

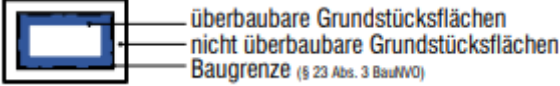
FAQ – Frage-Antwort-Katalog zur Informationsveranstaltung

Frage	Antwort
Allgemein	
Warum steht das Grundstück Nr. 13 (Grundstücksplan) nicht zur Veräußerung?	Das Grundstück Nr. 13 wurde im Rahmen des Umlegungsverfahrens an einen ehemaligen Eigentümer zurück veräußert und steht deshalb nicht zur Verfügung.
Zu Grundstück Nr. 22: sind kleine Grünflächen angrenzend?	Ja, im Westen grenzt eine kleine öffentliche Grünfläche an.
Zu Grundstück Nr. 22: westlich gibt es eine kleine Einbuchtung der Straße. Soll hier später eine Straße entstehen?	Die Einbuchtung wird als Wendemöglichkeit für den Müllwagen benötigt. Eine Straße ist hier aktuell nicht vorgesehen.
Zu Grundstück Nr. 2: soll der Wirtschaftsweg noch asphaltiert werden?	Nein, das sieht die Gemeinde derzeit nicht vor. Der Weg wird landwirtschaftlich genutzt.
Sind die öffentlichen Parkierungsflächen, die an verschiedene Grundstücke grenzen, bereits hergestellt?	Ja, die öffentlichen Parkierungsflächen wurden bereits hergestellt und müssen bei der Bebauung berücksichtigt werden.
Gibt es schon Pläne, wann die restlichen Grundstücke (dritter Vermarktungsabschnitt) vergeben werden?	Nein, diese Grundstücke werden in einem späteren Vergabeverfahren veräußert. Die Einzelheiten des späteren Vergabeverfahrens, insbesondere die Art des Verfahrens, der Zeitraum und die Grundstückskaufpreise werden zu einem späteren Zeitpunkt noch definiert. Dies wird voraussichtlich nach Abschluss des zweiten. Vermarktungsabschnitts erfolgen.
Wie ist der Stand bzgl. Glasfaser?	Ein eigenwirtschaftlicher Glasfaserausbau in Oberboihingen ist möglich und der Prozess hat auch schon begonnen. Aktuell gibt es noch keinen validen Terminplan für den Ausbau. Dieser kann auch nur bedingt von der Gemeinde beeinflusst werden.
Verfahren	
Wie erfolgen die Angebotsöffnung und die Auswertung der Gebote?	- Der Ablauf der Auswertung und Zuteilung der Grundstücke erfolgt nach dem Vermarktungskonzept Ziffer D) 3. In Kürze: - Nach Ende der Bewerbungsfrist werden die Gebote in einem Angebotseröffnungstermin unter Beachtung des 4-Augen-Prinzips geöffnet.

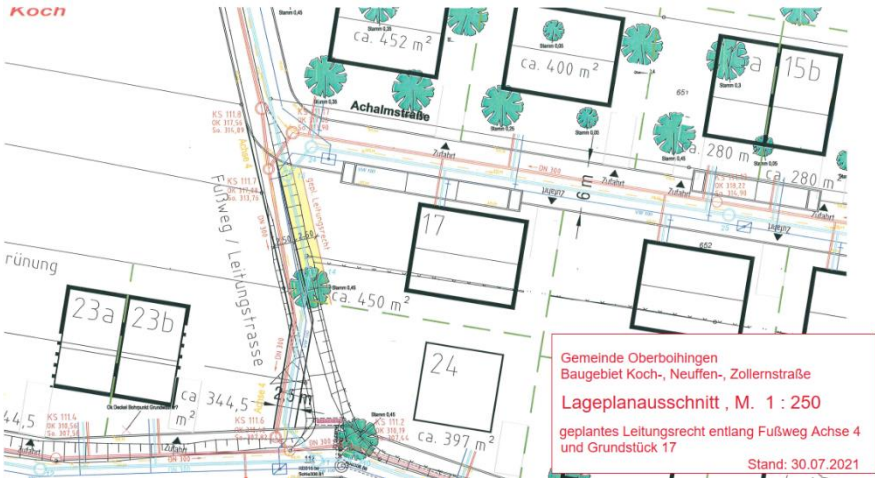
Frage	Antwort
	▪ Die Auswertung der Gebote erfolgt in folgender Reihenfolge der Grundstücksnummern ausgewertet werden: 22, 16, 27, 2, 17, 24, 20. ▪ Bei gleich hohen Geboten entscheidet das Los. ▪ Bei der Auswertung der Gebote werden zuerst die abgegebenen Gebote für das flächenmäßig größte Grundstück (Grundstück Nr. 22) ausgewertet. Der Bieter, welcher die Zuteilung für Grundstück Nr. 22 erhält, wird für alle weiteren Grundstücke nicht mehr berücksichtigt. Danach werden die Gebote in absteigender Grundstücksgröße nach demselben Prinzip ausgewertet.
Ist es möglich, dass der Ehepartner später bei Kaufvertragsabschluss ebenfalls Vertragspartei wird, auch wenn der Ehepartner kein Bewerber war?	▪ Nein, dies ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Vertragspartei wird nur der Bewerber.
Darf die Ehefrau die dritte Person beim Verkauf einer DHH sein?	▪ Ja, das ist möglich. Allerdings muss sie in diesem Fall die allgemeinen Bestimmungen gemäß Vermarktungskonzept unter C) erfüllen, d.h., dass sie sich unter anderem verpflichten muss, auf dem Grundstücksteil eine Doppelhaushälfte zu errichten und das Wohngebäude für die Dauer von zehn Jahren nach Erstbezug selbst zu nutzen und dort ihren Hauptwohnsitz zu nehmen. ▪ Es ist nicht möglich, dass die Ehefrau die Doppelhaushälfte erwirbt und nicht selbst nutzt, sondern z.B. vermietet.
Wenn man bei drei Grundstücken der Höchstbietende ist, bekommt man dann automatisch das größte Grundstück zugeteilt?	▪ Die Grundstücke werden in der Reihenfolge der Grundstücksnummern 22, 16, 27, 2, 17, 24, 20 zugeteilt (absteigende Grundstücksgröße). ▪ Ist man z.B. für die Grundstücke 22, 16 und 27 Höchstbietender wird das Grundstück Nr. 22 zugeteilt. Man bekommt in diesem Fall das größte Grundstück zugeteilt, für welches Gebote abgegeben wurde. Die weiteren Grundstücke werden dann an andere Bewerber zugeteilt.
Werden die Höchstgebotspreise im Nachhinein transparent dargestellt?	▪ Nein, das ist aktuell nicht vorgesehen, Ansprüche auf Offenlegung der Höchstgebotspreise sind nicht ersichtlich. Im Fall einer Überprüfung der Vergabe ist eine Offenlegung der Preise aber nicht auszuschließen.
10 Jahre Nutzungsverpflichtung: Darf das Grundstück verkauft oder vermietet werden, wenn ein	▪ Das Grundstück bzw. Wohngebäude darf nur mit Zustimmung der Gemeinde veräußert oder einem Dritten überlassen werden.

Frage	Antwort
Umzug notwendig wird (beruflich etc.)	- Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn ein wichtiger Grund (insbesondere beruflich bedingter Wohnortwechsel, Scheidung oder Tod) vorliegt. - Bei einer Weiterveräußerung innerhalb der Frist zur Nutzungsverpflichtung, ist der erzielte Mehrerlös an die KE bzw. die Gemeinde Oberboihingen abzuführen.
Ist eine Einliegerwohnung erlaubt und wie groß darf diese sein?	- Ja, es ist erlaubt, eine Einliegerwohnung zu errichten und zu vermieten. - Die Einliegerwohnung muss gegenüber der Hauptwohnung von deutlich untergeordneter Bedeutung sein.
Sind zwei Wohnungen pro Haus erlaubt?	- Es können zwei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte errichtet werden, wobei entsprechend des Bebauungsplans und Vermarktungskonzepts in der Regel eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung errichtet werden. - Nach dem Bebauungsplan sind max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zugelassen (Ziff. A6 Textteil vom 01.12.2021 des Bebauungsplans „Erweiterung Pfanne – Koch / Neuffen-/ Zollernstraße“). A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Für das Plangebiet werden maximal – 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, – 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zugelassen. - Nach dem Vermarktungskonzept ist das Grundstück und Wohngebäude von dem jeweiligen Bewerber selbst zu nutzen und nur eine Einliegerwohnung darf vermietet werden.
Mehrerlösklausel: gilt dies auch, wenn das Grundstück bereits bebaut ist und wie wird hier der Wert errechnet?	- Ja. Der Mehrerlös ist die Differenz zwischen ursprünglichem Kaufpreis und dem mit dem dritten Erwerber bei der Weiterveräußerung vereinbarte Kaufpreis für Grund und Boden. Es gilt: - Liegt der Weiterverkaufspreis unter dem dann maßgeblichen Verkehrswert für Grund und Boden oder wurde kein Kaufpreis für den Grund und Boden vereinbart, wird der Mehrerlös nach der Differenz zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis und dem maßgeblichen Verkehrswert des Grundstücks ohne Berücksichtigung einer werterhöhenden Bebauung bestimmt.

Frage	Antwort
	Einigen sich die Beteiligten nicht über den auf Grund und Boden entfallenden Kaufpreis bzw. den maßgeblichen Verkehrswert, wird dieser verbindlich vom für die Gemeinde Oberboihingen zuständigen Gutachterausschuss festgestellt.
Bewerbungsprozess	
Wie erfolgt die postalische Bewerbung?	- Sie senden Ihre Bewerbung in schriftlicher Form mit allen nötigen Angaben und Nachweisen, welche sich aus dem Bewerbungsbogen / Vermarktungskonzept ergeben, an die KE. <u>Anschrift:</u> LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, z. Hd. Lena Fetzer, Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart. - Der verschlossene Umschlag ist mit der Aufschrift „Höchstgebotsverfahren Erweiterung Wohngebiet Pfanne in Oberboihingen – nicht öffnen“ zu kennzeichnen. - Alternativ zu einer Übersendung per Post kann die Bewerbung in schriftlicher Form auch bei der KE abgegeben werden. Die Bewerbung kann am Empfang der LBBW Immobilien Management GmbH (Heilbronner Str. 28, 70191 Stuttgart) im 13. OG während den Öffnungszeiten abgegeben werden. <u>Öffnungszeiten Empfang:</u> Montag bis Donnerstag 08:00 – 17:30 Uhr Freitag 08:00 – 15:30 Uhr - Bitte beachten Sie die Bewerbungsfrist, welche bis Freitag, den 16.01.2026 14:00 Uhr (Posteingang KE), läuft.
Wie soll man den Gebotspreis finden / ansetzen?	Der Gebotspreis kann frei bestimmt werden und richtet sich danach, was dem Bewerber das Grundstück wert ist. Er muss lediglich über dem Mindestgebotspreis liegen
B-Plan / Baurecht	
Welche Bedeutung hat im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die schwarze Zahl innerhalb des Grundstücks?	Hierbei handelt es sich um die Angabe der Bezugshöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN). Gem. § 18 BauNVO gibt dieser Wert den erforderlichen Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe der späteren baulichen Anlage (z.B. Gebäude) an.

Frage	Antwort
Muss das Gebäude gem. der hellblauen Markierung auf dem Grundstück verortet und dort hergestellt werden? Wo befindet sich die Information zum detaillierten Baufenster?	- Nein, die hellblau eingezeichneten Baukörper sind nur eine mögliche Option zur Verortung des Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück.  - Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt (s. dargestellte Liniensignatur). Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften gem. LBO BW und B-Plan ein Gebäude auf dem Grundstück frei platziert werden.
Dürfen auf den Grundstücken Doppelgaragen hergestellt werden?	- Grundsätzlich gilt für alle Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die Grundfläche dieser Anlagen darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % bzw. einer GRZ von 0,6 überschreiten. - Sofern die Herstellung einer Doppelgarage inkl. derer Zufahrt und der o.g. Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Rahmen der maximalen GRZ von 0,6 liegt, ist die Herstellung von Doppelgaragen zulässig.
Erfordert die Entwässerung an manchen Grundstücken Pumpen oder findet die Entwässerung immer zur tiefer gelegenen Straße statt? / Können die Grundstücke im Freispiegel entwässert werden?	Die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen wurden so gewählt, dass grundsätzlich eine Entwässerung im Freispiegel möglich ist. Die tatsächliche Umsetzung ist im Zusammenhang mit der Frage, ob ein Kellergeschoss errichtet werden soll und welche Höhenlage dieses einnehmen wird, zu klären. Diese Thematik ist zusammen mit einem Architekten / Fachplaner individuell zu prüfen.
Ist es möglich, auf die Grundstücke Nr. 16a und 16b sowie Nr. 22a und 22b (im Verfahren Nr. 16 bzw. Nr. 22) ein Einfamilienhaus statt einem Doppelhaus zu bauen?	- Die Flurstücke 2967+2968 bzw. 2980+2979 werden im Verfahren jeweils wie ein Grundstück behandelt und nur gemeinsam veräußert. - Die Bebauung auf Grundstück Nr. 16 bzw. Nr. 22 mit einem Einfamilienhaus ist grundsätzlich zulässig. - Dafür müssen die beiden Flurstücke vereinigt und verschmolzen werden oder entsprechende Baulasten auf den Flurstücken übernommen werden.
Gibt es Informationen hinsichtlich einer speziellen	Im Rahmen der städtebaulichen Planung / des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnischer

Frage	Antwort
Hangabsicherung? Vor allem bei den etwas steileren Grundstücken.	Bericht angefertigt (Geotechnischer Bericht, BWU Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchung, Kirchheim unter Teck, 04.05.2020). Dieser Bericht ist Anlage zum Bebauungsplan und findet sich im Downloadbereich der Projekt-Webseite. Hierauf wird verwiesen. ▪ Ferner weist der Bebauungsplan unter C2 darauf hin, dass <i>„im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens auf Grund der teilweise starken Hanglage empfohlen wird, eine fachkundige, externe Person mit bodenkundlichen Sachverstand hinzuzuziehen, welche den Vorhabenträger darüber berät, wie mögliche Schäden durch Erosion verhindert werden.“</i>
Zum Leitungsrecht auf Grundstück Nr. 17 (Flurstück Nr. 2972): Wie weit reicht das Leitungsrecht in das Grundstück hinein? Kann der mit dem Leitungsrecht belegte Bereich mit Hecken bepflanzt werden bzw. was ist an dieser Stelle generell im Hinblick auf Bepflanzungen / Einfriedungen ausgeschlossen?	▪ Auf dem Grundstück Nr. 17 ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten der Gemeinde Oberboihingen wie folgt eingetragen. Die Eintragung der Dienstbarkeit betreffend das Leitungsrecht wurde mit folgendem Inhalt bewilligt: „Die Gemeinde Oberboihingen ist befugt, die in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan 1 eingezeichneten Regenwasserkanal ON 300 mit zwei Kanalschächten (Schacht FW14 und FW15) sowie eine Wasserleitung VW100 einzulegen, zu halten und zu unterhalten. Den von der Gemeinde Oberboihingen schriftlich bevollmächtigten Personen ist es jederzeit gestattet, das belastete Grundstück zur Inspektion, Wartung oder Reparaturvornahme und sonstiger Arbeiten an der Leitung einschließlich der Erneuerung zu betreten und aufzugraben. Der vorherige Zustand ist auf Kosten der Berechtigten wieder herzustellen und ein entstandener Schaden ist dem Eigentümer des belasteten Grundstücks zu ersetzen. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks hat alle Handlungen zu unterlassen, die den Bestand der Leitung gefährden. Die Unterhaltungspflicht trifft die Gemeinde Oberboihingen.“

Frage	Antwort
	<u>Lageplan 1:</u>  Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht mit dem Recht zum Einlegen eines Regenwasserkanals mit zwei Kanalschächten sowie einer Wasserleitung sowie dem Recht das belastete Grundstück zur Inspektion, Wartung oder Reparaturvornahme und sonstigen Arbeiten an der Leitung einschließlich der Erneuerung zu betreten und aufzugraben) für die Gemeinde Oberboihingen Bezug: Bewilligung vom 14.10.2022 (Notar Jörg Dettinger in Nürtingen, UVZ D 1842/2022). Eingetragen (BOE238/1283/2022) am 28.11.2022. Diebold ▪ Eine Bepflanzung oder Einfriedung des Grundstücks ist damit nicht generell ausgeschlossen, allerdings darf die Ausübung des Leistungsrechts nicht beeinträchtigen und besonders Leitungen durch eine Bepflanzung und Einfriedung nicht beschädigt werden. Es muss gewährleistet sein, dass die Gemeinde Oberboihingen ihre Rechte zur Wartung etc. ausüben kann. Üblicherweise sind Arbeiten an der Leitung zur Inspektion, Wartung und Reparaturvornahmen oder sonstige Arbeiten zur Erneuerung in Zeitabständen von mehreren Jahren zu erwarten, während derer etwaige Bepflanzung möglicherweise zu entfernen ist.
Hinweis zu baurechtlichen Fragen und Fragen zum B-Plan	▪ Bitte beachten Sie, dass die Antworten zu den städtebaulichen Fragestellungen in den FAQ's in Abstimmung mit Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH sowie zu den baurechtlichen Fragestellungen mit der Rechtsanwaltskanzlei Sparwasser & Schmidt erfolgt ist. Die Antworten sind immer vorbehaltlich einer Prüfung durch die Baurechtsbehörde zu sehen.