

**Grundstück: H13b**

**Flurstücksnummer: 1645/31**

**Grundstücksfläche: 422 qm**

**Verfahren: Losverfahren**

**Gesamtpreis: 350.260 €**

### **Besonderheiten der Lage:**

Das Grundstück liegt am östlichen Rand des Neubaugebiets und grenzt östlich an die bestehende Bebauung an. Von dieser kann sich vor Ort eigenständig ein Bild gemacht werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass bestehende Baulücken zukünftig bebaut werden können. Auf der westlichen Straßenseite, gegenüberliegend des Baugrundstücks, liegt ein Baugrundstück, auf dem ein Mehrfamilienhaus entstehen kann. Dieses soll von Bauträgern entwickelt werden.

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **Lage & Baurecht:**

Das Grundstück liegt an einer Erschließungsstraße des Baugebiets und an der Oberjesinger Straße. Diese Erschließungsstraße begrenzt das Grundstück an dessen westlicher Grundstücksseite nach Westen. Nach Süden wird das Grundstück durch die Oberjesinger Straße begrenzt. Die Oberjesinger Straße kann, im Vergleich zu den Straßen innerhalb des Neubaugebiets, eine erhöhte Verkehrsbelastung aufweisen. Nördlich grenzt ein angrenzendes Baugrundstück an das Grundstück. In der süd-östlichen Grundstücksecke grenzt eine Trafostation an das Grundstück. Das Grundstück steigt in Richtung Norden an.

### **Baurecht:**

Das Bauplanungsrecht ist über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hinterer Steig Süd“ definiert (siehe Anlage). Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Bauplanungsrecht beschrieben.

472,90m ist die Bezugshöhe für Höhenfestsetzung in Metern über NHN.

Das Grundstück weist ein Baufenster (Tiefe: 12,50m) auf, das entsprechend zu beachten ist. Zur westlichen Grundstücksgrenze hat dieses einen Abstand von 3,00m. Zur südlichen Grundstücksecke ist der festgesetzte Abstand einzuhalten. Direkt an das Grundstück angrenzend ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 2,00m festgesetzt. Angrenzend an die süd-östliche Grundstücksgrenze ist eine Trafostation festgesetzt. Sollte ein Staffeldachgeschoss geplant sein, so ist die Rücksprungseite des Staffeldachgeschosses nach Osten hin festgelegt.

Die Hauptfirstrichtung ist in Nord-Süd-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 2,50 m 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 1,00 m überschritten wird (siehe auch C.1.2 im Bebauungsplan Hinterer Steig Süd).

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

Für die Richtigkeit der Angaben wird nicht garantiert, bindend und rechtswirksam sind die Festsetzungen im Bebauungsplan.

**Allgemeine Hinweise:**

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