So soll sichergestellt werden, dass die Hausgruppen baulich, gestalterisch und zeitlich abgestimmt hergestellt werden.

16. Wie laufen gemeinsame Bewerbungen ab?

Bauherren mit gleichem Interesse, z.B. am Bau einer Doppelhaushälfte, schließen sich zusammen und reichen jeweils Ihre Bewerbung für Ihren Wunschbauplatz ein. Auf dem „Antrag auf Erwerb eines städtischen Bauplatzes“ muss jeweils auf die Bewerbung des Käufers des „Partnergrundstücks“ verwiesen werden. Beispiel zu den Kettenhäusern: Da eine Hausgruppe aus drei Einheiten entstehen soll, ist es notwendig, dass sich drei Bewerber zusammenschließen und sich jeweils unter Verweis auf die Bewerbung der weiteren Interessenten für die „Partnergrundstücke“ bewerben.

17. Was sind Kettenhäuser?

Ein Kettenhaus ist eine Bauform, bei der einzelne Häuser oder Wohneinheiten aneinandergelagert sind, sodass sie eine „Kette“ bilden. D.h. I.d.R. Haus – Garage/Carport – Haus, usw... Diese Bauweise verbindet die Vorteile von Reihenhäusern mit einer etwas größeren Individualität und Privatsphäre für die Bewohner.

18. Darf ich mich bewerben wenn ich bereits Wohneigentum habe?

Auf die „Vergabegrundsätze für städtische Bauplätze“ (Beschluss vom Gemeinderat vom 29.09.2022) wird verwiesen.

19. Bodenbeschaffenheit?

Das von der Stadt in Auftrag gegebene baugeloge Gutachten zur Erschließung des Baugebiets „Eichholzweg nördlich der Dorfstraße“ in Aalen-Hofen, vom geologischen Büro Dr. Behringer vom 21.11.2022 kann auf der Homepage der Stadt Aalen heruntergeladen werden. Grundsätzlich muss im Baugebiet damit gerechnet werden, dass aufgrund von gespanntem Wasser, Kellerbauten speziell abgedichtet werden müssen. Daher wird dringend empfohlen ein baugrundspezifisches Bodengutachten erstellen zu lassen. Das o.g. Erschließungsgutachten ersetzt grundsätzlich kein baugrundspezifisches Bodengutachten!

20. Wem gehören die weiteren Bauplätze im Baugebiet?

Die auf dem Lageplan als „nicht städtisch“ markierten Bauplätze befinden sich im Eigentum der Kath. Kirche und werden von dieser gesondert vergeben. Die Stadt Aalen hat keinen Einschluss auf die Vermarktung. Ansprechpartner bei der Kirche ist Frau Schnaidt, E-mail: mschnaidt@bo.drs.de

21. Wie viele Punkte erhält meine Bewerbung?

Es wird auf die „Vergaberichtlinien für städtische Bauplätze“ (Beschluss des Gemeinderats vom 29. September 2022) verwiesen.

22. Wer ist Ansprechpartner für weitere Fragen?

Es wird auf den „Wegweiser Bau“ der Stadtverwaltung Aalen verwiesen. Hier sind die einzelnen Ansprechpartner für Ihr Anliegen nach Themenbereichen genannt.

23. Kann ich eine Rangfolge meiner Wunschgrundstücke angeben?

Ja, im Antrag können Sie eine Rangfolge der bevorzugten Bauplätze angeben auf die Sie sich bewerben möchten. Sollten Sie beim Erstwunsch aufgrund der Punkteanzahl nicht zum Zuge kommen, nehmen Sie am Vergabeverfahren des Zweitwunsches teil, usw...

24. Muss ich Denkmalschutzbestimmungen beachten?

Ja, im südwestlichen Bereich des Baugebiets (Baugrundstücke 14 und 15) gibt es eine archäologische Verdachtsfläche, die als möglicher historischer Ortskern von Hofen gilt. Bei Bauarbeiten, die in den Untergrund eingreifen, könnte es zu Funden kommen. Diese sind der Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fläche ist im Bebauungsplan mit einem „D“ markiert.

25. Sind Garagen und Stellplätze erlaubt?

Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich erlaubt, müssen jedoch bestimmten Abstandsregelungen folgen. In einigen Bereichen müssen Garagen in den Hauptbaukörper integriert werden, z.B. bei Kettenhäusern. Maßgeblich ist der Bebauungsplan „Eichholzweg nördlich der Dorfstraße Plan Nr. 80-05“. Eine Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt Aalen wird empfohlen.

Diese FAQ decken die wichtigsten Informationen zum Baugebiet „Eichholzweg nördlich der Dorfstraße“ ab und können nach Bedarf ergänzt werden.