

Grundstück: G5

Flurstücknummer: 1554/3

Grundstücksfläche: 538 qm

Verfahren: Losverfahren

Gesamtpreis: 446.540 €

Besonderheiten der Lage:

Das Grundstück grenzt nördlich und westlich jeweils an ein Baugrundstück an, auf dem je ein Mehrfamilienhaus entstehen kann. Dieses soll von Bauträgern entwickelt werden.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Lage & Baurecht:

Das Grundstück liegt an zwei Erschließungsstraßen des Baugebiets. Diese Erschließungsstraßen begrenzen das Grundstück nach Süden und Osten. Nach Westen und Norden wird das Grundstück durch angrenzende Baugrundstücke begrenzt. Das Grundstück steigt in Richtung Norden an.

Baurecht:

Das Bauplanungsrecht ist über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gansäcker“ definiert (siehe Anlage). Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Bauplanungsrecht beschrieben. Für die Richtigkeit der Angaben wird nicht garantiert, bindend und rechtswirksam sind die Festsetzungen im Bebauungsplan.

472,80m ist die Bezugshöhe für Höhenfestsetzung in Metern über NHN.

Das Grundstück weist ein Baufenster (Tiefe: 12,50m) auf, das entsprechend zu beachten ist. Zur südlichen Grundstücksgrenze hat dieses einen Abstand von 6,50m. Zwischen südlicher Grenze des Baufensters und der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Fläche für Carports und Stellplätze festgelegt. Diese Fläche beachtet die westliche und östliche Grenze des Baufensters und hat eine Tiefe von ca. 3,25m. Zur südlichen Grundstücksgrenze hat diese Fläche einen Abstand von ca. 3,00m. Sollte ein Staffeldachgeschoss geplant sein, so ist die Rücksprungseite des Staffeldachgeschosses nach Süden hin, zur Erschließungsstraße, festgelegt.

Die Hauptfirstrichtung ist in Ost-West-Ausrichtung festgelegt.

Generell setzt der Bebauungsplan folgende Maße der baulichen Nutzung fest:

Grundflächenzahl: 0,45

Abweichende Bauweise ist festgesetzt

Sattel- und Flachdächer sind zulässig.

Satteldächer müssen eine Dachneigung zwischen 35° und 40° haben, Flachdächer dürfen eine Dachneigung zwischen 0° und 5° haben

Bei Satteldächern sind untergeordnete Nebendächer als Quergiebel mit Satteldach und Zwerchgauben (Satteldachgauben) sowie Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig. Zu den genauen Regelungen wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen.

Gebäude mit Satteldach

Bei Gebäuden mit Satteldach gelten die Traufhöhe (TH) mit 6,50m und die Firsthöhe (FH) mit 11,00m gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Gebäude mit Flachdach

Als maximale Höhe baulicher Anlagen bei Flachdächern gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Attika (OK) des obersten Geschosses. Diese ist im Bebauungsplan mit 9,50m festgelegt.

Bei der Errichtung von drei Geschossen ist das oberste Geschoss als Staffeldachgeschoss durchgängig um mindestens 2,50m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses gemäß Planeinschrieb einzurücken.

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten zulässig (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten), sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnimmt und mit diesen die maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00m überschritten wird (siehe auch C.1.2 im Bebauungsplan Gansäcker).

Um die konkrete Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks bewerten zu können, wird die Rücksprache mit einem Architekten empfohlen.

Allgemeine Hinweise:

Für die Grundstückszuschnitte und -größen gelten die Angaben im Fortführungsnachweis als maßgebend. Die im B-Plan dargestellten Grundstücksgrenzen und Grundstücksgrößen sind nicht bindend.