Grundstück: H9
Flurstücksnummer: 1645/26
Grundstücksfläche: 505 qm
Verfahren: Losverfahren
Gesamtpreis: 419.150 €

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.

Lage & Baurecht:
Das Grundstück liegt an einer Erschließungsstraße des Baugebiets. Diese Erschließungsstraße begrenzt das Grundstück an dessen süd-westlicher Grundstücksecke nach Westen. An die westliche Grundstücksgrenze grenzt eine öffentliche Grünfläche, auf der zwei Einzelbäume festgesetzt sind. Nach Süden wird das Grundstück durch ein angrenzendes Baugrundstück begrenzt. 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.
475,70m ist die Bezugshöhe für Höhenfestsetzung in Metern über NHN.
Das Grundstück weist ein Baufenster (Tiefe: 12,50m) auf, das entsprechend zu beachten ist. Zur nördlichen Grundstücksgrenze hat dieses einen Abstand von ca. 2,50m. Zur westlichen Grundstücksgrenze hat dieses einen Abstand von 3,00m. Direkt an das Grundstück angrenzend ist an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 2,00m festgesetzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze, im Bereich der öffentlichen Grünfläche, ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten 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 2,50m 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 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 Grundstücksgrößen sind nicht bindend.