

Exposé

Wohnen in Balzheim

Grundstück vollerschlossen provisionsfrei Balzheim (OT Oberbalzheim) zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-313075

Wohnen

Verkauf: **150.000 €**

Kellerstraße 14
88481 Balzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche 782,00 m²

Übernahme sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bauplatz, vollerschlossen, zur sofortigen Bebauung, 782 qm, zur Bebauung mit EFH oder DHH

Lage

Ruhige Lage im OT Oberbalzheim

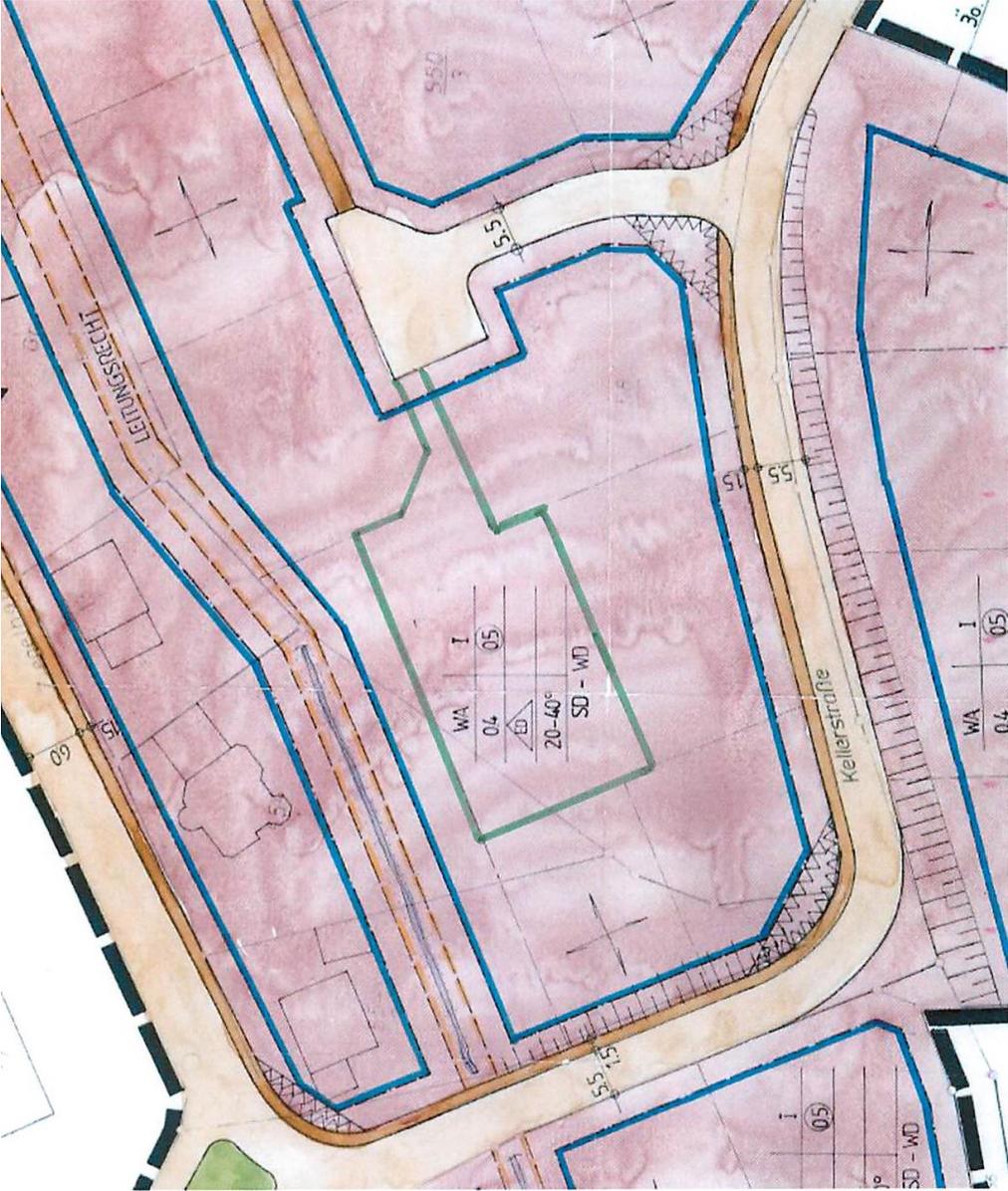
Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan
2. Erläuterungen Bebauungsplan

Bebauungsplan mit Grundstück 550/15 (grün markiert 782 qm)



Koordinaten Google Maps: 48.16522081687024, 10.075807816995246

1. Rechtsgrundlagen und Inhalt des Bebauungsplanes
- 1.1 Dem Inhalt des Bebauungsplanes liegen zugrunde:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom **27.01.1990**
Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.07.1981
2. Planungsrechtliche Festsetzungen:
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
- 2.1 Bauliche Nutzung
- 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach
§§ 1 - 21 a BauNVO.
Im Planungsgebiet sind lt. Plan zulässig:
- allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2.1.2 Zahl der Vollgeschoße: siehe Einschrieb im Plan
- 2.2 Bauweise (§ 22 BauNVO): offen
Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
- 2.3 Grundflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan
- 2.4 Geschoßflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan
- 2.5 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO,
ausgenommen Einfriedungen, sind in der nicht überbau-
baren Grundstücksfläche unzulässig. (§ 23 Abs.5 BauNVO)
- 2.6 Stellung der Gebäude nach § 9 (1) 2 BauGB
Die Firstrichtung der Gebäude kann frei gewählt
werden, senkrecht oder parallel zur Straße
(siehe Einschrieb im Plan).
- 2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 80 cm über
Straßenbordstein liegen.

2.8 Die Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Oberkante fertigem Gelände und Schnittpunkt der Außenwand mit Sparrenoberkante.

- bei 1-geschoßigen Gebäuden max. 3,70 m
- bei 2-geschoßigen Gebäuden max. 6,20 m (talseitig)

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1 Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan

3.2 Die Dachflächen dürfen nicht mit schwarzem oder reflektierendem Material eingedeckt werden. Die Außenflächen der Gebäude sind aus nicht glänzendem Material herzustellen.

3.3 Dachaufbauten sind zugelassen
Die Breite der Einzelgaupen darf im Außenmaß 2,50 m nicht überschreiten, der Abstand von der Dachkante muß mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaupen sind in traditioneller zimmermannsmäßiger Ausführung zu erstellen; sie sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.

3.4 Die Sichtfelder dürfen nicht bebaut werden. Die Bepflanzung ist bis zu einer Max. Höhe von 0,70 m zugelassen.

3.5 Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind zugelassen. Sie dürfen jedoch das Gelände nicht höher als 25 cm überragen. Darüberhinaus dürfen Drahtzäune, Hecken und Stauden entlang öffentlicher Flächen bis 1,20 m Höhe und entlang Nachbargrundstücke nach den Vorschriften des Nachbarrechts von Baden-Württemberg § 11 + 13 von 1987, angebracht werden.

3.6 Geländegestaltung:
Auffüllungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig und in den Bauvorlagen mit entsprechenden Querprofilen und Höhenangaben, bezogen auf NN, darzustellen.

3.7 Sämtliche Versorgungsleitungen sollen unterirdisch verlegt werden.

3.8 Freistehende Garagen. Flachdächer sind unzulässig.

3.9 Hinweis:

Erschließungsleitungen: Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung der Flächen geht zu Lasten des Bauherrn.

3.10 Hinweis:

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf das geringste, notwendige Maß zu beschränken. Sie sind genehmigungspflichtig. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Verfahrensvermerk xx 6) + 7)

- 6) Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.03.1990 die erneute Auslegung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung sind im Mitteilungsblatt der Gemeinde Balzheim Nr. 13 vom 30.03.1990 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist nur im Hinblick auf Straßenverengungen im Bereich der Kellerstraße vorgebracht werden können. Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat im Rathaus der Gemeinde Balzheim in der Zeit vom 09. April bis 09. Mai 1990 - je einschließlich - öffentlich ausgelegt.

Balzheim, den 10.05.1990

gez.: Schille/Bürgermeister

- 7) Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.05.1990 keine Bedenken und Anregungen prüfen müssen, da während der Auslegungsfrist keine eingegangen sind.

Balzheim, den 22.05.1990

gez.: Schille / Bürgermeister

Zeichenerklärung:



allgemeines Wohngebiet

II

Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)

0,4

Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD

Satteldach

WD

Walmdach



Baugrenze



Gehweg

Fahrbahn



mit Leitungsrecht bel. Flä.



gepl. Parzellierung



gepl. Wege und Grünflächen



Auflösung der Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 'Gräble I'

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	
Dachneigung	

Dachform



Sichtfläche (V.d.Beb. frei-zul. Grundstücke) Anpflanzung und Einfriedung max. 0,70 m hoch



Firstrichtung



Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen



Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Bäume



Sträucher

Erläuterungen zum Bebauungsplan

Wert	Bedeutung	Erläuterung
WA	Allgemeines Wohngebiet	Kennzeichnet Flächen mit einer überwiegenden Nutzung für das Wohnen
I	ein Vollgeschoss	Anzahl erlaubter Vollgeschosse (hier 1)
0,4	GRZ	Die Grundflächenzahl (GRZ) ist ein Faktor, mit dem die maximal bebaubare Grundstücksfläche zu berechnen ist (bei 455 qm x 0,4 = 182 qm; bei 799 qm x 0,4 = 319,6 qm).
0,5 im Kreis	GFZ	Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist eine Dezimalzahl und gibt an, wie das Verhältnis der Grundstücksfläche zu den addierten Flächen aller Geschosse sein darf oder muss. Als Faktor multipliziert man die GFZ mit der Grundstücksfläche und erhält so die erlaubte oder vorgeschriebene Geschossfläche (bei 455 qm x 0,5 = 227,5 qm; bei 799 qm x 0,5 = 399,5).
ED	Einzel- und Doppelhäuser	Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
20-40°	Dachneigung	
SD – WD	Satteldach - Walmdach	