



# Busch Kauler Feld

**WFA** / **lfter**

**Infoveranstaltung**






**20.05.2026**

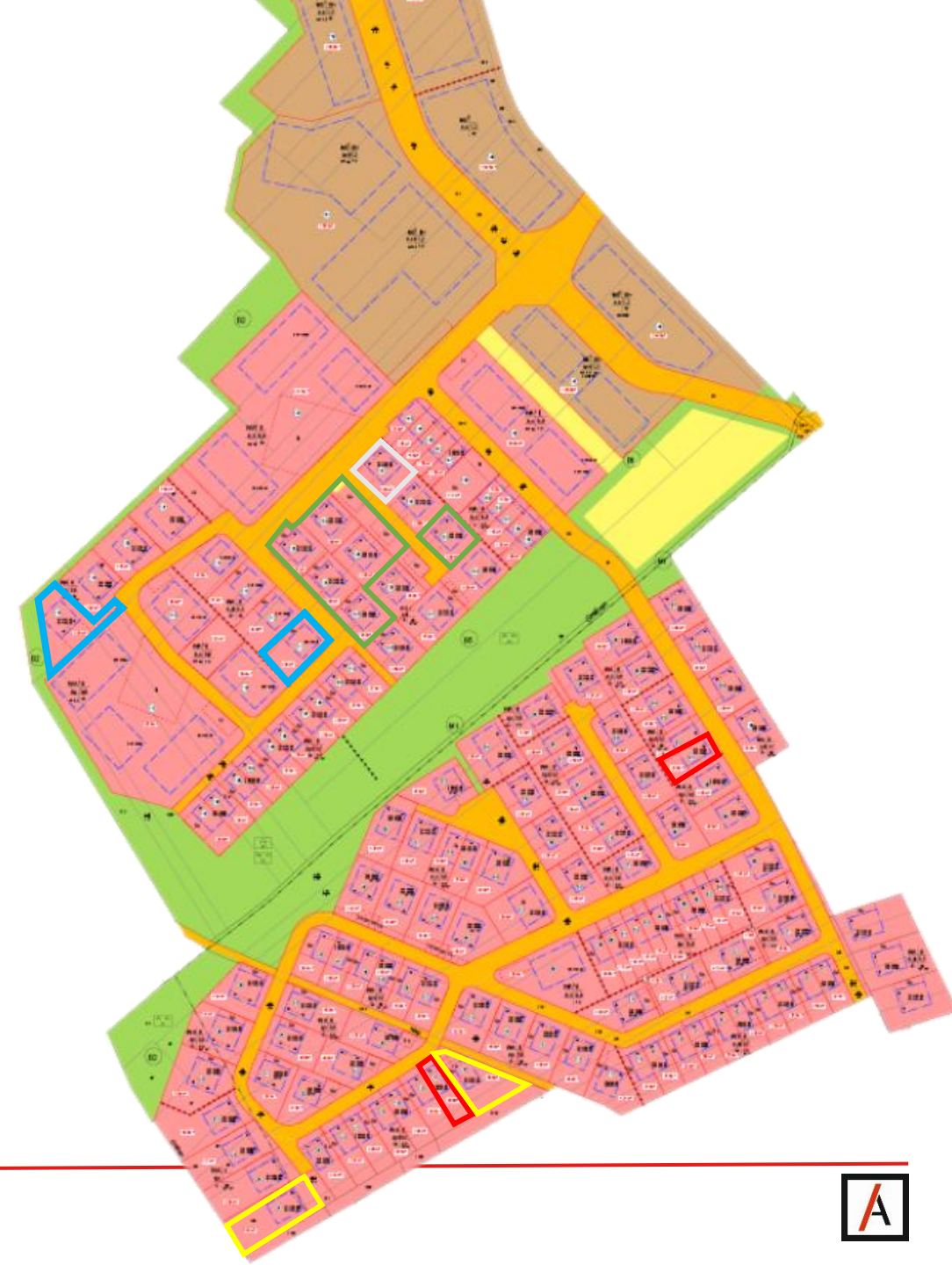
- Bebauungsplan (B-Plan): Wie lese ich einen Bebauungsplan
  - Besonderheiten des B-Plans und des Baugebietes
  - Vorgaben zu Dacheindeckung und Zisternen
  - Besonderheiten der sogenannten „Höhengrundstücke“
- Tontagebau Schenkenbusch
- Vergabeverfahren: Ablauf der Grundstücksvergabe
- Höhengrundstücke (Bauvoranfrage Bestandteil Kaufvertrag)
- Kaufvertrag: Wichtige Klauseln (z. B. die „Rückenstützen“, Bauverpflichtung, )
- Finanzierung

Im Wesentlichen finden Sie alle Informationen im Netz:

<https://wfalfter.de/bkf/>

# Gesamtübersicht der noch freien Grundstücke

		Anzahl
Nachhaltigkeit		2
BLE		2
„Alteigentümer“ Nachhaltigkeitsvergabe		2
„Grundstücke (Höhe)“ BLE		6
<b>Insgesamt frei</b>		<b>12</b>
Reserviert		1



# Der Bebauungsplan

## Buschkauler Feld Nr. 093 und die Textliche Festsetzung

Warum?

- Schaffung von „Baurecht“ in einem ansonsten unbeplanten Gebiet
- Einhaltung eines geschlossenen Konzeptes und seiner Bestandteile
- Sicherung von öffentlichen Belangen:
  - Übergeordnet: z.B. Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft
  - Innerhalb des Gebietes: z.B. Sicherung ausreichender Erschließung
  - Kleinteilig: z.B. Ermöglicht angemessene/ faire Wohnverhältnisse
- **Konkret:**
  - Klimaanpassung durch
    - Ausrichtung der Dächer und PV-Nutzung
    - Fassadenfarben und Farben der Dacheindeckung
    - Berücksichtigung von „Starkregen“ (Zisternen, Regenrückhaltung durch Gründächer, Regenrückhaltebecken, etc.)

Wo ist der Bebauungsplan und die Textliche Festsetzung zu finden?

- Downloadbereich der WFA: [Informationen für die Käufer - WFA/fter](#)
- Homepage der Gemeinde Alfter: <https://www.o-sp.de/alfter/plan?pid=41608>

# Der Bauungsplan Buschkauler Feld Nr. 093 und die Textliche Festsetzung

**PLANSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Rechtsgrundlagen dieses Plans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 29. Juli 1960, insbesondere §§ 1 bis 12, 15 bis 17, 19 bis 21, 23 bis 25, 27 bis 29, 31 bis 33, 35 bis 37, 39 bis 41, 43 bis 45, 47 bis 49, 51 bis 53, 55 bis 57, 59 bis 61, 63 bis 65, 67 bis 69, 71 bis 73, 75 bis 77, 79 bis 81, 83 bis 85, 87 bis 89, 91 bis 93, 95 bis 97, 99 bis 101, 103 bis 105, 107 bis 109, 111 bis 113, 115 bis 117, 119 bis 121, 123 bis 125, 127 bis 129, 131 bis 133, 135 bis 137, 139 bis 141, 143 bis 145, 147 bis 149, 151 bis 153, 155 bis 157, 159 bis 161, 163 bis 165, 167 bis 169, 171 bis 173, 175 bis 177, 179 bis 181, 183 bis 185, 187 bis 189, 191 bis 193, 195 bis 197, 199 bis 201, 203 bis 205, 207 bis 209, 211 bis 213, 215 bis 217, 219 bis 221, 223 bis 225, 227 bis 229, 231 bis 233, 235 bis 237, 239 bis 241, 243 bis 245, 247 bis 249, 251 bis 253, 255 bis 257, 259 bis 261, 263 bis 265, 267 bis 269, 271 bis 273, 275 bis 277, 279 bis 281, 283 bis 285, 287 bis 289, 291 bis 293, 295 bis 297, 299 bis 301, 303 bis 305, 307 bis 309, 311 bis 313, 315 bis 317, 319 bis 321, 323 bis 325, 327 bis 329, 331 bis 333, 335 bis 337, 339 bis 341, 343 bis 345, 347 bis 349, 351 bis 353, 355 bis 357, 359 bis 361, 363 bis 365, 367 bis 369, 371 bis 373, 375 bis 377, 379 bis 381, 383 bis 385, 387 bis 389, 391 bis 393, 395 bis 397, 399 bis 401, 403 bis 405, 407 bis 409, 411 bis 413, 415 bis 417, 419 bis 421, 423 bis 425, 427 bis 429, 431 bis 433, 435 bis 437, 439 bis 441, 443 bis 445, 447 bis 449, 451 bis 453, 455 bis 457, 459 bis 461, 463 bis 465, 467 bis 469, 471 bis 473, 475 bis 477, 479 bis 481, 483 bis 485, 487 bis 489, 491 bis 493, 495 bis 497, 499 bis 501, 503 bis 505, 507 bis 509, 511 bis 513, 515 bis 517, 519 bis 521, 523 bis 525, 527 bis 529, 531 bis 533, 535 bis 537, 539 bis 541, 543 bis 545, 547 bis 549, 551 bis 553, 555 bis 557, 559 bis 561, 563 bis 565, 567 bis 569, 571 bis 573, 575 bis 577, 579 bis 581, 583 bis 585, 587 bis 589, 591 bis 593, 595 bis 597, 599 bis 601, 603 bis 605, 607 bis 609, 611 bis 613, 615 bis 617, 619 bis 621, 623 bis 625, 627 bis 629, 631 bis 633, 635 bis 637, 639 bis 641, 643 bis 645, 647 bis 649, 651 bis 653, 655 bis 657, 659 bis 661, 663 bis 665, 667 bis 669, 671 bis 673, 675 bis 677, 679 bis 681, 683 bis 685, 687 bis 689, 691 bis 693, 695 bis 697, 699 bis 701, 703 bis 705, 707 bis 709, 711 bis 713, 715 bis 717, 719 bis 721, 723 bis 725, 727 bis 729, 731 bis 733, 735 bis 737, 739 bis 741, 743 bis 745, 747 bis 749, 751 bis 753, 755 bis 757, 759 bis 761, 763 bis 765, 767 bis 769, 771 bis 773, 775 bis 777, 779 bis 781, 783 bis 785, 787 bis 789, 791 bis 793, 795 bis 797, 799 bis 801, 803 bis 805, 807 bis 809, 811 bis 813, 815 bis 817, 819 bis 821, 823 bis 825, 827 bis 829, 831 bis 833, 835 bis 837, 839 bis 841, 843 bis 845, 847 bis 849, 851 bis 853, 855 bis 857, 859 bis 861, 863 bis 865, 867 bis 869, 871 bis 873, 875 bis 877, 879 bis 881, 883 bis 885, 887 bis 889, 891 bis 893, 895 bis 897, 899 bis 901, 903 bis 905, 907 bis 909, 911 bis 913, 915 bis 917, 919 bis 921, 923 bis 925, 927 bis 929, 931 bis 933, 935 bis 937, 939 bis 941, 943 bis 945, 947 bis 949, 951 bis 953, 955 bis 957, 959 bis 961, 963 bis 965, 967 bis 969, 971 bis 973, 975 bis 977, 979 bis 981, 983 bis 985, 987 bis 989, 991 bis 993, 995 bis 997, 999 bis 1001, 1003 bis 1005, 1007 bis 1009, 1011 bis 1013, 1015 bis 1017, 1019 bis 1021, 1023 bis 1025, 1027 bis 1029, 1031 bis 1033, 1035 bis 1037, 1039 bis 1041, 1043 bis 1045, 1047 bis 1049, 1051 bis 1053, 1055 bis 1057, 1059 bis 1061, 1063 bis 1065, 1067 bis 1069, 1071 bis 1073, 1075 bis 1077, 1079 bis 1081, 1083 bis 1085, 1087 bis 1089, 1091 bis 1093, 1095 bis 1097, 1099 bis 1101, 1103 bis 1105, 1107 bis 1109, 1111 bis 1113, 1115 bis 1117, 1119 bis 1121, 1123 bis 1125, 1127 bis 1129, 1131 bis 1133, 1135 bis 1137, 1139 bis 1141, 1143 bis 1145, 1147 bis 1149, 1151 bis 1153, 1155 bis 1157, 1159 bis 1161, 1163 bis 1165, 1167 bis 1169, 1171 bis 1173, 1175 bis 1177, 1179 bis 1181, 1183 bis 1185, 1187 bis 1189, 1191 bis 1193, 1195 bis 1197, 1199 bis 1201, 1203 bis 1205, 1207 bis 1209, 1211 bis 1213, 1215 bis 1217, 1219 bis 1221, 1223 bis 1225, 1227 bis 1229, 1231 bis 1233, 1235 bis 1237, 1239 bis 1241, 1243 bis 1245, 1247 bis 1249, 1251 bis 1253, 1255 bis 1257, 1259 bis 1261, 1263 bis 1265, 1267 bis 1269, 1271 bis 1273, 1275 bis 1277, 1279 bis 1281, 1283 bis 1285, 1287 bis 1289, 1291 bis 1293, 1295 bis 1297, 1299 bis 1301, 1303 bis 1305, 1307 bis 1309, 1311 bis 1313, 1315 bis 1317, 1319 bis 1321, 1323 bis 1325, 1327 bis 1329, 1331 bis 1333, 1335 bis 1337, 1339 bis 1341, 1343 bis 1345, 1347 bis 1349, 1351 bis 1353, 1355 bis 1357, 1359 bis 1361, 1363 bis 1365, 1367 bis 1369, 1371 bis 1373, 1375 bis 1377, 1379 bis 1381, 1383 bis 1385, 1387 bis 1389, 1391 bis 1393, 1395 bis 1397, 1399 bis 1401, 1403 bis 1405, 1407 bis 1409, 1411 bis 1413, 1415 bis 1417, 1419 bis 1421, 1423 bis 1425, 1427 bis 1429, 1431 bis 1433, 1435 bis 1437, 1439 bis 1441, 1443 bis 1445, 1447 bis 1449, 1451 bis 1453, 1455 bis 1457, 1459 bis 1461, 1463 bis 1465, 1467 bis 1469, 1471 bis 1473, 1475 bis 1477, 1479 bis 1481, 1483 bis 1485, 1487 bis 1489, 1491 bis 1493, 1495 bis 1497, 1499 bis 1501, 1503 bis 1505, 1507 bis 1509, 1511 bis 1513, 1515 bis 1517, 1519 bis 1521, 1523 bis 1525, 1527 bis 1529, 1531 bis 1533, 1535 bis 1537, 1539 bis 1541, 1543 bis 1545, 1547 bis 1549, 1551 bis 1553, 1555 bis 1557, 1559 bis 1561, 1563 bis 1565, 1567 bis 1569, 1571 bis 1573, 1575 bis 1577, 1579 bis 1581, 1583 bis 1585, 1587 bis 1589, 1591 bis 1593, 1595 bis 1597, 1599 bis 1601, 1603 bis 1605, 1607 bis 1609, 1611 bis 1613, 1615 bis 1617, 1619 bis 1621, 1623 bis 1625, 1627 bis 1629, 1631 bis 1633, 1635 bis 1637, 1639 bis 1641, 1643 bis 1645, 1647 bis 1649, 1651 bis 1653, 1655 bis 1657, 1659 bis 1661, 1663 bis 1665, 1667 bis 1669, 1671 bis 1673, 1675 bis 1677, 1679 bis 1681, 1683 bis 1685, 1687 bis 1689, 1691 bis 1693, 1695 bis 1697, 1699 bis 1701, 1703 bis 1705, 1707 bis 1709, 1711 bis 1713, 1715 bis 1717, 1719 bis 1721, 1723 bis 1725, 1727 bis 1729, 1731 bis 1733, 1735 bis 1737, 1739 bis 1741, 1743 bis 1745, 1747 bis 1749, 1751 bis 1753, 1755 bis 1757, 1759 bis 1761, 1763 bis 1765, 1767 bis 1769, 1771 bis 1773, 1775 bis 1777, 1779 bis 1781, 1783 bis 1785, 1787 bis 1789, 1791 bis 1793, 1795 bis 1797, 1799 bis 1801, 1803 bis 1805, 1807 bis 1809, 1811 bis 1813, 1815 bis 1817, 1819 bis 1821, 1823 bis 1825, 1827 bis 1829, 1831 bis 1833, 1835 bis 1837, 1839 bis 1841, 1843 bis 1845, 1847 bis 1849, 1851 bis 1853, 1855 bis 1857, 1859 bis 1861, 1863 bis 1865, 1867 bis 1869, 1871 bis 1873, 1875 bis 1877, 1879 bis 1881, 1883 bis 1885, 1887 bis 1889, 1891 bis 1893, 1895 bis 1897, 1899 bis 1901, 1903 bis 1905, 1907 bis 1909, 1911 bis 1913, 1915 bis 1917, 1919 bis 1921, 1923 bis 1925, 1927 bis 1929, 1931 bis 1933, 1935 bis 1937, 1939 bis 1941, 1943 bis 1945, 1947 bis 1949, 1951 bis 1953, 1955 bis 1957, 1959 bis 1961, 1963 bis 1965, 1967 bis 1969, 1971 bis 1973, 1975 bis 1977, 1979 bis 1981, 1983 bis 1985, 1987 bis 1989, 1991 bis 1993, 1995 bis 1997, 1999 bis 2001, 2003 bis 2005, 2007 bis 2009, 2011 bis 2013, 2015 bis 2017, 2019 bis 2021, 2023 bis 2025, 2027 bis 2029, 2031 bis 2033, 2035 bis 2037, 2039 bis 2041, 2043 bis 2045, 2047 bis 2049, 2051 bis 2053, 2055 bis 2057, 2059 bis 2061, 2063 bis 2065, 2067 bis 2069, 2071 bis 2073, 2075 bis 2077, 2079 bis 2081, 2083 bis 2085, 2087 bis 2089, 2091 bis 2093, 2095 bis 2097, 2099 bis 2101, 2103 bis 2105, 2107 bis 2109, 2111 bis 2113, 2115 bis 2117, 2119 bis 2121, 2123 bis 2125, 2127 bis 2129, 2131 bis 2133, 2135 bis 2137, 2139 bis 2141, 2143 bis 2145, 2147 bis 2149, 2151 bis 2153, 2155 bis 2157, 2159 bis 2161, 2163 bis 2165, 2167 bis 2169, 2171 bis 2173, 2175 bis 2177, 2179 bis 2181, 2183 bis 2185, 2187 bis 2189, 2191 bis 2193, 2195 bis 2197, 2199 bis 2201, 2203 bis 2205, 2207 bis 2209, 2211 bis 2213, 2215 bis 2217, 2219 bis 2221, 2223 bis 2225, 2227 bis 2229, 2231 bis 2233, 2235 bis 2237, 2239 bis 2241, 2243 bis 2245, 2247 bis 2249, 2251 bis 2253, 2255 bis 2257, 2259 bis 2261, 2263 bis 2265, 2267 bis 2269, 2271 bis 2273, 2275 bis 2277, 2279 bis 2281, 2283 bis 2285, 2287 bis 2289, 2291 bis 2293, 2295 bis 2297, 2299 bis 2301, 2303 bis 2305, 2307 bis 2309, 2311 bis 2313, 2315 bis 2317, 2319 bis 2321, 2323 bis 2325, 2327 bis 2329, 2331 bis 2333, 2335 bis 2337, 2339 bis 2341, 2343 bis 2345, 2347 bis 2349, 2351 bis 2353, 2355 bis 2357, 2359 bis 2361, 2363 bis 2365, 2367 bis 2369, 2371 bis 2373, 2375 bis 2377, 2379 bis 2381, 2383 bis 2385, 2387 bis 2389, 2391 bis 2393, 2395 bis 2397, 2399 bis 2401, 2403 bis 2405, 2407 bis 2409, 2411 bis 2413, 2415 bis 2417, 2419 bis 2421, 2423 bis 2425, 2427 bis 2429, 2431 bis 2433, 2435 bis 2437, 2439 bis 2441, 2443 bis 2445, 2447 bis 2449, 2451 bis 2453, 2455 bis 2457, 2459 bis 2461, 2463 bis 2465, 2467 bis 2469, 2471 bis 2473, 2475 bis 2477, 2479 bis 2481, 2483 bis 2485, 2487 bis 2489, 2491 bis 2493, 2495 bis 2497, 2499 bis 2501, 2503 bis 2505, 2507 bis 2509, 2511 bis 2513, 2515 bis 2517, 2519 bis 2521, 2523 bis 2525, 2527 bis 2529, 2531 bis 2533, 2535 bis 2537, 2539 bis 2541, 2543 bis 2545, 2547 bis 2549, 2551 bis 2553, 2555 bis 2557, 2559 bis 2561, 2563 bis 2565, 2567 bis 2569, 2571 bis 2573, 2575 bis 2577, 2579 bis 2581, 2583 bis 2585, 2587 bis 2589, 2591 bis 2593, 2595 bis 2597, 2599 bis 2601, 2603 bis 2605, 2607 bis 2609, 2611 bis 2613, 2615 bis 2617, 2619 bis 2621, 2623 bis 2625, 2627 bis 2629, 2631 bis 2633, 2635 bis 2637, 2639 bis 2641, 2643 bis 2645, 2647 bis 2649, 2651 bis 2653, 2655 bis 2657, 2659 bis 2661, 2663 bis 2665, 2667 bis 2669, 2671 bis 2673, 2675 bis 2677, 2679 bis 2681, 2683 bis 2685, 2687 bis 2689, 2691 bis 2693, 2695 bis 2697, 2699 bis 2701, 2703 bis 2705, 2707 bis 2709, 2711 bis 2713, 2715 bis 2717, 2719 bis 2721, 2723 bis 2725, 2727 bis 2729, 2731 bis 2733, 2735 bis 2737, 2739 bis 2741, 2743 bis 2745, 2747 bis 2749, 2751 bis 2753, 2755 bis 2757, 2759 bis 2761, 2763 bis 2765, 2767 bis 2769, 2771 bis 2773, 2775 bis 2777, 2779 bis 2781, 2783 bis 2785, 2787 bis 2789, 2791 bis 2793, 2795 bis 2797, 2799 bis 2801, 2803 bis 2805, 2807 bis 2809, 2811 bis 2813, 2815 bis 2817, 2819 bis 2821, 2823 bis 2825, 2827 bis 2829, 2831 bis 2833, 2835 bis 2837, 2839 bis 2841, 2843 bis 2845, 2847 bis 2849, 2851 bis 2853, 2855 bis 2857, 2859 bis 2861, 2863 bis 2865, 2867 bis 2869, 2871 bis 2873, 2875 bis 2877, 2879 bis 2881, 2883 bis 2885, 2887 bis 2889, 2891 bis 2893, 2895 bis 2897, 2899 bis 2901, 2903 bis 2905, 2907 bis 2909, 2911 bis 2913, 2915 bis 2917, 2919 bis 2921, 2923 bis 2925, 2927 bis 2929, 2931 bis 2933, 2935 bis 2937, 2939 bis 2941, 2943 bis 2945, 2947 bis 2949, 2951 bis 2953, 2955 bis 2957, 2959 bis 2961, 2963 bis 2965, 2967 bis 2969, 2971 bis 2973, 2975 bis 2977, 2979 bis 2981, 2983 bis 2985, 2987 bis 2989, 2991 bis 2993, 2995 bis 2997, 2999 bis 3001, 3003 bis 3005, 3007 bis 3009, 3011 bis 3013, 3015 bis 3017, 3019 bis 3021, 3023 bis 3025, 3027 bis 3029, 3031 bis 3033, 3035 bis 3037, 3039 bis 3041, 3043 bis 3045, 3047 bis 3049, 3051 bis 3053, 3055 bis 3057, 3059 bis 3061, 3063 bis 3065, 3067 bis 3069, 3071 bis 3073, 3075 bis 3077, 3079 bis 3081, 3083 bis 3085, 3087 bis 3089, 3091 bis 3093, 3095 bis 3097, 3099 bis 3101, 3103 bis 3105, 3107 bis 3109, 3111 bis 3113, 3115 bis 3117, 3119 bis 3121, 3123 bis 3125, 3127 bis 3129, 3131 bis 3133, 3135 bis 3137, 3139 bis 3141, 3143 bis 3145, 3147 bis 3149, 3151 bis 3153, 3155 bis 3157, 3159 bis 3161, 3163 bis 3165, 3167 bis 3169, 3171 bis 3173, 3175 bis 3177, 3179 bis 3181, 3183 bis 3185, 3187 bis 3189, 3191 bis 3193, 3195 bis 3197, 3199 bis 3201, 3203 bis 3205, 3207 bis 3209, 3211 bis 3213, 3215 bis 3217, 3219 bis 3221, 3223 bis 3225, 3227 bis 3229, 3231 bis 3233, 3235 bis 3237, 3239 bis 3241, 3243 bis 3245, 3247 bis 3249, 3251 bis 3253, 3255 bis 3257, 3259 bis 3261, 3263 bis 3265, 3267 bis 3269, 3271 bis 3273, 3275 bis 3277, 3279 bis 3281, 3283 bis 3285, 3287 bis 3289, 3291 bis 3293, 3295 bis 3297, 3299 bis 3301, 3303 bis 3305, 3307 bis 3309, 3311 bis 3313, 3315 bis 3317, 3319 bis 3321, 3323 bis 3325, 3327 bis 3329, 3331 bis 3333, 3335 bis 3337, 3339 bis 3341, 3343 bis 3345, 3347 bis 3349, 3351 bis 3353, 3355 bis 3357, 3359 bis 3361, 3363 bis 3365, 3367 bis 3369, 3371 bis 3373, 3375 bis 3377, 3379 bis 3381, 3383 bis 3385, 3387 bis 3389, 3391 bis 3393, 3395 bis 3397, 3399 bis 3401, 3403 bis 3405, 3407 bis 3409, 3411 bis 3413, 3415 bis 3417, 3419 bis 3421, 3423 bis 3425, 3427 bis 3429, 3431 bis 3433, 3435 bis 3437, 3439 bis 3441, 3443 bis 3445, 3447 bis 3449, 3451 bis 3453, 3455 bis 3457, 3459 bis 3461, 3463 bis 3465, 3467 bis 3469, 3471 bis 3473, 3475 bis 3477, 3479 bis 3481, 3483 bis 3485, 3487 bis 3489, 3491 bis 3493, 3495 bis 3497, 3499 bis 3501, 3503 bis 3505, 3507 bis 3509, 3511 bis 3513, 3515 bis 3517, 3519 bis 3521, 3523 bis 3525, 3527 bis 3529, 3531 bis 3533, 3535 bis 3537, 3539 bis 3541, 3543 bis 3545, 3547 bis 3549, 3551 bis 3553, 3555 bis 3557, 3559 bis 3561, 3563 bis 3565, 3567 bis 3569, 3571 bis 3573, 3575 bis 3577, 3579 bis 3581, 3583 bis 3585, 3587 bis 3589, 3591 bis 3593, 3595 bis 3597, 3599 bis 3601, 3603 bis 3605, 3607 bis 3609, 3611 bis 3613, 3615 bis 3617, 3619 bis 3621, 3623 bis 3625, 3627 bis 3629, 3631 bis 3633, 3635 bis 3637, 3639 bis 3641, 3643 bis 3645, 3647 bis 3649, 3651 bis 3653, 3655 bis 3657, 3659 bis 3661, 3663 bis 3665, 3667 bis 3669, 3671 bis 3673, 3675 bis 3677, 3679 bis 3681, 3683 bis 3685, 3687 bis 3689, 3691 bis 3693, 3695 bis 3697, 3699 bis 3701, 3703 bis 3705, 3707 bis 3709, 3711 bis 3713, 3715 bis 3717, 3719 bis 3721, 3723 bis 3725, 3727 bis 3729, 3731 bis 3733, 3735 bis 3737, 3739 bis 3741, 3743 bis 3745, 3747 bis 3749, 3751 bis 3753, 3755 bis 3757, 3759 bis 3761, 3763 bis 3765, 3767 bis 3769, 3771 bis 3773, 3775 bis 3777, 3779 bis 3781, 3783 bis 3785, 3787 bis 3789, 3791 bis 3793, 3795 bis 3797, 3799 bis 3801, 3803 bis 3805, 3807 bis 3809, 3811 bis 3813, 3815 bis 3817, 3819 bis 3821, 3823 bis 3825, 3827 bis 3829, 3831 bis 3833, 3835 bis 3837, 3839 bis 3841, 3843 bis 3845, 3847 bis 3849, 3851 bis 3853, 3855 bis 3857, 3859 bis 3861, 3863 bis 3865, 3867 bis 3869, 3871 bis 3873, 3875 bis 3877, 3879 bis 3881, 3883 bis 3885, 3887 bis 3889, 3891 bis 3893, 3895 bis 3897, 3899 bis 3901, 3903 bis 3905, 3907 bis 3909, 3911 bis 3913, 3915 bis 3917, 3919 bis 3921, 3923 bis 3925, 3927 bis 3929, 3931 bis 3933, 3935 bis 3937, 3939 bis 3941, 3943 bis 3945, 3947 bis 3949, 3951 bis 3953, 3955 bis 3957, 3959 bis 3961, 3963 bis 3965, 3967 bis 3969, 3971 bis 3973, 3975 bis 3977, 3979 bis 3981, 3983 bis 3985, 3987 bis 3989, 3991 bis 3993, 3995 bis 3997, 3999 bis 4001, 4003 bis 4005, 4007 bis 4009, 4011 bis 4013, 4015 bis 4017, 4019 bis 4021, 4023 bis 4025, 4027 bis 4029, 4031 bis 4033, 4035 bis 4037, 4039 bis 4041, 4043 bis 4045, 4047 bis 4049, 4051 bis 4053, 4055 bis 4057, 4059 bis 4061, 4063 bis 4065, 4067 bis 4069, 4071 bis 4073, 4075 bis 4077, 4079 bis 4081, 4083 bis 4085, 4087 bis 4089, 4091 bis 4093, 4095 bis 4097, 4099 bis 4101, 4103 bis 4105, 4107 bis 4109, 4111 bis 4113, 4115 bis 4117, 4119 bis 4121, 4123 bis 4125, 4127 bis 4129, 4131 bis 4133, 4135 bis 4137, 4139 bis 4141, 4143 bis 4145, 4147 bis 4149, 4151 bis 4153, 4155 bis 4157, 4159 bis 4161, 4163 bis 4165, 4167 bis 4169, 4171 bis 4173, 4175 bis 4177, 4179 bis 4181, 4183 bis 4185, 4187 bis 4189, 4191 bis 4193, 4195 bis 4197, 4199 bis 4201, 4203 bis 4205, 4207 bis 4209, 4211 bis 4213, 4215 bis 4217, 4219 bis 4221, 4223 bis 4225, 4227 bis 4229, 4231 bis 4233, 4235 bis 4237, 4239 bis 4241, 4243 bis 4245, 4247 bis 4249, 4251 bis 4253, 4255 bis 4257, 4259 bis 4261, 4263 bis 4265, 42

# Rahmenbedingungen des Bebauungsplans

Rahmenbedingungen bauliche Nutzung:

- Baufeld
- Bauhöhe
- Geschossigkeit
- Ausnutzung des Grundstücks (GRZ und GFZ)
- Firstrichtung
- Bauhöhe Erdgeschoss über Straßenniveau
- Farben Dacheindeckung
- Zisterne
- Straßenplanung
- Garagen
- Versiegelung Vorgarten



# Rahmenbedingungen des Bebauungsplans

Handreichungen:

- Zisterne:
  - „Eine Rohrdrossel mit einem maximalen Ablauf von 2 l/s und der Überlauf sind so anzuordnen, dass mindestens 20 % des nach Satz 2 geforderten Volumens als Zwischenspeicher mit gedrosseltem Ablauf zur Verfügung stehen.“
  - Mit Zwischenspeicher (20%) ist das Volumen der Zisterne gemeint, das immer über den gedrosselten Ablauf leer laufen soll. 80% des Volumens kann dann z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.
- Dacheindeckung
  - Statt Hellbezugswert werden konkrete Hersteller und Farben benannt.

<https://wfalfter.de/bkf/informationen/>

# Rahmenbedingungen des Bebauungsplans

## Bauberatung

Das Fachgebiet 3.3 „Bauleitplanung und Bauen“ der Gemeinde Alfter bietet eine Bauberatung für das Buschkauler Feld an:

Benedikt Bitzen

Tel.: 0228 / 6484 159

benedikt.bitzen@alfter.de

oder

Sabrina John

Tel.: 0228 / 6484 187

sabrina.john@alfter.de

### **Gemeindeverwaltung Alfter**

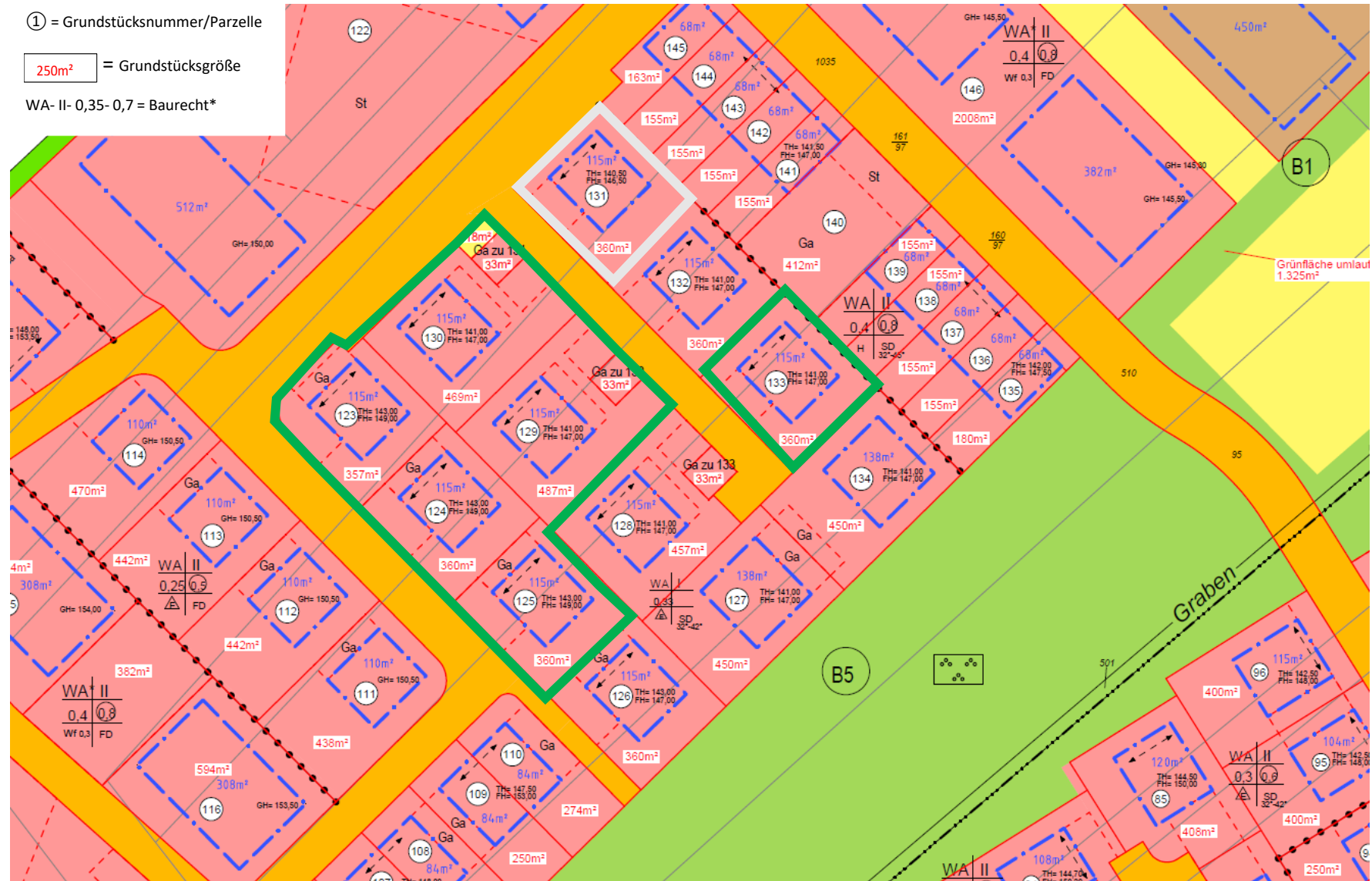
Fachgebiet 3.3

Bauleitplanung und Bauen

Am Rathaus 7

53347 Alfter - Oedekoven

# Besonderheiten der „Höhengrundstücke“



# Besonderheiten der „Höhengrundstücke“ – Änderungen zum B-Plan - Bauvoranfrage

Für die hier vorgestellten Grundstücke mussten wir noch baurechtliche Fragen klären. Änderungen zum B-Plan durch Bauvoranfrage.

## Neuvermessung der Grundstücke

Die Grundstücke werden neu vermessen und die Nutzung angepasst:

- Baufelder 123–126 werden etwas größer.
- Baufelder 128–130 werden etwas kleiner.
- Garagen werden neben das Haus versetzt.
- Baufelder 131 & 133 bleiben gleich groß, auch hier wird die Garage neben das Haus versetzt.

## Bauvoranfrage Bestandteil des KV

Aufgrund der Hanglage sind verschiedene Höhenparameter zu beachten, um ohne Baulast mit den Nachbargrundstücken bauen zu können.

Im Kaufvertrag wird geregelt:

- Einhaltung Höhenpunkte der Bebauung
- Einhaltung der neuen Baufelder für die Wohnbebauung und die Garage
- Bauantrag gemäß genehmigter Bauvoranfrage

Bauvoranfrage auch unter: <https://wfalfter.de/bkf/informationen/>

# Bauvoranfrage „Höhengrundstücke“ Bestandteil KV

**Bebauungsplan Nr. 093 „Buschkauler Feld“**

**Gemarkung Witterschlick, Flur 31**

**Flurstücke 1475, 1476, 1477, 1440, 1441, 1442**

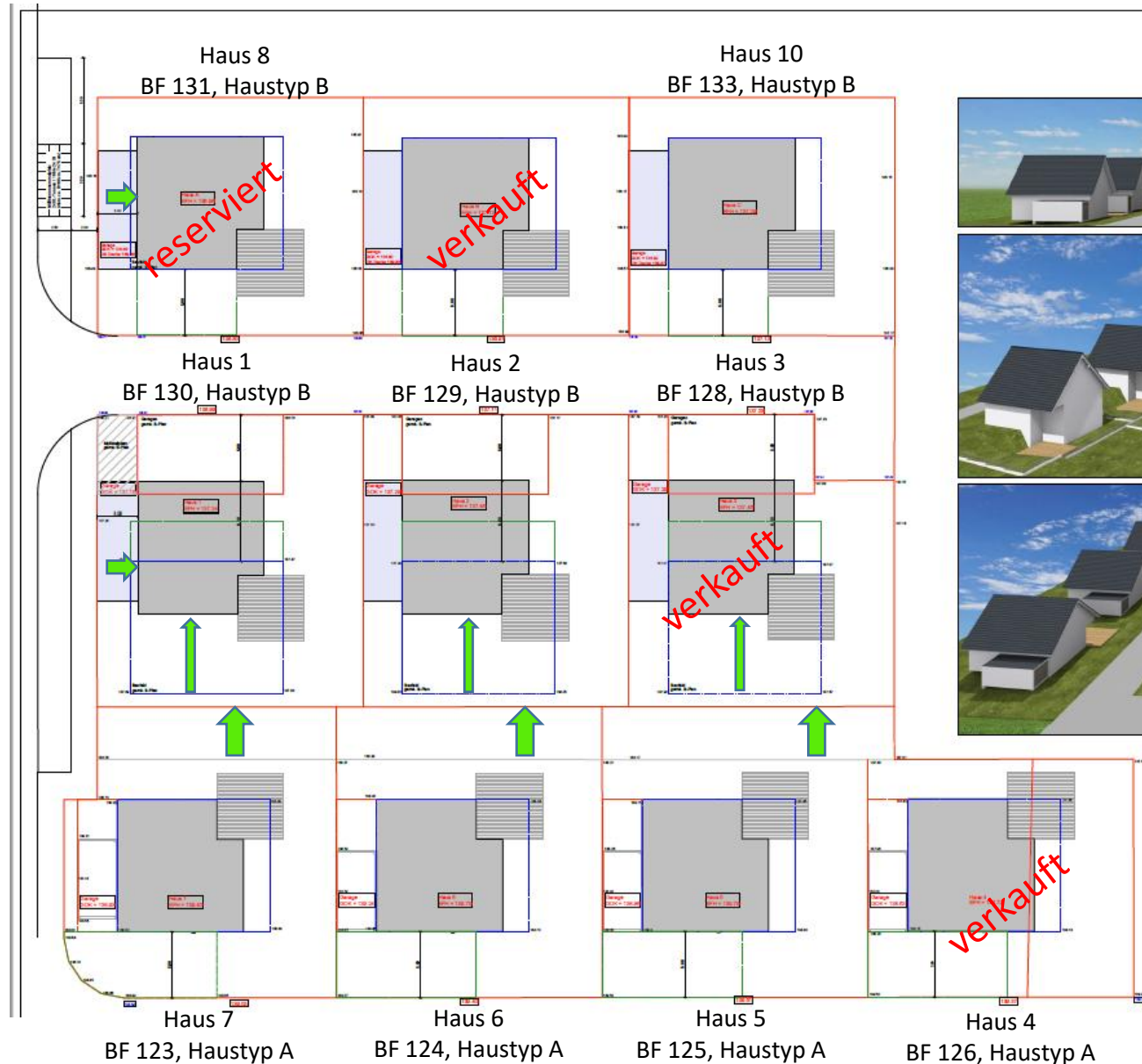
**Hier: Bauvoranfrage zur Errichtung von 6 Einfamilienhäusern mit je einer Garage**

Für die o.g. Planung werden verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt:

1. Häuser A, B, C und 1, 2, 3: Errichtung von Garagen im Bauwich direkt neben den Wohngebäuden außerhalb der überbaubaren Flächen.
2. Häuser 1, 2 und 3: Überschreitung der vorderen Baugrenzen um 6 m durch die Wohngebäude.
3. Befreiung von der festgesetzten „Fläche für Müllbehälter ab Abfuhrtag“ hin zur Wohnflächennutzung und teilweise Bebauung durch eine Garage.

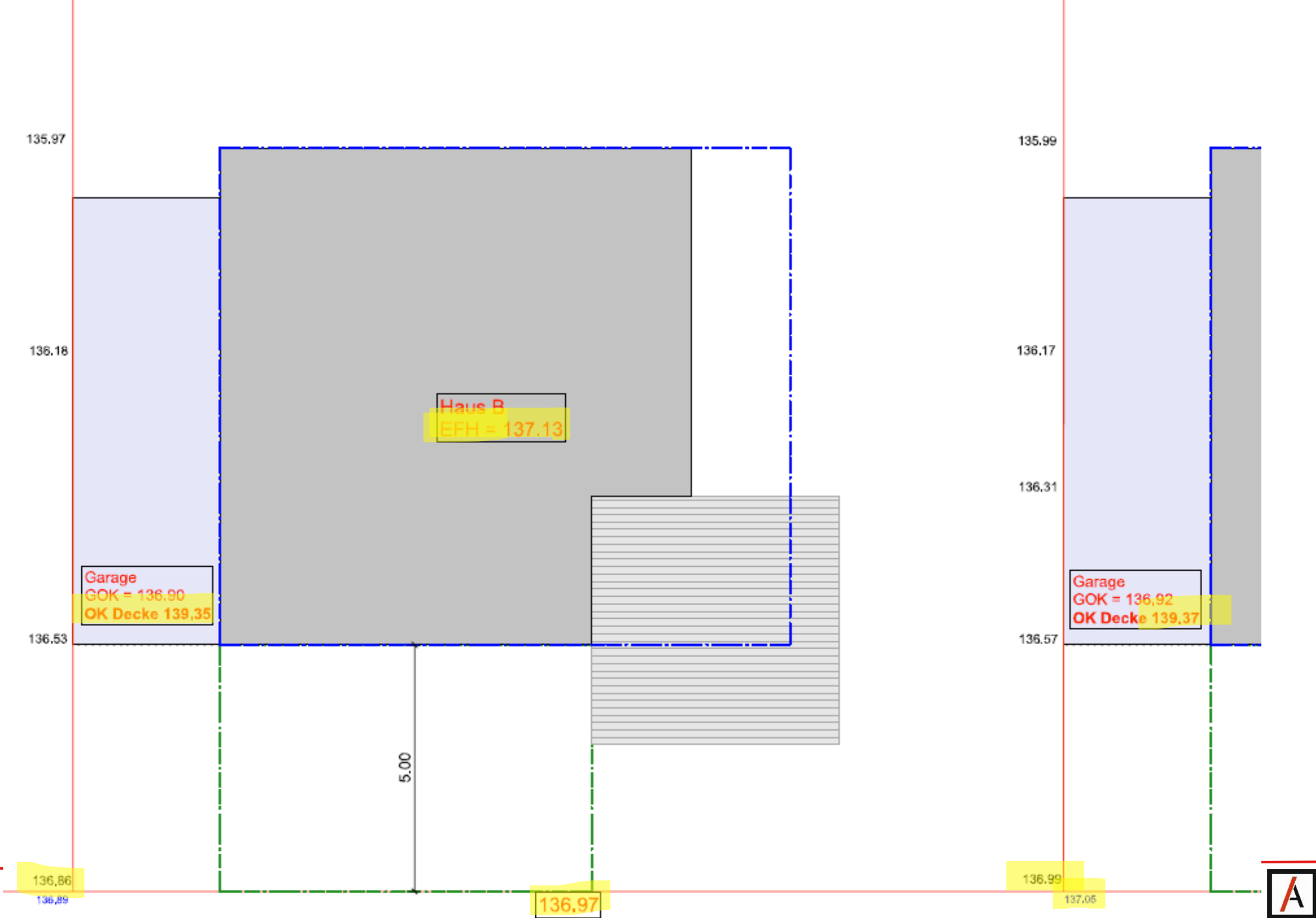
Hinzu kommt die Höhenabwicklung in diesem Gebiet, die einen Versatz von bis zu 1,50 Meter zum südlich der Parzellen 1426-1478 liegenden Elisabeth-Habeth-Weg aufweist und somit durch Abfangungen und Böschungen ausreichend zu sichern sind. Durch eine Verschiebung der Baufenster wird dieser Höhenversatz in den neu zu parzellierenden Grundstücken weniger kritisch zu den Nachbargrundstücken. Zusätzlich wird die Grundstückstiefe auf eine im Baugebiet vergleichbare Tiefe angepasst.

# Umplanung der „Höhengrundstücke“



- Baulinien blau „Alt, graue „Neu“
- Veränderungen grüne Pfeile
- Baufenster verschoben
- Garagen neben den Häusern
- Grundstücke angepasst
- „Bauhöhen“ müssen eingehalten werden

# Beispiele Höhen



# Übersicht „Höhen-Grundstücke“

Grundstücke	Für Ihr Ranking	Haustyp	Grundstücksgröße QM	Mögliche Geschossfläche*QM	Preis
123		Einfamilienhaus, eingeschossig	429	115 bis 201	231.660,00 €
124		Einfamilienhaus, eingeschossig	440	115 bis 201	237.600,00 €
125		Einfamilienhaus, eingeschossig	448	115 bis 201	241.920,00 €
129		Einfamilienhaus, eingeschossig	440	115 bis 201	237.600,00 €
130		Einfamilienhaus, eingeschossig	440	115 bis 201	237.600,00 €
133		Einfamilienhaus, eingeschossig	393	115 bis 201	212.220,00 €

- Die potentielle Geschossfläche berechnet sich aus der Größe des Baufeldes und den Vorgaben des Bebauungsplanes, eine Konkretisierung muss mit ihrem Bauunternehmen, Haustyp abgeglichen werden.
- Die neu zu vermessenden Grundstücke (123,124, 125, 128,129 und 130) können bei der Fläche noch geringfügig abweichen.

# Beispiele Bebauung

Haustyp A – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann



## Hauspreis- Angebot Planhaus 4-7

Im Hauspreis enthalten sind alle mit dem Baukörper verbundenen Leistungen inkl. Fachingenieurleistungen. Einzelne Pakete/ Leistungen können bei Bedarf hinzu gebucht werden. Die Erd- und Aushubarbeiten werden vom GÜ mit erbracht, die Abrechnung hierfür erfolgt zum Nachweis. Ein entsprechendes Budget wurde nachfolgend in Ansatz gebracht.

Hauspreis brutto pauschal ab: 508.250,00 €

(Bau-/ Leistungsbeschreibung bitte gesondert beim Hausanbieter anfordern)

Die Pläne enthalten Mehrausstattungen/ Sonderwünsche, die in diesem Preis nicht berücksichtigt wurden. Der Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist nicht Bestandteil des Angebotes. Hebe-/ Schiebefenster im Wohnbereich auf Anfrage. Farbige Fensterelemente auf Anfrage. Fenster in Kunststoff weiß mit PVC- Rollläden an den geraden Fenstern. Außenanlagen (Mutterboden, Rasen, Terrasse, Zaun, etc.) sind nicht Bestandteil des Hausangebotes. Die Innentreppe sind Stahl-Holz-Treppen.



Abgebildet Haus Nr. 4 – Baufeld 126

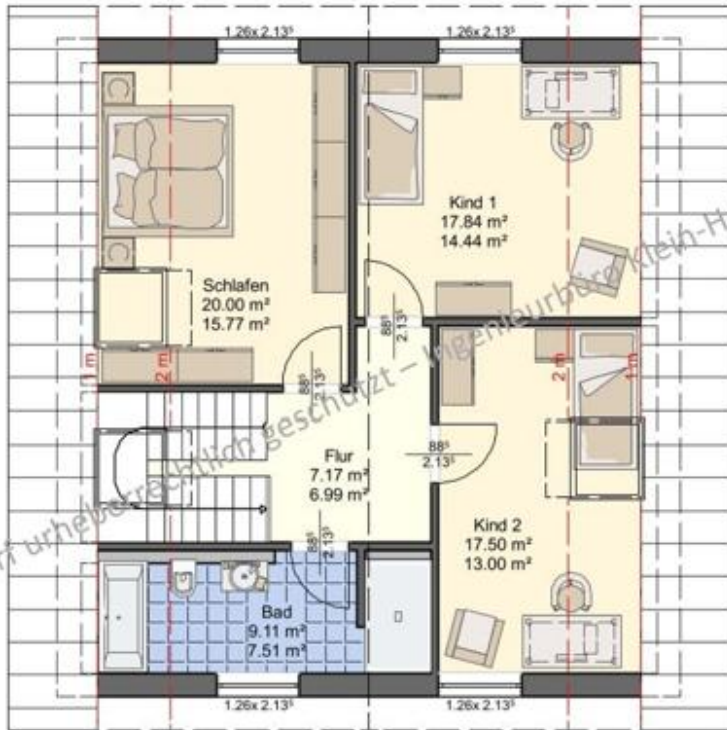
# Beispiele Bebauung

Haustyp A – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann



# Beispiele Bebauung

Haustyp A – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann



Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Beispiele Bebauung

Haustyp A – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann



## Hauspreis- Angebot Planhaus 1-3 und 8, 10, 11

Im Hauspreis enthalten sind alle mit dem Baukörper verbundenen Leistungen inkl. Fachingenieurleistungen.

Einzelne Pakete/ Leistungen können bei Bedarf hinzu gebucht werden.

Die Erd- und Aushubarbeiten werden vom GÜ mit erbracht, die Abrechnung hierfür erfolgt zum Nachweis.

Ein entsprechendes Budget wurde nachfolgend in Ansatz gebracht.

Hauspreis brutto pauschal ab: **465.500,00 €**

(Bau-/ Leistungsbeschreibung bitte gesondert beim Hausanbieter anfordern)

Die Pläne enthalten Mehrausstattungen/ Sonderwünsche, die in diesem Preis nicht berücksichtigt wurden.

Der Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist nicht Bestandteil des Angebotes.

Hebe-/ Schiebefenster im Wohnbereich auf Anfrage.

Farbige Fensterelemente auf Anfrage.

Fenster in Kunststoff weiß mit PVC- Rollläden an den geraden Fenstern.

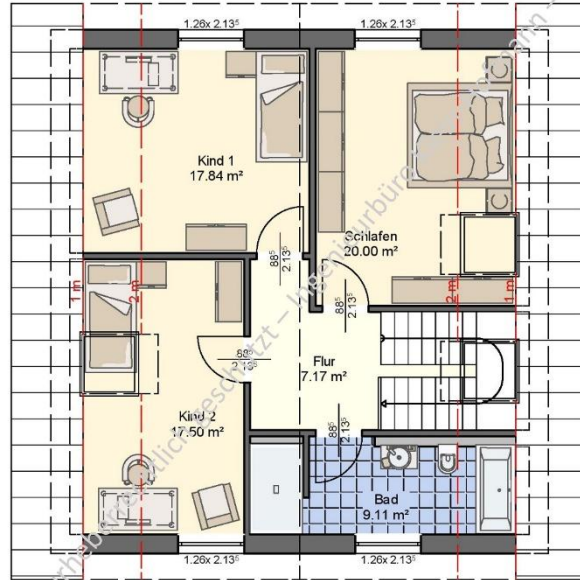
Außenanlagen (Mutterboden, Rasen, Terrasse, Zaun, etc.) sind nicht Bestandteil des Hausangebotes.

Die Innentreppe ist eine Stahl-Holz-Treppe.



# Beispiele Bebauung

Haustyp B – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann



Dachgeschoss Grundriss

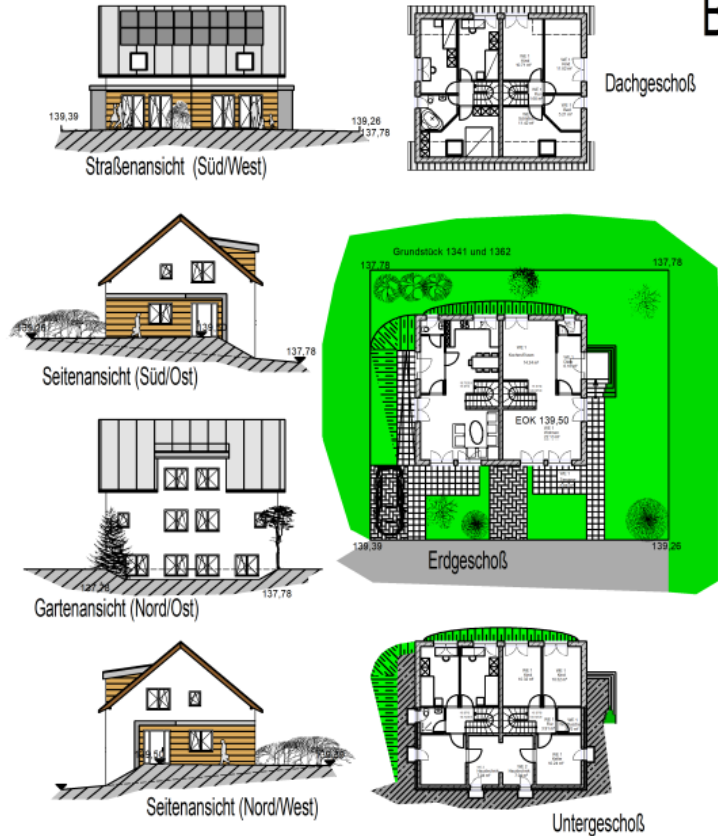


Dachgeschoss Grundriss 3D-2

# Beispiel Bebauung

Konzepte von der JH Hochbau GmbH

## Bebauungskonzept Elisabeth-Habeth-Weg



Konzept als Bebauung mit 2 baugleichen "Eigentumswohnungen"



Konzept "Einfamilienhäuser"	
<b>Haus A</b>	
Erdgeschoss	
Wohnen	42,00 m <sup>2</sup>
Küche	14,00 m <sup>2</sup>
Bad	8,00 m <sup>2</sup>
WC	1,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	2,00 m <sup>2</sup>
47,70 m <sup>2</sup>	
Untergeschoß	
Haus 1	10,00 m <sup>2</sup>
Haus 2	10,00 m <sup>2</sup>
Wohnen	2,00 m <sup>2</sup>
Küche	2,00 m <sup>2</sup>
WC	1,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>
44,00 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoß	
Haus 1	11,00 m <sup>2</sup>
Haus 2	11,00 m <sup>2</sup>
Balkon	8,00 m <sup>2</sup>
Wohnen	10,00 m <sup>2</sup>
Küche	10,00 m <sup>2</sup>
WC	1,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,00 m <sup>2</sup>
36,00 m <sup>2</sup>	
Gesamtfäche: 132,20 m <sup>2</sup>	
<b>Haus B</b>	
Spiegelverkehr	
Gesamtfäche: 132,20 m <sup>2</sup>	

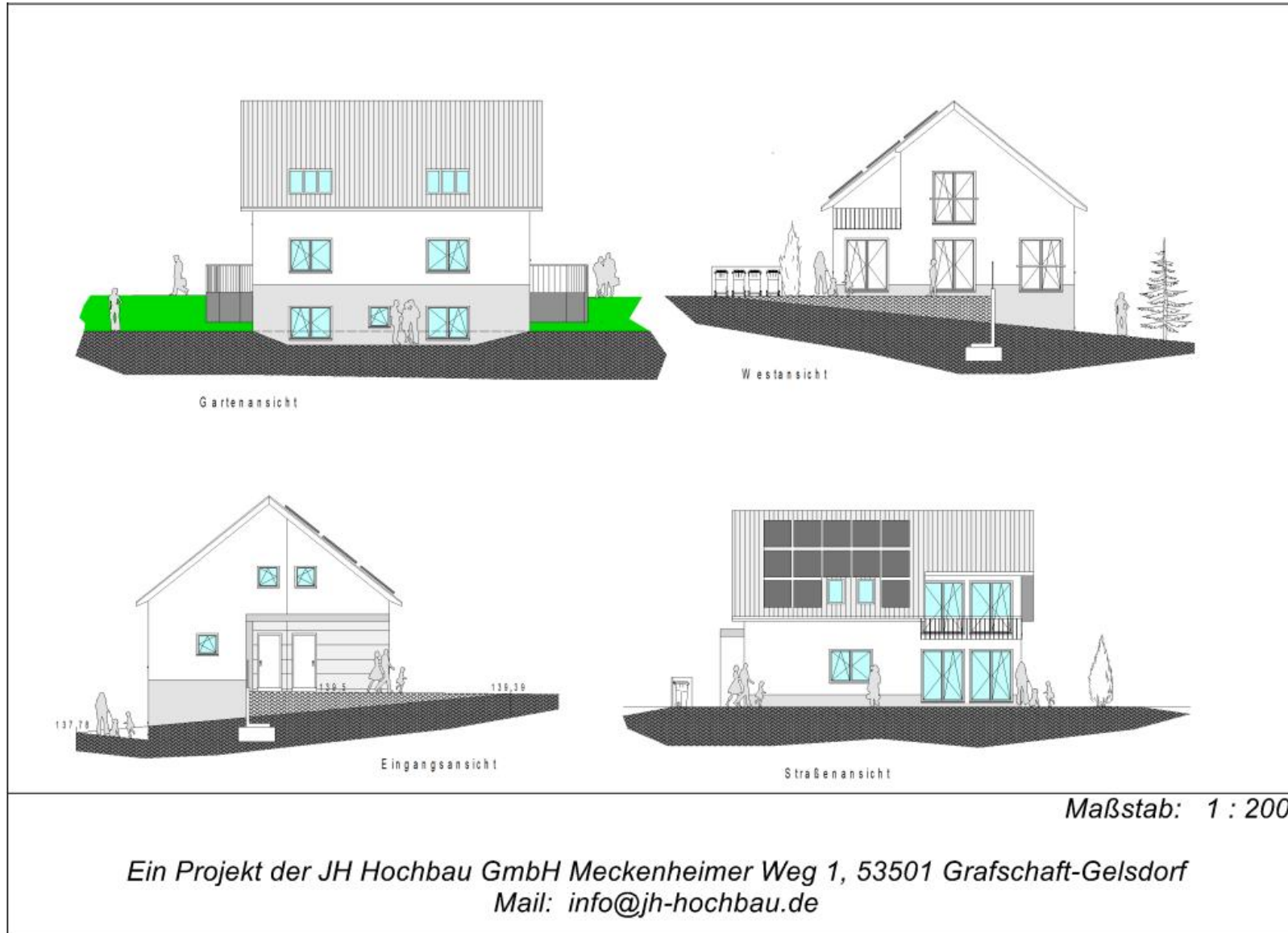
Konzept 2-Familienhaus	
<b>Hauptwohnung</b>	
Wohnen	44,00 m <sup>2</sup>
Küche	14,00 m <sup>2</sup>
Balkon	2,00 m <sup>2</sup>
Bad	2,00 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	2,00 m <sup>2</sup>
68,00 m <sup>2</sup>	
Nebenanwohnung (Einliegerwohnung)	
Erdgeschoss	1,00 m <sup>2</sup>
Wohnen	1,00 m <sup>2</sup>
Küche	1,00 m <sup>2</sup>
Bad	1,00 m <sup>2</sup>
WC	1,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,00 m <sup>2</sup>
6,00 m <sup>2</sup>	
Fläche Hauptwohnung: 69,53 m <sup>2</sup>	
Fläche Einliegerwohnung: 6,97 m <sup>2</sup>	



Konzept als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Mehrgenerationenhaus)

# Beispiel Bebauung

1 Einfamilienhaus mit 2 unabhängigen Wohnungen, JH Hochbau GmbH



# Beispiel Bebauung

## 1 Einfamilienhaus mit 2 unabhängigen Wohnungen, JH Hochbau GmbH



### Hauptwohnung

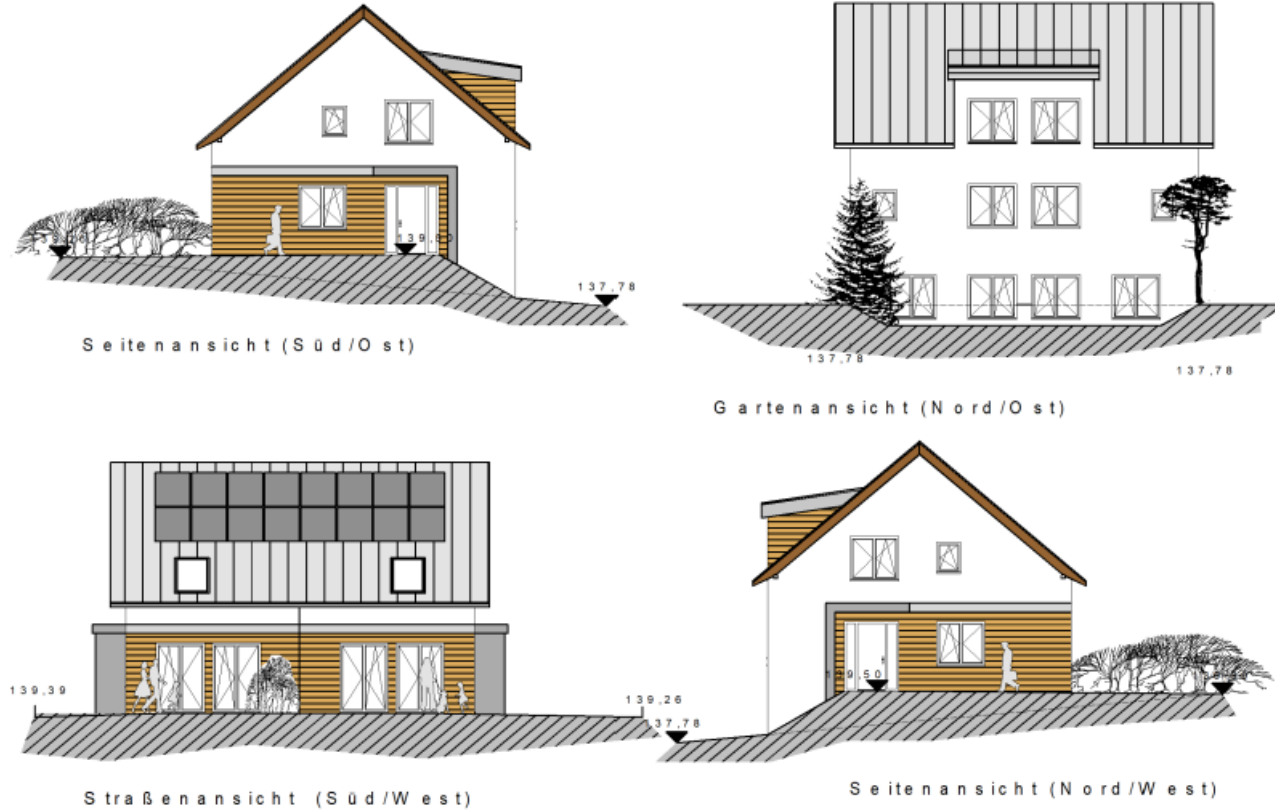
Erdgeschoß			
Wohnen/Kochen/Essen		54,49 m <sup>2</sup>	
Gast/Büro		9,43 m <sup>2</sup>	
Bad		3,33 m <sup>2</sup>	
Diele		7,46 m <sup>2</sup>	
Terrasse	35,80 m <sup>2</sup> x 0,5 =	17,90 m <sup>2</sup>	
			92,61 m <sup>2</sup>
Souterrain			
Schlafen		9,96 m <sup>2</sup>	
Ankleiden		9,33 m <sup>2</sup>	
Bad		7,58 m <sup>2</sup>	
Kind		13,92 m <sup>2</sup>	
Waschen/Trocknen		14,21 m <sup>2</sup>	
Vorrat		4,05 m <sup>2</sup>	
Flur		10,68 m <sup>2</sup>	
Flur 2		1,78 m <sup>2</sup>	
Technik	10,82 m <sup>2</sup> x 0,5 =	5,41 m <sup>2</sup>	
			76,92 m <sup>2</sup>
<b>Fläche Hauptwohnung:</b>			<b>169,53 m<sup>2</sup></b>

### Nebenwohnung (Einliegerwohnung)

Erdgeschoß			
Diele		3,63 m <sup>2</sup>	
Gast/Büro		10,82 m <sup>2</sup>	
			14,45
Dachgeschoß			
Wohnen	37,83 m <sup>2</sup>	33,80 m <sup>2</sup>	
Küche	5,12 m <sup>2</sup>	4,32 m <sup>2</sup>	
Schlafen	18,87	15,71 m <sup>2</sup>	
Bad		5,38 m <sup>2</sup>	
Flur		4,36 m <sup>2</sup>	
Diele		2,70 m <sup>2</sup>	
WC	3,82	2,76 m <sup>2</sup>	
Dachterrasse	11,23	0,5	5,62 m <sup>2</sup>
			74,65
Kellergeschoß			
Technik	10,82	0,5	5,41 m <sup>2</sup>
Flur			3,14 m <sup>2</sup>
			8,55
<b>Fläche Einliegerwohnung:</b>			<b>97,65 m<sup>2</sup></b>

# Beispiel Bebauung

2 „Einfamilienhäuser“, JH Hochbau GmbH

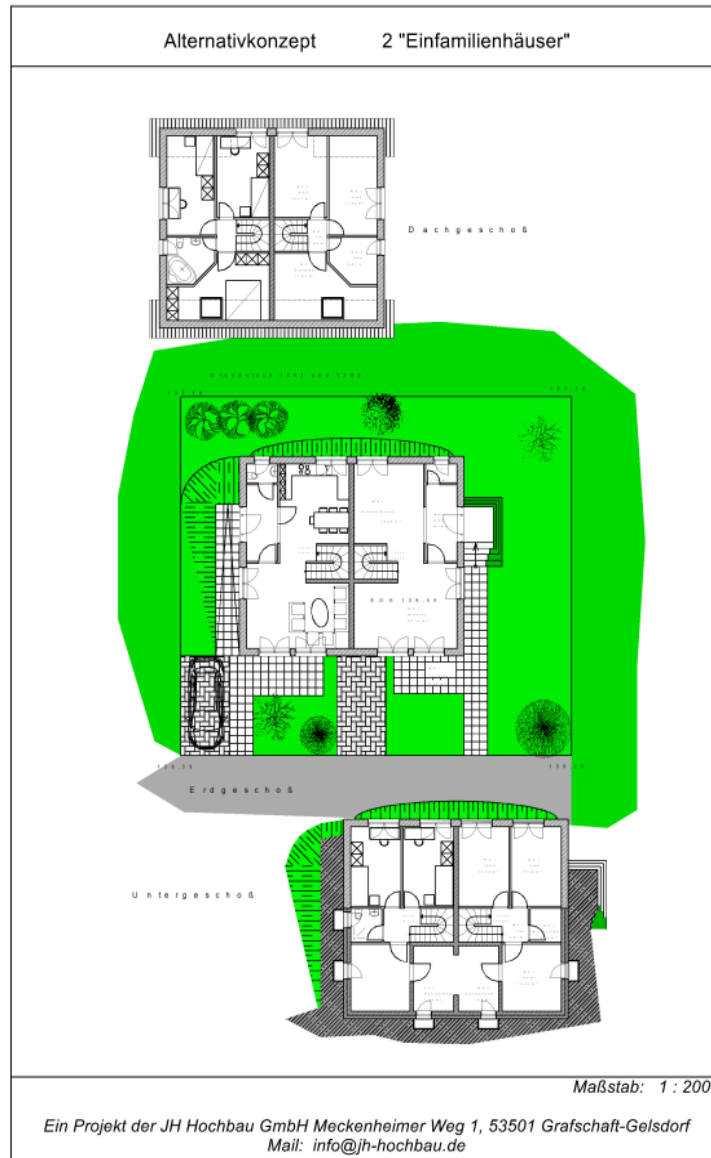


Maßstab: 1 : 200

Ein Projekt der JH Hochbau GmbH Meckenheimer Weg 1, 53501 Grafschaft-Gelsdorf  
Mail: [info@jh-hochbau.de](mailto:info@jh-hochbau.de)

# Besonderheiten der „Höhengrundstücke“

2 „Einfamilienhäuser“, JH Hochbau GmbH



## Haus A

### Erdgeschoß

Wohnen		22,13 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen		14,24 m <sup>2</sup>
Diele		6,46 m <sup>2</sup>
WC		1,52 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,88 m <sup>2</sup> x 0,5 =	3,44 m <sup>2</sup>

47,79 m<sup>2</sup>

### Untergeschoß

Kind 1		10,32 m <sup>2</sup>
Kind 2		10,32 m <sup>2</sup>
Dusche		2,70 m <sup>2</sup>
Flur		3,91 m <sup>2</sup>
Keller		10,24 m <sup>2</sup>
anteilige Haustechnik		7,04 m <sup>2</sup>

44,53 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoß

Kind 3	11,04 m <sup>2</sup>	nach DIN	10,71 m <sup>2</sup>
Kind 4	12,25 m <sup>2</sup>	nach DIN	11,02 m <sup>2</sup>
Bad			5,21 m <sup>2</sup>
Eltern	14,17 m <sup>2</sup>	nach DIN	11,42 m <sup>2</sup>
Flur			1,60 m <sup>2</sup>

39,96 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: 132,28 m<sup>2</sup>

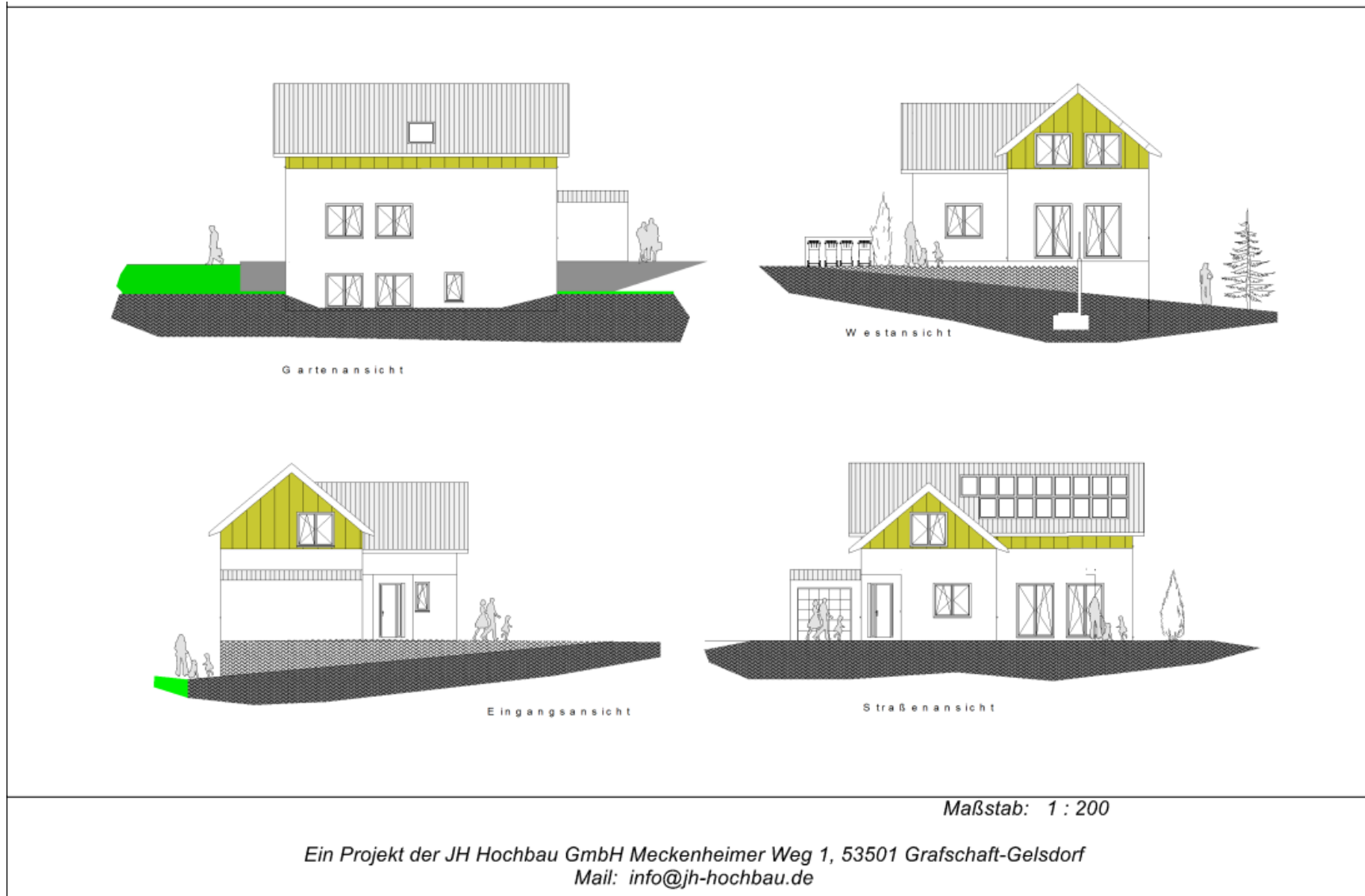
## Haus B

Spiegelverkehrt

Gesamtfläche: 132,28 m<sup>2</sup>

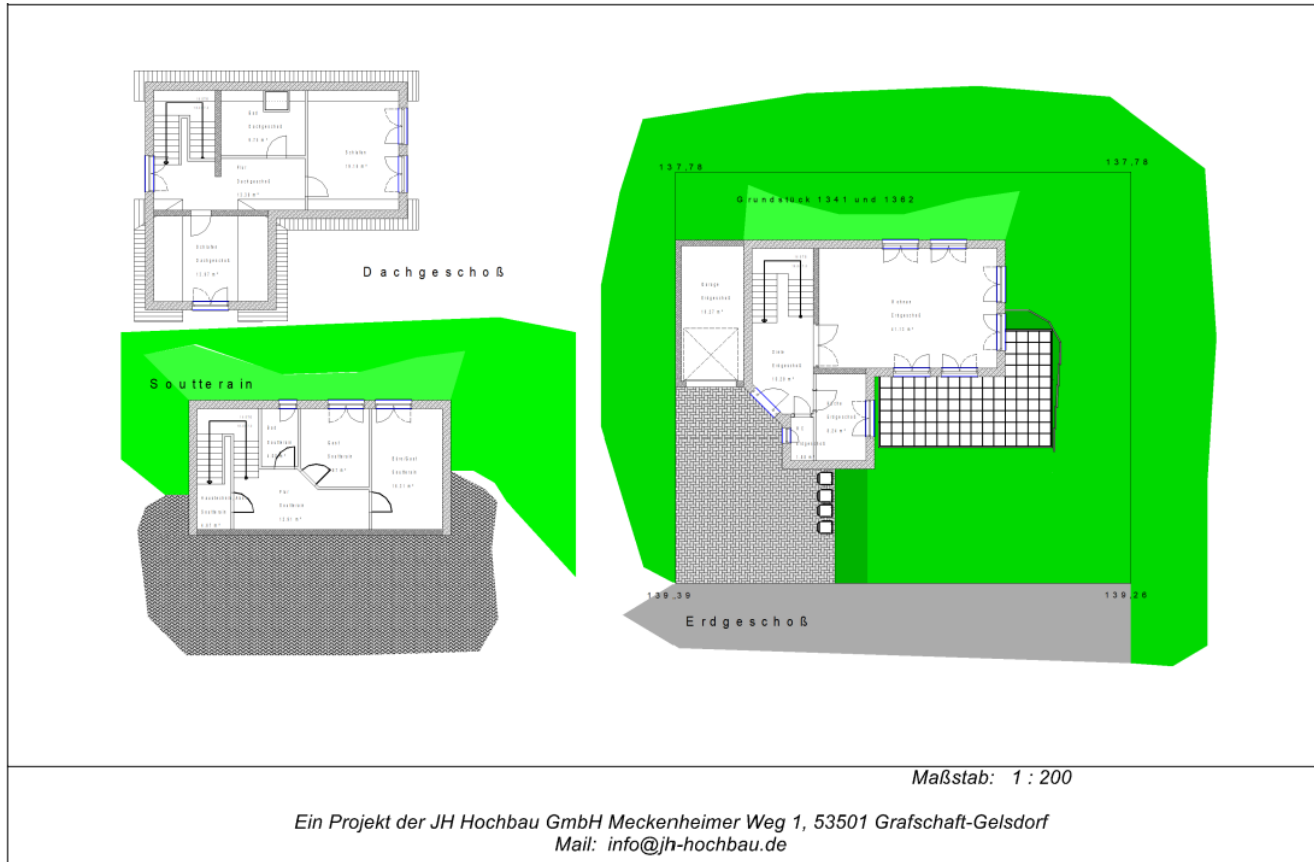
# Beispiel Bebauung

Einfamilienhaus, JH Hochbau GmbH



# Beispiel Bebauung

Einfamilienhaus, JH Hochbau GmbH



## Erdgeschoß

Wohnen	41,13 m <sup>2</sup>	
Küche	8,24 m <sup>2</sup>	
WC	1,88 m <sup>2</sup>	
Diele	10,29 m <sup>2</sup>	
Terrasse	27,38 m <sup>2</sup> x 0,5 = 13,69 m <sup>2</sup>	75,23 m <sup>2</sup>

## Souterrain

Büro/Gast	16,31 m <sup>2</sup>	
Gast	9,87 m <sup>2</sup>	
Bad	4,00 m <sup>2</sup>	
Flur	12,91 m <sup>2</sup>	
Technik	4,67 m <sup>2</sup>	47,76 m <sup>2</sup>

## Dachgeschoß

Schlafen	21,04 m <sup>2</sup>	19,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,85 m <sup>2</sup>	13,97 m <sup>2</sup>
Bad	10,61 m <sup>2</sup>	9,75 m <sup>2</sup>
Flur	15,10 m <sup>2</sup>	13,38 m <sup>2</sup>
		56,26 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche: 179,25 m<sup>2</sup>**

# Beispiel Bebauung

## Erstellungskalkulation für die 3 Alternativkonzepte

### Grundstückskosten:

Beispielgrundstück	Nr.	126			
Grundstückspreis	20 x	18 =	360 m <sup>2</sup> x	540,00 € /m <sup>2</sup> =	194.400,00 €
Vermessungskosten			360 m <sup>2</sup> x	8,74 € /m <sup>2</sup> =	3.146,40 €
Kanalkosten				ca.	3.000,00 €
Grundstückskosten				ca.	200.546,40 €
Erwerbsnebenkosten			ca.	10,50%	ca. 21.057,37 €
<b>Grundstücksgesamtkosten</b>				<b>ca.</b>	<b>221.603,77 €</b>

### **Baukosten**

#### **Grundlage vorliegende Bebauungsskizze und beigefügte Baubeschreibung**

#### **Konzept 1**

Errichtung von 2 baugleichen "Eigentumswohnungen" auf verschieden großen Grundstücken

					Haus 1	Haus 2
Grundstücksgesamtkosten	8,75 x	18 =	157,50	44%	ca. 96.951,65 €	
Grundstücksgesamtkosten	11,25 x	18 =	202,50	56%	ca.	124.652,12 €
Baukosten auf Basis Baubeschreibung					ca. 312.000,00 €	312.000,00 €
Baunebenkosten (Gebühren, Planung, Statik usw.)				18%	ca. 56.160,00 €	56.160,00 €
<b>Gesamtkosten (ohne Finanzierungskosten)</b>					<b>ca. 465.111,65 €</b>	<b>492.812,12 €</b>
zzgl. Eigenleistungen gemäß Baubeschreibung					??	??

#### **Konzept 2**

Errichtung eines 2-Familienhauses (Mehrgenerationenhaus/ EFH mit Einliegerwohnung)

Grundstücksgesamtkosten					ca. 221.603,77 €	
Baukosten auf Basis Baubeschreibung					ca. 616.000,00 €	
Baunebenkosten (Gebühren, Planung, Statik usw.)				16%	98.560,00 €	
<b>Gesamtkosten (ohne Finanzierungskosten)</b>					<b>ca. 936.163,77 €</b>	
zzgl. Eigenleistungen gemäß Baubeschreibung					??	

#### **Konzept 3**

Errichtung eines 1-Familienhauses

Grundstücksgesamtkosten					221.603,77 €	
Baukosten auf Basis Baubeschreibung					ca. 584.000,00 €	
Baunebenkosten (Gebühren, Planung, Statik usw.)				16%	ca. 93.440,00 €	
<b>Gesamtkosten (ohne Finanzierungskosten)</b>					<b>899.043,77 €</b>	
zzgl. Eigenleistungen gemäß Baubeschreibung					??	

# Bebauung „Höhengrundstücke“

Kontaktdaten

## **Ingenieurbüro Klein-Hofmann**

Hauptstraße 2a

53347 Alfter- Impekoven

0228/ 24 33 14 00

klein-hofmann@t-online.de

[www.klein-hofmann.de](http://www.klein-hofmann.de)

## **JH Hochbau GmbH**

Meckenheimer Weg 1

53501 Grafschaft-Gelsdorf

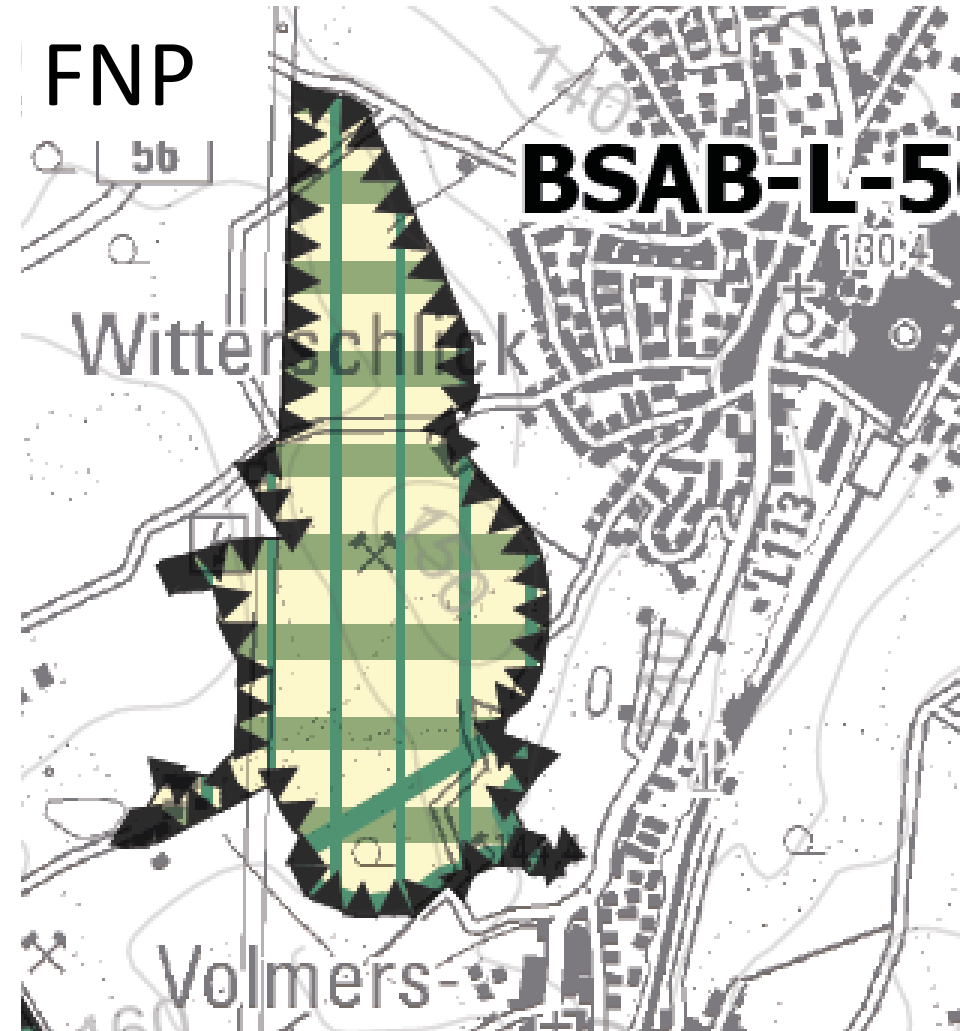
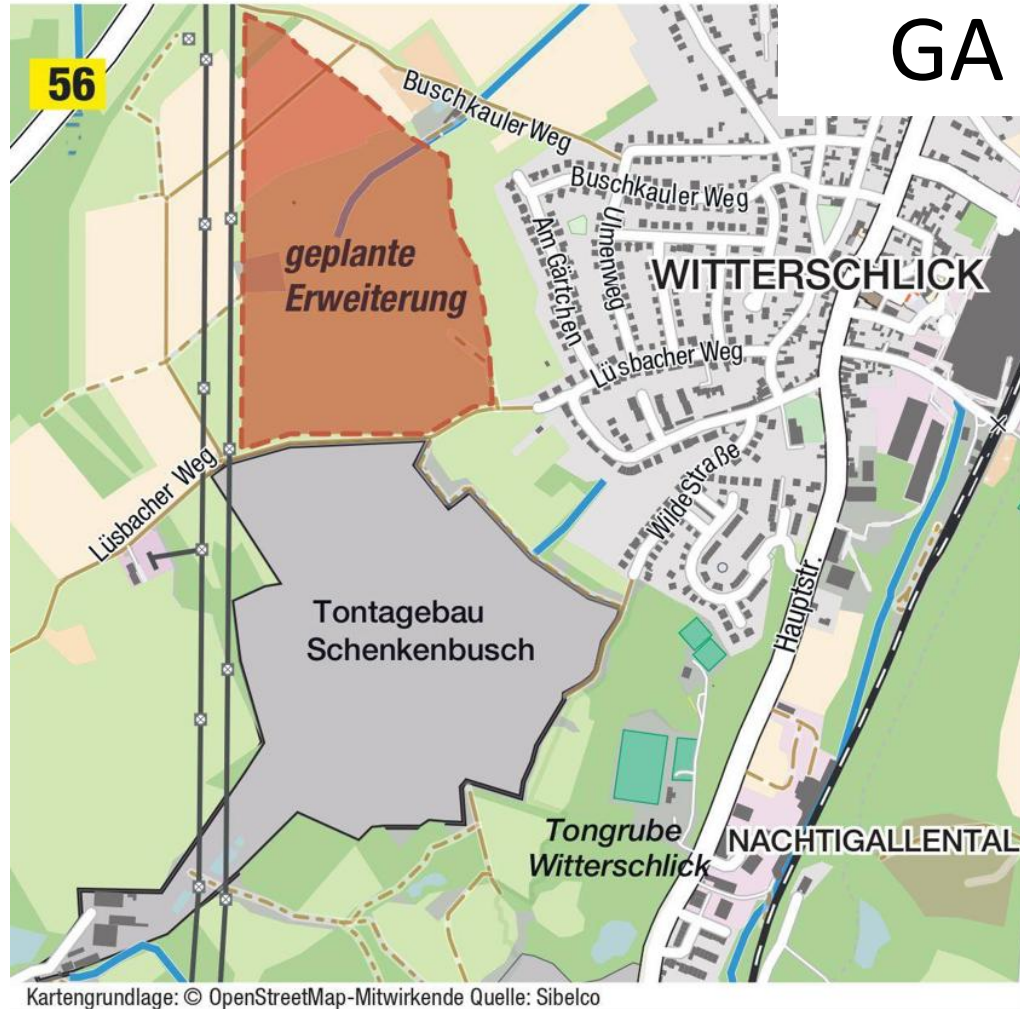
0160 3368509

info@jh-hochbau.de

[www.jh-hochbau.de](http://www.jh-hochbau.de)

# Tontagebau Schenkenbusch

Regelung im Flächennutzungsplan (FNP)



# Vergabeverfahren

## Ablauf der Grundstücksvergabe

- Wo gibt es die Informationen
- Bewerbungsverfahren BLE und Nachhaltigkeit
- Unterlagen für die Bewerbungsverfahren
- Anmeldeplattform mit Anmeldegebühr
- Ranking der Grundstücke
- Auswertung und Grundstücksvergabe
- Finale Klärung durch Käufer
- Datenerfassungsbogen
- Notartermin

# Vergabeverfahren

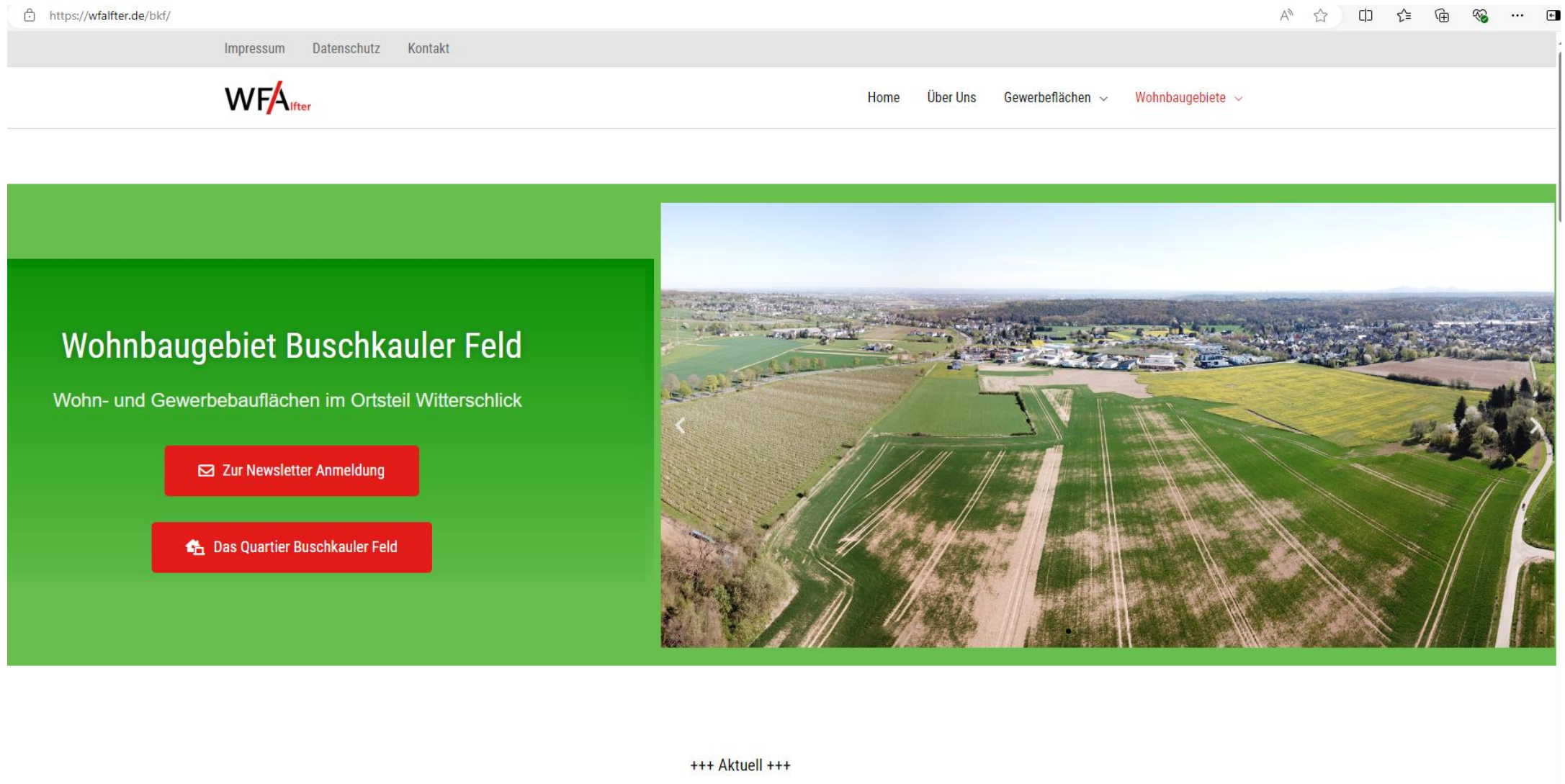
Ablauf der Grundstücksvergabe

Im Wesentlichen finden Sie alle Informationen im Netz:

<https://wfalfter.de/bkf/>

# Vergabeverfahren

Wo gibt es die Informationen



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://wfalfter.de/bkf/>. The browser's address bar includes navigation icons for search, star, print, and share. The website's header features the WFA lfter logo on the left and a navigation menu with links for 'Home', 'Über Uns', 'Gewerbeflächen', and 'Wohnbaugelbiet'. Below the header, a large green banner contains the title 'Wohnbaugelbiet Buschkauler Feld' and the subtitle 'Wohn- und Gewerbebauflächen im Ortsteil Witterschlick'. Two red buttons are positioned on the left side of the banner: 'Zur Newsletter Anmeldung' (with an envelope icon) and 'Das Quartier Buschkauler Feld' (with a house icon). To the right of the text is a wide aerial photograph of a rural landscape with green fields, a dirt road, and a small town in the distance. At the bottom center of the banner, the text '+++ Aktuell +++' is displayed.

# Vergabeverfahren

## Nachhaltigkeitsmodell

Im Sinne einer umweltschonenden Bebauung werden im Buschkauler Feld Wohnbaugrundstücke an Privateigentümer vergeben, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und um Bewerber:innen den Anreiz zu geben, schon heute ein nachhaltiges Effizienzgebäude zu errichten. Denn: Klimagerechtes Bauen wird in Zukunft zunehmend zur Verpflichtung, um den Co2-Ausstoß und Energieverbrauch zu reduzieren.

Folgende Kriterien werden in einem Punktesystem bewertet:

- Anbringung einer PV-Anlage (Aktualisierung der Bauordnung NRW – 30% der Brutto-Dachfläche mit PV)
- Stromspeicher für eine PV-Anlage zur Eigennutzung
- Nutzung *Solarthermie*/zusätzliche Photovoltaik
- Errichtung einer E-Ladestation für den Eigenbedarf
- Bauen mit Holz
- Energiesparende /-schonende Bauweise

# Vergabeverfahren

## Nachhaltigkeitsmodell

### Unterlagen für das Bewerbungsverfahren im Nachhaltigkeitsmodell

- Checkliste
- Vergabekriterien
- Eidesstattliche Erklärung
- Absichtserklärung

<https://wfalfter.de/bkf/vergabeverfahren/>

Impressum   Datenschutz   Kontakt

WFA Ifter

Home   Über Uns   Gewerbeflächen   Wohnbaugebiete

### Vergabekriterien im Nachhaltigkeitsmodell

Im Sinne einer umweltschonenden Bebauung werden im Buschkauler Feld Wohnbaugrundstücke an Privateigentümer vergeben, um zum einen einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, zum anderen wird dadurch Bewerber:innen der Anreiz gegeben, schon heute ein nachhaltiges Effizienzgebäude zu errichten. Denn: Klimagerechtes Bauen wird in Zukunft zunehmend zur Verpflichtung, um den Co2-Ausstoß und Energieverbrauch zu reduzieren.

Folgende Kriterien werden in einem Punktesystem bewertet:

- Anbringung einer PV-Anlage
- Stromspeicher für eine PV-Anlage zur Eigennutzung
- Nutzung Solarthermie/zusätzliche Photovoltaik
- Errichtung einer E-Ladestation für den Eigenbedarf
- Bauen mit Holz
- Energiesparende /-schonende Bauweise

Unterlagen für das Bewerbungsverfahren zum Downloaden:

- Checkliste
- Vergabekriterien im Nachhaltigkeitsverfahren
- Eidesstattliche Erklärung Nachhaltigkeitsmodell
- Absichtserklärung Nachhaltigkeitsmodell

### Vergabekriterien im Baulandentwicklungsmodell (BLE)

Dieses Vergabeverfahren richtet sich insbesondere an Familien und Alleinerziehende, sowie Personen mit Ortsverbundenheit. Für die Bewerbung nach dem BLE-Modell sollen Bewerbende folgende Kriterien erfüllen:

- Volljährigkeit + volle Geschäftsfähigkeit
- Kein Wohnungseigentum in der Gemeinde Alfiter

Folgende Kriterien werden in einem Punktesystem bewertet:

- Unterschreitung der Einkommensgrenze
- Kinder im Haushalt
- Schwerbehinderung/ Pflegegrad
- Gemeindeverbundenheit (Erstwohnsitz/ Beschäftigung/ Ehrenamt in Alfiter)
- Nachhaltigkeit (energiesparende Bauweise/ Nutzung PV-Strom/ Nutzung nachwachsender Rohstoffe)

Unterlagen für das Bewerbungsverfahren zum Downloaden:

- Checkliste
- Vergabekriterien im BLE
- Eidesstattliche Erklärung BLE
- Absichtserklärung BLE
- Nachweis Ehrenamt BLE
- Auskunft Mitarbeiter und Selbständigkeit BLE

# Vergabeverfahren

## Baulandentwicklungsmodell (BLE)

Dieses Vergabeverfahren soll insbesondere Familien und Alleinerziehende, sowie Personen mit Ortsverbundenheit bevorzugen. Für die Bewerbung nach dem BLE-Modell sollen Bewerbende folgende Kriterien erfüllen:

- Volljährigkeit + volle Geschäftsfähigkeit
- Kein Wohneigentum in der Gemeinde Alfter

Folgende Kriterien werden in einem Punktesystem bewertet:

- Unterschreitung der Einkommensgrenze
- Kinder im Haushalt
- Schwerbehinderung/ Pflegegrad
- Gemeindeverbundenheit (Erstwohnsitz/ Beschäftigung/ Ehrenamt in Alfter)
- Nachhaltigkeit (energiesparende Bauweise/ Nutzung PV-Strom/ Nutzung nachwachsender Rohstoffe)

# Vergabeverfahren

## Baulandentwicklungsmodell (BLE)

### Unterlagen für das Bewerbungsverfahren im BLE

- Checkliste
- Vergabekriterien
- Eidesstattliche Erklärung
- Absichtserklärung
- Nachweis Ehrenamt
- Auskunft über Mitarbeiter und Selbständigkeit

The screenshot displays the website <https://wfalfter.de/bkf/vergabeverfahren/>. The page is titled "Vergabekriterien im Nachhaltigkeitsmodell" and "Vergabekriterien im Baulandentwicklungsmodell (BLE)".

**Vergabekriterien im Nachhaltigkeitsmodell**

Im Sinne einer umweltschonenden Bebauung werden im Buschkauler Feld Wohnbaugrundstücke an Privateigentümer vergeben, um zum einen einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, zum anderen wird dadurch Bewerber:innen der Anreiz gegeben, schon heute ein nachhaltiges Effizienzgebäude zu errichten. Denn: Klimagerechtes Bauen wird in Zukunft zunehmend zur Verpflichtung, um den Co2-Ausstoß und Energieverbrauch zu reduzieren.

Folgende Kriterien werden in einem Punktesystem bewertet:

- Anbringung einer PV-Anlage
- Stromspeicher für eine PV-Anlage zur Eigennutzung
- Nutzung Solarthermie/zusätzliche Photovoltaik
- Errichtung einer E-Ladestation für den Eigenbedarf
- Bauen mit Holz
- Energiesparende /-schonende Bauweise

**Unterlagen für das Bewerbungsverfahren zum Downloaden:**

- Checkliste
- Vergabekriterien im Nachhaltigkeitsverfahren
- Eidesstattliche Erklärung Nachhaltigkeitsmodell
- Absichtserklärung Nachhaltigkeitsmodell

**Vergabekriterien im Baulandentwicklungsmodell (BLE)**

Dieses Vergabeverfahren richtet sich insbesondere an Familien und Alleinerziehende, sowie Personen mit Ortsverbundenheit. Für die Bewerbung nach dem BLE-Modell sollen Bewerbende folgende Kriterien erfüllen:

- Volljährigkeit + volle Geschäftsfähigkeit
- Kein Wohnungseigentum in der Gemeinde Alfter

Folgende Kriterien werden in einem Punktesystem bewertet:

- Unterschreitung der Einkommensgrenze
- Kinder im Haushalt
- Schwerbehinderung/ Pflegegrad
- Gemeindeverbundenheit (Erstwohnsitz/ Beschäftigung/ Ehrenamt in Alfter)
- Nachhaltigkeit (energiesparende Bauweise/ Nutzung PV-Strom/ Nutzung nachwachsender Rohstoffe)

**Unterlagen für das Bewerbungsverfahren zum Downloaden:**

- Checkliste
- Vergabekriterien im BLE
- Eidesstattliche Erklärung BLE
- Absichtserklärung BLE
- Nachweis Ehrenamt BLE
- Auskunft Mitarbeiter und Selbständigkeit BLE

# Vergabeverfahren

## Ranking der Grundstücke im Expose

BLE - Doppelhaushälfte



Grundstücke	Für Ihr Ranking	Haustyp	Grundstücksgröße QM	Mögliche Geschossfläche*QM	Preis
17	3	Doppelhaushälfte, zweigeschossig	299	168 bis 231	161.460,00 €
18		Doppelhaushälfte, zweigeschossig	308	168 bis 231	166.320,00 €
19	1	Doppelhaushälfte, zweigeschossig	294	168 bis 231	158.760,00 €
20		Doppelhaushälfte, zweigeschossig	304	168 bis 231	164.160,00 €
21	2	Doppelhaushälfte, zweigeschossig	290	168 bis 231	156.560,00 €
22		Doppelhaushälfte, zweigeschossig	301	168 bis 231	162.540,00 €



\* Die potentielle Geschossfläche berechnet sich aus der Größe des Baufeldes und den Vorgaben des Bebauungsplanes, eine Konkretisierung muss mit ihrem Bauunternehmen, Haustyp abgeglichen werden.

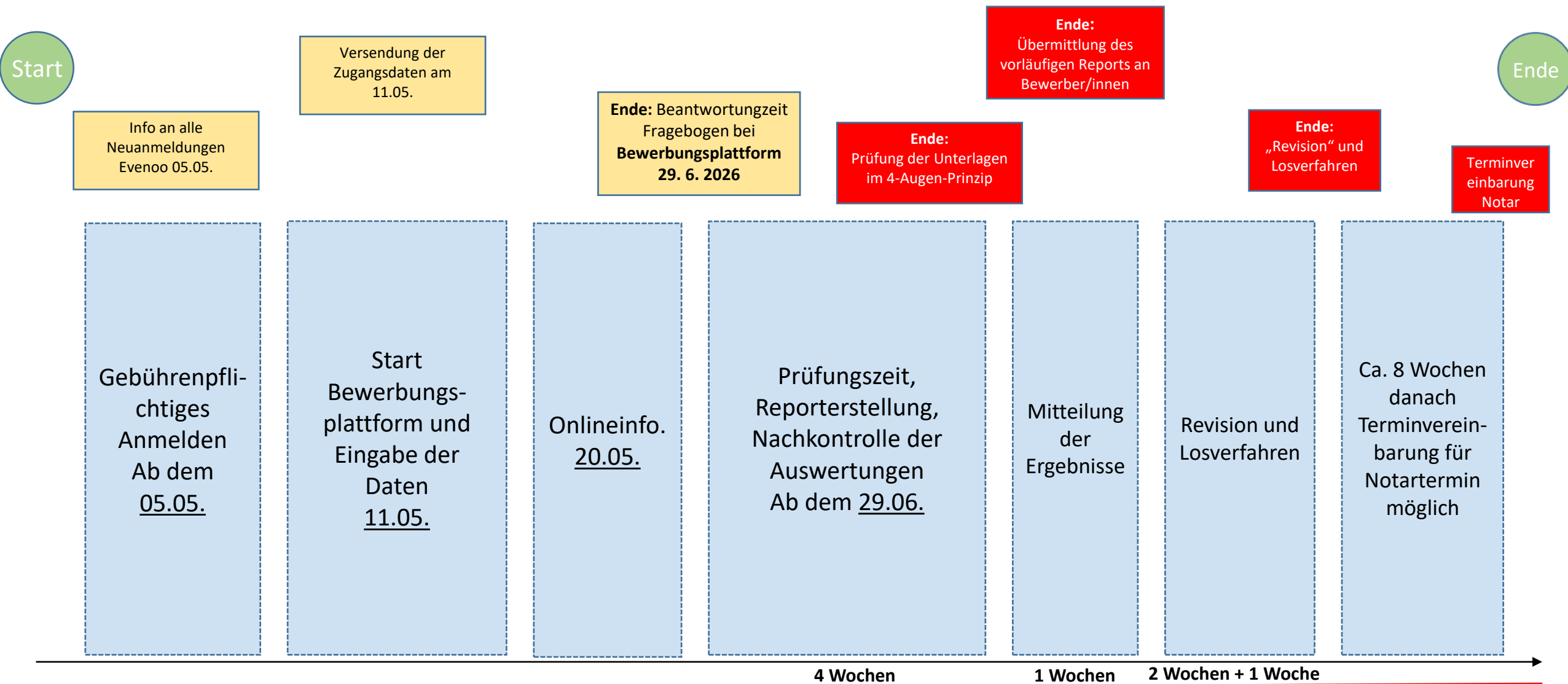


# Vergabeverfahren

## Auswertung der Bewerbung

- Die Bewerbung mit der höchsten Punktzahl erhält das Grundstück, das im Bewerbungsbogen an erster Stelle steht.
- Die Bewerbung mit der zweithöchsten Punktzahl bekommt das nächste Grundstück nach demselben Prinzip. Sollte das zuerst bevorzugte Grundstück bereits vergeben sein, wird das zweitplatzierte zugewiesen.
- Dieser Vorgang wird der Reihenfolge nach für alle Bewerbungen wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind.
- Bewerbungen, die aufgrund einer niedrigeren Punktzahl kein Grundstück erhalten, werden als Nachrücker gelistet. Falls nach der Optionierung Grundstücke frei werden, werden diese den Nachrückern angeboten.
- Bewerbende, denen ein Grundstück zugeteilt wurde, dürfen sich nicht mehr auf einen anderen Grundstücke bewerben. Es kann maximal ein Grundstück pro Bewerbenden im Baugebiet zugewiesen werden.
- Sie müssen nicht alle Grundstücke im Bewerbungsverfahren Ranken. Die Chance auf eine Zuteilung erhöht sich, wenn Sie alle Grundstücke angeben.

# Zeitlicher Ablauf zur Vergabe der freien Baugrundstücke im Buschkauler Feld an Privatpersonen



# Kaufvertrag

## Wichtige Klauseln

### Zielsetzung des Kaufvertrages ist:

- Absicherung der gemachten Bauverpflichtungen
- Nutzung der Bebauung durch den Käufer
- die Käufer sollen in den Objekten wohnen, sowie Ihren Lebensmittelpunkt haben
- Keine Spekulation mit den Grundstücken
- Zeitnahe Bauabwicklung
- Bauverpflichtung/ Strafen bei Nichtbeachtung / Sicherung dieser Positionen durch die WFA
- Ausnahmen in Schicksalslagen sind vorgesehen
- Finanzierungsvollmacht (und Vorrang) wird Käufer erteilt
- Kostenübernahme Hausanschlüsse für Abwasser durch Käufer (248,16€/lfd. Meter Schmutz und Regenwasserkanal)
- Kostenübernahmen Vermessung für die Erstellung der Katastergrundstücke durch Käufer (8,74€/m<sup>2</sup>)

### Abwicklung des Kaufvertrages:

- Datenerfassungsbogen zur Beauftragung und Erstellung des Kaufvertrages
- Absichtserklärung zu den bepunkteten Maßnahmen
- 14 Tage „Wartefrist“ vor Notartermin

# Kaufvertrag

## Datenerfassungsblatt

Datenerfassungsblatt zur Erstellung eines Kaufvertrags für ein Grundstück im Buschkauler Feld  
Bitte ausgefüllten Formular zurück an die WFA (bkf@wfalfter.de)

Grundstücksnummer	
Flächengröße	
Kaufpreis	

<b>Anrede</b>	<b>Anrede</b>
<input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr <input type="checkbox"/> ohne	<input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr <input type="checkbox"/> ohne
<b>Name</b>	<b>Name</b>
<b>Vorname/n (Rufname bitte unterstreichen)</b>	<b>Vorname/n (Rufname bitte unterstreichen)</b>
<b>(ggf.) Geburtsname</b>	<b>(ggf.) Geburtsname</b>
<b>Geburtsdatum</b>	<b>Geburtsdatum</b>
<b>Straße, Hausnr.</b>	<b>Straße, Hausnr.</b>
<b>PLZ, Ort</b>	<b>PLZ, Ort</b>
<b>Telefon</b>	<b>Telefon</b>
<b>E-Mail</b>	<b>E-Mail</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>	<b>Staatsangehörigkeit</b>
<b>Steueridentifikationsnummer</b>	<b>Steueridentifikationsnummer</b>
<b>Familienstand</b>	<b>Familienstand</b>
<b>Güterstand</b>	<b>Güterstand</b>

### Bauabsicht des Käufers

- Errichtung einer mindestens 5 kWp großen PV-Anlage.
- Beabsichtigung der Nutzung einer zusätzlichen Solarthermie von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.
- Errichtung einer zusätzlichen PV-Anlage mit \_\_\_\_\_ kWp. (zusätzlich zu den vorgegebenen 5kWp)
- Beabsichtigung mit dem nachwachsenden Rohstoff „Holz“ zu bauen.
  - Stufe 1 mind. 150 kg NAWAROS/m<sup>2</sup> Wohnfläche (zum Beispiel durch Holzrahmen/-ständerbauweise)
  - Stufe 2 mind. 165 kg NAWAROS/m<sup>2</sup> Wohnfläche (zum Beispiel durch Holzrahmen/ständerbauweise, Dämmung, Treppen und Fenster aus Holz)
  - Stufe 3 mind. 190 kg NAWAROS/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Holzmassivbauweise)

Energiesparende/ -schonende Bauweise nach dem

- KfW55-Standard.  KfW40 EE- Standard (oder besser).

Angaben zur Baufinanzierung:

Höhe Eigenkapital: \_\_\_\_\_

Höhe Kredit: \_\_\_\_\_

Finanzierende Bank: \_\_\_\_\_

Höhe der mit dem Kaufvertrag zu bestellenden Grundschuld: \_\_\_\_\_

*\*Bitte legen Sie ein Bestätigungsschreiben der Hausbank bei*

Das Notariat Dr. Baumann und Dr. Fetsch in Bonn-Duisdorf wird mit der Erstellung des Kaufvertrages beauftragt. Uns / Mir ist bekannt, dass bei Nichtbeurkundung Entwurfsgebühren anfallen.

Versand des Kaufvertragsentwurfes durch Notar an Käufer

- Post  E-Mail

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschriften Käufer

# Kaufvertrag

## Bauverpflichtung (Auszug aus dem Kaufvertrag)

Wegen der besonderen Wichtigkeit einer zeitlich koordinierten Entwicklung des Baugebietes verpflichtet sich der Käufer dem Verkäufer gegenüber:

- a) spätestens innerhalb von **sechs Monaten** nach Mitteilung per email der Fertigstellung der Baustraße im Sinne von Absatz 4. a) die Baugenehmigung unter Überreichung aller erforderlichen Unterlagen zu beantragen,
- b) spätestens **sechs Monate** nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bau des auf dem Kaufgrundbesitz zu errichtenden Bauvorhabens zu beginnen; die Frist beginnt nicht vor Fertigstellung der Baustraße i.S.v. Abs. 4. a),
- c) längstens **24 Monate** nach erteilter Baugenehmigung das Bauvorhaben bezugsfertig herzustellen,
- d) die Außenanlagen spätestens nach Bezug des Gebäudes bzw. der bauaufsichtlichen Schlussabnahme unverzüglich fertig zu stellen, spätestens innerhalb von **48 Monaten** nach erteilter Baugenehmigung.

# Kaufvertrag

## Bauverpflichtungen und Fristen – Möglichkeit zur Rückabwicklung oder Strafzahlungen

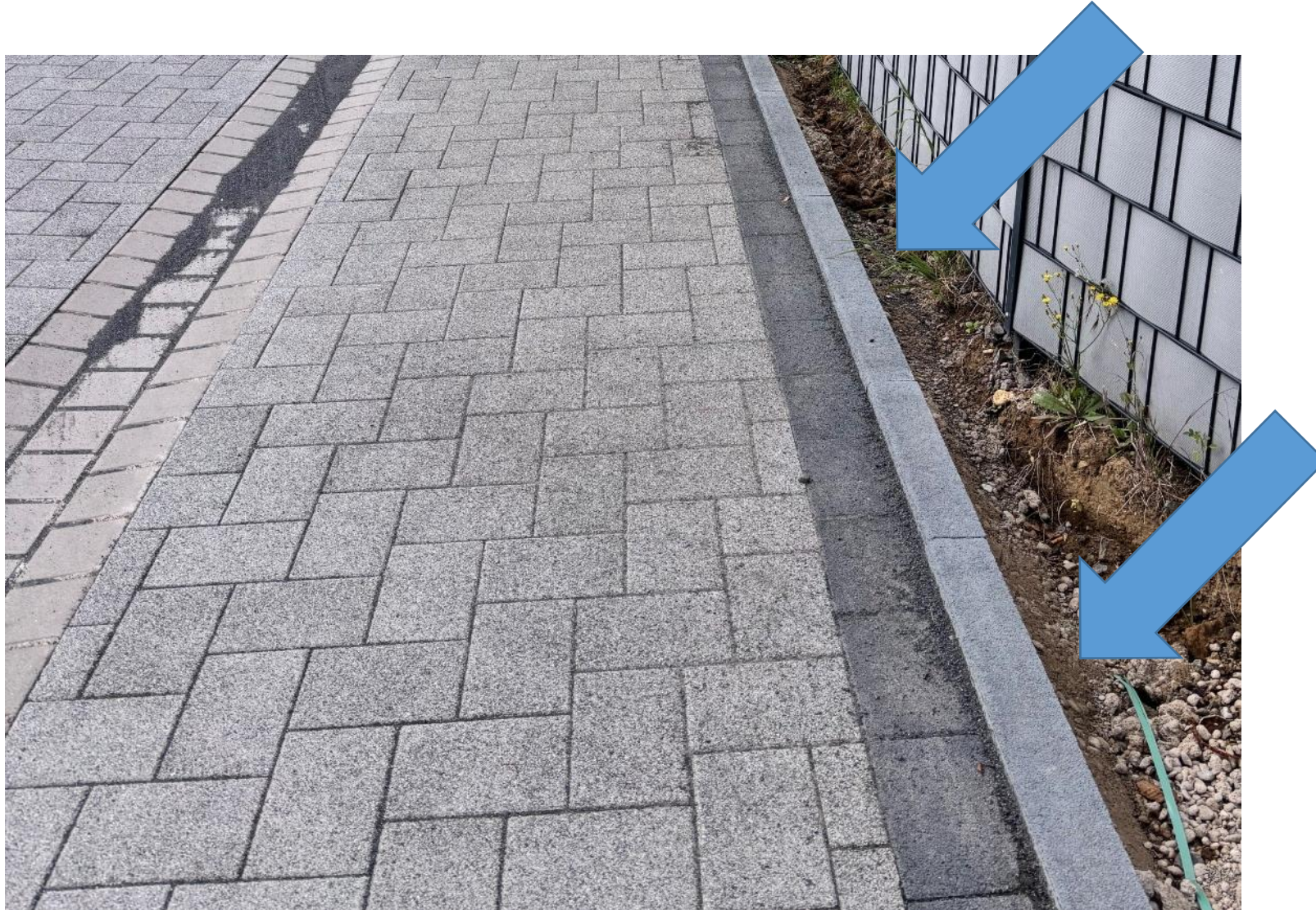
Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn der Käufer einer der vereinbarten Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig bzw. fristgerecht nachgekommen; der Verkäufer wird nur in besonders begründeten Fällen einer Verlängerung von Fristen zustimmen;

Der Kaufpreis ist in Anbetracht der Marktsituation im Großraum Köln-Bonn günstig bemessen und liegt unter dem tatsächlichen Verkehrswert. Der Verkäufer ist zum Rückkauf des Kaufgrundbesitzes berechtigt, wenn der Käufer diesen innerhalb von zehn Jahren, gerechnet vom Datum des Abschlusses des heutigen Kaufvertrages an, verkauft oder sonst veräußert. Als Veräußerung gilt nicht die Erbfolge oder die vorweggenommene Erbfolge an Abkömmlinge oder Übertragung auf Ehegatten oder Lebenspartner. Die letztgenannten Vorgänge sind der WFA anzuzeigen.

Der Käufer ist verpflichtet, für eine Zeit von zehn Jahren nach Fertigstellung den Grundbesitz zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen und seinen Erstwohnsitz in Alfter-Witterschlick zu nehmen. Die Frist beginnt mit Anmeldung des neuen Wohnsitzes.

# Kaufvertrag

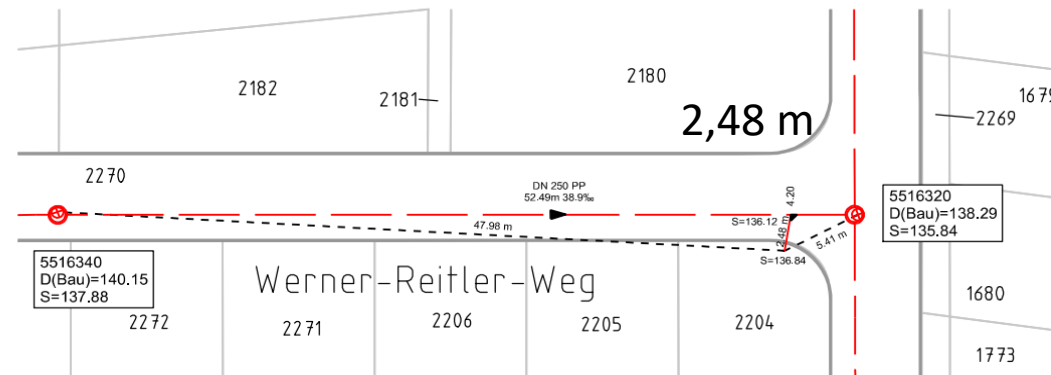
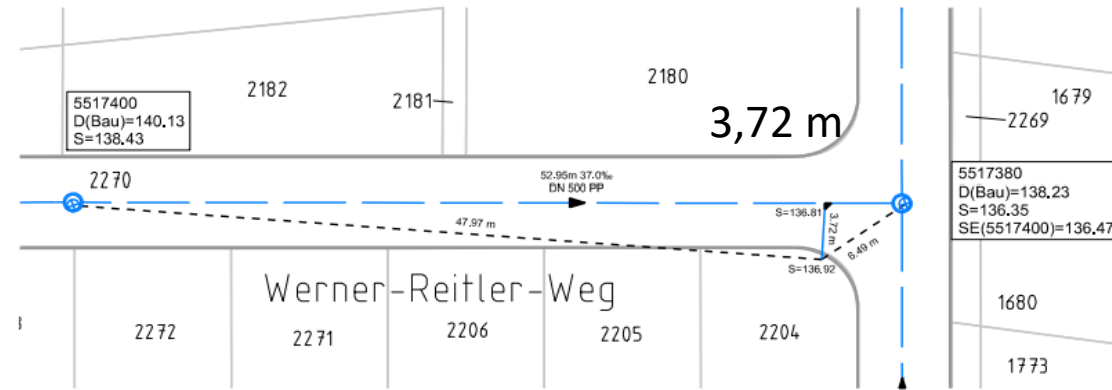
Die Rückenstütze



# Zusätzliche Kosten

## Zusätzlich Kosten (Kaufnebenkosten) die von der WFA abgerechnet werden

- Hausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser (248,18 € lfd. Meter)
- Katasterliche Vermessung (ca. 8,74€ €/pro m<sup>2</sup>)



## **Zusätzlich Kosten (Kaufnebenkosten) die nicht von der WFA abgerechnet werden**

- Wasseranschluss - E-Regio
- Kanalanschluss - E-Regio
- Stromanschluss - Westnetz
- Unbedenklichkeitserklärung der Gemeinde
- Grunderwerbsteuer (6.5%)
- Notargebühren
- Vermessung Bauantrag
- Geologische Untersuchung (Baugrund)

## Was sollten Sie zeitnah klären:

- Auswahl Grundstücke
- potentielle Bauunternehmen anfragen
- Finanzierung vorstrukturieren



Haben Sie Fragen?

Wir beantworten sie gerne!

Oder telefonisch: 0228 6484 800

Oder per Mail: [bkf@wfalfter.de](mailto:bkf@wfalfter.de)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !