

Baugebiet „Gansäcker“ & „Hinterer Steig Süd“ Höchstgebotsverfahren Zusammenstellung aller Grundstücksbeschriebe



Übersicht aller vermarktbaren Grundstücke in den Gebieten „Gansäcker“ & „Hinterer Steig Süd“

Grundstücke im Höchstgebotsverfahren

G10

G11

G12

H4b

H7

H8b

Grundstück: G10

Flurstücksnummer: 1554/8

Grundstücksfläche: 505 qm

Verfahren: Höchstgebotsverfahren

Mindestgebot: 830 € / qm

Besonderheiten der Lage:

Das Grundstück liegt am westlichen Rand des Neubaugebiets. Hierdurch besteht zur Zeit eine freie Ortsrandlage, so dass das Grundstück nach Westen hin eine unbebaute Ortsrandlage aufweist. Die Gemeinde weist darauf hin, dass eine zukünftige Baugebietsentwicklung in diesem Bereich stattfinden kann (Planungshoheit der Gemeinde).

Lage & Baurecht:

Das Grundstück liegt an einer Erschließungsstraße des Baugebiets. Diese Erschließungsstraße begrenzt das Grundstück nach Osten. Nach Süden und Norden wird das Grundstück durch angrenzende Baugrundstücke begrenzt. Nach Westen wird das Baugrundstück durch einen Wirtschaftsweg 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.

470,40m ist die Bezugshöhe für Höhenfestsetzung in Metern über NHN.

Das Grundstück weist ein Baufenster (Tiefe: 13,00m) auf, das entsprechend zu beachten ist. Zur westlichen Grundstücksgrenze hat dieses einen Abstand von 7,50m. Im westlichen Grundstücksbereich ist auf dem Baugrundstück ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Sollte ein Staffeldachgeschoss geplant sein, so ist die Rücksprungseite des Staffeldachgeschosses nach Westen 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 Gansäcker).

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.

Grundstück: G11

Flurstücksnummer: 1554/9

Grundstücksfläche: 592 qm

Verfahren: Höchstgebotsverfahren

Mindestgebot: 830 € / qm

Besonderheiten der Lage:

Das Grundstück liegt am westlichen Rand des Neubaugebiets. Hierdurch besteht zurzeit eine freie Ortsrandlage, so dass das Grundstück nach Westen hin eine unbebaute Ortsrandlage aufweist. Die Gemeinde weist darauf hin, dass eine zukünftige Baugebietsentwicklung in diesem Bereich stattfinden kann (Planungshoheit der Gemeinde).

Lage & Baurecht:

Das Grundstück liegt an zwei Erschließungsstraßen des Baugebiets. Diese Erschließungsstraßen begrenzen das Grundstück nach Süden und Osten. Nach Norden wird das Grundstück durch ein angrenzendes Baugrundstück begrenzt. Nach Westen wird das Baugrundstück durch einen Wirtschaftsweg 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.

468,40m ist die Bezugshöhe für Höhenfestsetzung in Metern über NHN.

Das Grundstück weist ein Baufenster (Tiefe: 13,00m) auf, das entsprechend zu beachten ist. Zur westlichen Grundstücksgrenze hat dieses einen Abstand von 7,50m. Zur südlichen Grundstücksgrenze hat dieses einen Abstand von 2,50m. Im westlichen Grundstücksbereich ist auf dem Baugrundstück ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Sollte ein Staffeldachgeschoss geplant sein, so ist die Rücksprungseite des Staffeldachgeschosses nach Westen hin festgelegt.

Die Hauptfirstrichtung ist in Nord-Süd-Ausrichtung festgelegt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten 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.

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.

Grundstück: G12

Flurstücksnummer: 1554/18

Grundstücksfläche: 407 qm

Verfahren: Höchstgebotsverfahren

Mindestgebot: 830 € / qm

Besonderheiten der Lage:

Das Grundstück liegt am westlichen Rand des Neubaugebiets. Hierdurch besteht zurzeit eine freie Ortsrandlage, so dass das Grundstück nach Westen hin eine unbebaute Ortsrandlage aufweist. Die Gemeinde weist darauf hin, dass eine zukünftige Baugebietsentwicklung in diesem Bereich stattfinden kann (Planungshoheit der Gemeinde).

Lage & Baurecht:

Das Grundstück liegt an der noch nicht benannten Straße. Diese Straße begrenzt das Grundstück nach Norden. Nach Osten wird das Grundstück durch ein angrenzendes Baugrundstück begrenzt. Nach Westen wird das Baugrundstück durch einen Wirtschaftsweg 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.

466,80m ist die Bezugshöhe für Höhenfestsetzung in Metern über NHN.

Das Grundstück weist ein Baufenster (Tiefe: 12,00m) auf, das entsprechend zu beachten ist. Zur südlichen Grundstücksgrenze hat dieses einen Abstand von 4,50m, zur westlichen Grundstücksgrenze hat dieses einen Abstand zwischen 5,00 und 5,50m. An der westlichen Grundstücksgrenze ist auf dem Baugrundstück ein Pflanzgebot für zwei Einzelbäume festgesetzt. Sollte ein Staffeldachgeschoss geplant sein, so ist die Rücksprungseite des Staffeldachgeschosses nach Süden hin, zur Retentionsfläche 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.

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.

Grundstück: H4b

Flurstücksnummer: 1645/9

Grundstücksfläche: 263 m²

Verfahren: Höchstgebotsverfahren

Mindestgebot: 830 € / qm

Besonderheiten der Lage:

Das Grundstück liegt am westlichen Rand des Neubaugebiets.

Hierdurch besteht zurzeit eine freie Ortsrandlage, so dass das Grundstück nach Westen hin eine unbebaute Ortsrandlage aufweist.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass eine zukünftige Baugebietsentwicklung in diesem Bereich stattfinden kann (Planungshoheit der Gemeinde).

Lage & Baurecht:

Das Grundstück liegt an einer Erschließungsstraße des Baugebiets.

Diese Straße begrenzt das Grundstück nach Osten.

Nach Norden und Süden wird das Grundstück durch angrenzende Baugrundstücke 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.

476,40m ist die Bezugshöhe für Höhenfestsetzung in Metern über NHN.

Das Grundstück weist ein Baufenster (Tiefe: 12,00m) auf, das entsprechend zu beachten ist.

Zur westlichen Grundstücksgrenze hat dieses einen Abstand von 5,00m. An der westlichen Grundstücksgrenze ist auf dem Baugrundstück ein Pflanzgebot für Großsträucher festgesetzt.

Sollte ein Staffeldachgeschoss geplant sein, so ist die Rücksprungseite des Staffeldachgeschosses nach Westen 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.

Grundstück: H7

Flurstücksnummer: 1645/4

Grundstücksfläche: 644 qm

Verfahren: Höchstgebotsverfahren

Mindestgebot: 830€ / qm

Besonderheiten der Lage:

Das Grundstück liegt am nördlichen Rand des Neubaugebiets. Hierdurch besteht zurzeit eine freie Ortsrandlage, so dass das Grundstück nach Norden hin eine unbebaute Ortsrandlage aufweist. Die Gemeinde weist darauf hin, dass eine zukünftige Baugebietsentwicklung in diesem Bereich stattfinden kann (Planungshoheit der Gemeinde).

Lage & Baurecht:

Das Grundstück liegt an einer Erschließungsstraße des Baugebiets. Diese Erschließungsstraße begrenzt das Grundstück nach Süden. Nach Westen und Osten wird das Grundstück durch angrenzende Baugrundstücke begrenzt. Nach Norden grenzt ein Wirtschaftsweg an das Grundstück an. 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.

477,80m 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 hat eine Tiefe von ca. 3,50m. 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).

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.

Grundstück: H8b

Flurstücksnummer: 1645/6

Grundstücksfläche: 329 qm

Verfahren: Höchstgebotsverfahren

Mindestgebot: 830€ /qm

Besonderheiten der Lage:

Das Grundstück liegt am nördlichen Rand des Neubaugebiets. Hierdurch besteht zurzeit eine freie Ortsrandlage, so dass das Grundstück nach Norden hin eine unbebaute Ortsrandlage aufweist. Die Gemeinde weist darauf hin, dass eine zukünftige Baugebietsentwicklung in diesem Bereich stattfinden kann (Planungshoheit der Gemeinde).

Lage & Baurecht:

Das Grundstück liegt an einer Erschließungsstraße des Baugebiets. Diese Erschließungsstraße begrenzt das Grundstück nach Süden. Nach Westen wird das Grundstück durch ein angrenzendes Baugrundstück begrenzt. Nach Osten grenzt eine öffentliche Grünfläche an. Nach Norden grenzt ein Wirtschaftsweg an das Grundstück an. 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.

477,20m 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 hat eine Tiefe von ca. 3,50m. 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 2,50 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.