

Neubaugebietsentwicklung

Bevor ein Baugebiet erschlossen werden kann, sind umfangreiche Planungen und Behördengenehmigungen erforderlich. Nachdem eine Gemeinde beschlossen hat, dass eine Fläche in Zukunft als Wohnbaugebiet genutzt werden kann, sind alle dafür zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Planungsarbeit mit einzubeziehen. Dies sind über 30 Stellen, die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes dazu aufgefordert werden, ihre Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Ein Baugebiet tangiert nicht nur bestehende Flächen und Baulichkeiten, z.B. öffentliche und/oder private Leitungen in der Erde als auch in der Luft, die Natur und das Grundwasser, die Verkehrswege etc., sondern auch die umliegenden Anlieger, Bachläufe, öffentliche Einrichtungen, Versorgungsträger und und und...

Wenn diese umfangreichen Planungsarbeiten die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes anfallen - in der Regel nehmen sie je nach Plangebietsgröße und der auftretenden Problematik 1 - 2 Jahre in Anspruch - abgeschlossen sind, kann aufgrund des dann vorliegenden Satzungsbeschlusses der jeweilige Bebauungsplan in Kraft treten. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann dann von einem Fachingenieurbüro eine Erschließungsplanung durchgeführt werden. Basis für die Erschließungsplanung sind die vorher schon durchgeführten geotechnischen Untersuchungen und Planungen. Zur Umsetzung der Planung ist auch eine Vermessung und Grenzsicherung notwendig, damit die zukünftigen Wege und Straßen nicht nachbarrechtliche Konsequenzen haben, sondern Nachbargrenzen des neuen Baugebietes geschützt werden.

Nach Vermessung der zukünftigen Verkehrsflächen kann die Umsetzung der Erschließungsplanung durch ein Spezialunternehmen erfolgen. Da die zukünftigen Erschließungsmaßnahmen nachhaltig und dauerhaft für die Erwerber/Gemeinde sein sollen, sind vorgegebene Qualitätsspezifikationen und entsprechende technische Standards während des Baus zu kontrollieren. Nur wenn alle Vorgaben eingehalten und auch umgesetzt werden, erhält der zukünftige Grundstücksnutzer eine gut funktionierende und dauerhaft bestehende Erschließung, die die Wertbeständigkeit seiner Grundstücksinvestition sichert.

Auch die Optik der zukünftigen Erschließung trägt zur Wertigkeit Ihrer Immobilieninvestition bei. Bewährt haben sich Kombinationen aus Asphaltflächen mit gepflasterten Gehwegen sowie bei niedrigeren Lasten auch reine Pflasterflächen.