

Exposé

Wohnen in Waldesch

**Waldesch, Bauland auf 2432m² Flurstück, gesamt
8326m², ruhig, Bach, Ortsrand, Wald, unverbaubar, ..**



Objekt-Nr. OM-316445

Wohnen

Verkauf: **auf Anfrage**

56323 Waldesch
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Grundstücksfläche 8.326,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Grundstück in Waldesch bei Koblenz zeichnet sich durch seine traumhafte Waldrandlage mit unverbaubarem Blick und direktem Zugang zu großen Waldflächen aus, die vielfältig genutzt werden können. Am Rand des Grundstücks fließt ein kleiner Bach, der etwas weiter im Tal in den Eschbach mündet.

Das erste Flurstück 15/1 liegt innerhalb der Ortslage von Waldesch und ist gemäß Bebauungsplan sofort bebaubar. Es bietet ein großzügiges Baufenster und befindet sich in Hanglage. Das Grundstück verfügt über zwei Zufahrten – eine von oben über den Hübingerweg und eine von unten über den Wiesengrund.

Die angrenzenden Flurstücke, die außerhalb der Gemeindegrenze liegen, sind ebenfalls Teil des Angebots und bieten sich ideal als Freizeitgrundstücke an.

Sonstiges

Ruhige und unverbaubare Ortsrandlage mit zwei Zugängen: einer über den Eschbachhöhenweg und einer über den Wiesengrund.

Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass einige der bereitgestellten Bilder älteren Datums sind. Der Bewuchs hat sich seither verändert und unterliegt naturgemäß auch den jahreszeitlichen Schwankungen.

Flurstücksübersicht:

Flurstück 15/1: 2.432 m², mit Baufenster gemäß Bebauungsplan (grüne Fläche),

Flurstück 16/1: 2.432 m², Waldfläche neben 15/1, außerhalb der Gemeindegrenzen

Flurstück 17/1: 1.300 m², Waldfläche

Flurstück 18/1: 1.300 m², Waldfläche

Flurstück 19/2: 862 m², Waldfläche

Gesamtfläche: 8.326 m²

Bitte beachten Sie, dass die tatsächliche Bebauung üblicherweise den geltenden örtlichen Bauvorschriften unterliegt.

Für das Flurstück 15/1 liegt ein gültiger Bebauungsplan vor, der sofort den Bau eines großzügigen Hauses sowie von Garagen vorsieht.

Weitere Stellplätze dürften problemlos auch außerhalb des Baufensters im unteren Bereich an der Zufahrt errichtet werden.

Einen aktuellen Ausschnitt des Bebauungsplans finden Sie in den Bildern, bzw. in den Anlagen. Bitte beachten Sie die Hanglage im oberen Bereich der Straße Eschbachhöhenweg.

Das gesamte Flurstück 15/1 mit dem Baufenster befindet sich innerhalb der Gemeindegrenzen. Ersichtlich an der Strich-Punkt-Linie im Bebauungsplan.

Die anderen Flurstücke befinden sich außerhalb der Gemeindegrenzen.

Zur Besichtigung orientieren Sie sich bitte als Adresse an:

56323 Waldesch, (Im) Wiesengrund und fahren bis zum Ende der Straße. Dort stehen Sie dann vor dem ersten Flurstück, 15/1.

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Verkauf: Provisionsfrei, direkt vom Eigentümer.

Copyright: OpenStreetMap, geoportal.de, eigene Fotos, öffentliche Quellen

Haftungsausschluss:

Die in diesem Immobilienangebot gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen wird an dieser Stelle keine Haftung übernommen. Alle Angaben dienen der allgemeinen Beschreibung und sind in dieser Veröffentlichung unverbindlich.

Änderungen, Irrtümer und ein Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Interessenten wird empfohlen, die Angaben selbst zu überprüfen und sich persönlich einen Eindruck von der Immobilie zu verschaffen.

Ich bin gerne bei der Beschaffung weiterer Unterlagen behilflich.

Ich freue mich auf Ihre Anfragen.

Lage

Waldesch (PLZ 56323) – Idyllisches Wohnen zwischen Rhein und Mosel

Waldesch, eine charmante Gemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz, liegt nur 11 Kilometer südlich von Koblenz und direkt an der B327. Eingebettet zwischen Rhein und Mosel am Rande des Hunsrücks, bietet Waldesch eine einzigartige Kombination aus ländlicher Ruhe und exzellenter Anbindung an die Stadt.

Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Natur und zahlreichen Wanderwegen, perfekt für Outdoor-Aktivitäten und Naturliebhaber. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und die Autobahnen A61 und A48 sind schnell erreichbar, was Waldesch besonders attraktiv für Familien und Pendler macht, die ein ruhiges Zuhause mit Nähe zu Koblenz suchen.

Bebauungsvorschlag:

Das Flurstück 15/1 bietet ein großzügiges Baufenster auf einer Gesamtfläche von 2.432 m². Die Bebauung ist laut Bebauungsplan sofort im oberen Bereich möglich. Der Bereich im Hang eignet sich für kreative Architekturlösungen, wie ein Haus mit Terrassen oder Panoramafenstern. Der Blick auf das eigene Land ist dann unverbaubar. Mit zwei Zufahrten – eine vom Eschbachhöhenweg am Hang und eine im Tal über den Wiesengrund – bietet das Grundstück vielseitige Zugangsoptionen.

Die angrenzenden Flurstücke (insgesamt 8.326 m², davon ein großer Anteil an Waldfläche) bieten zusätzlichen Freiraum und können ideal als private Rückzugsorte oder Freizeitflächen genutzt werden.

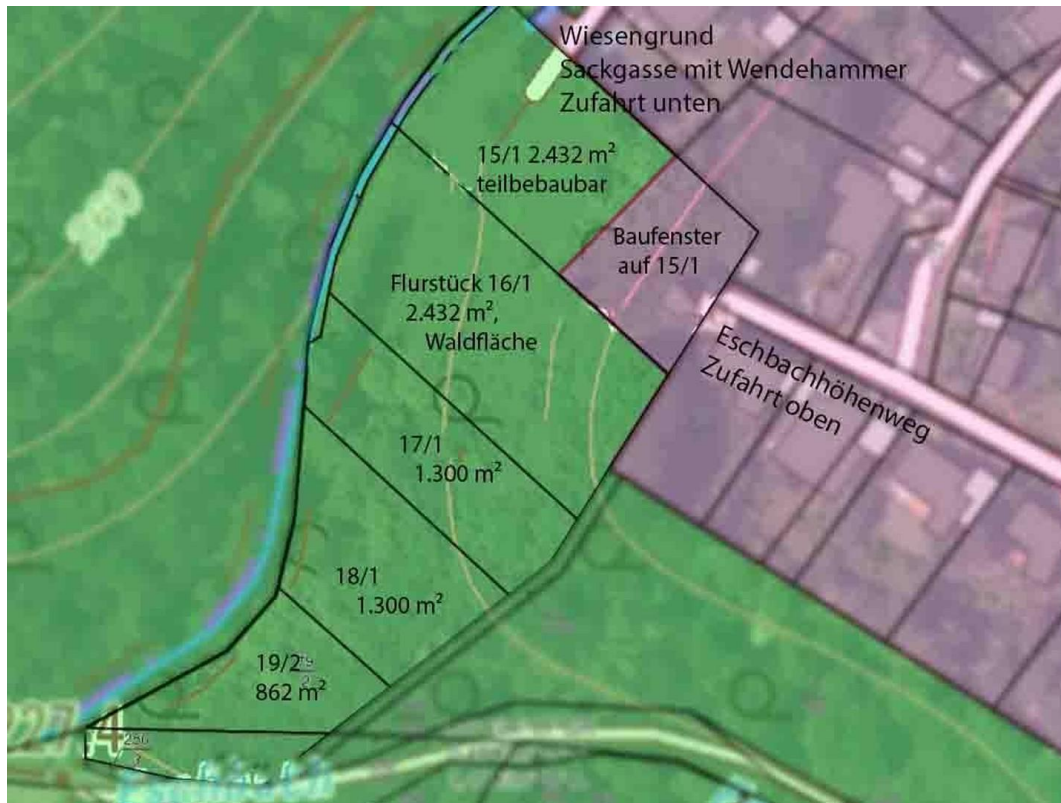
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Naufenster im Hang

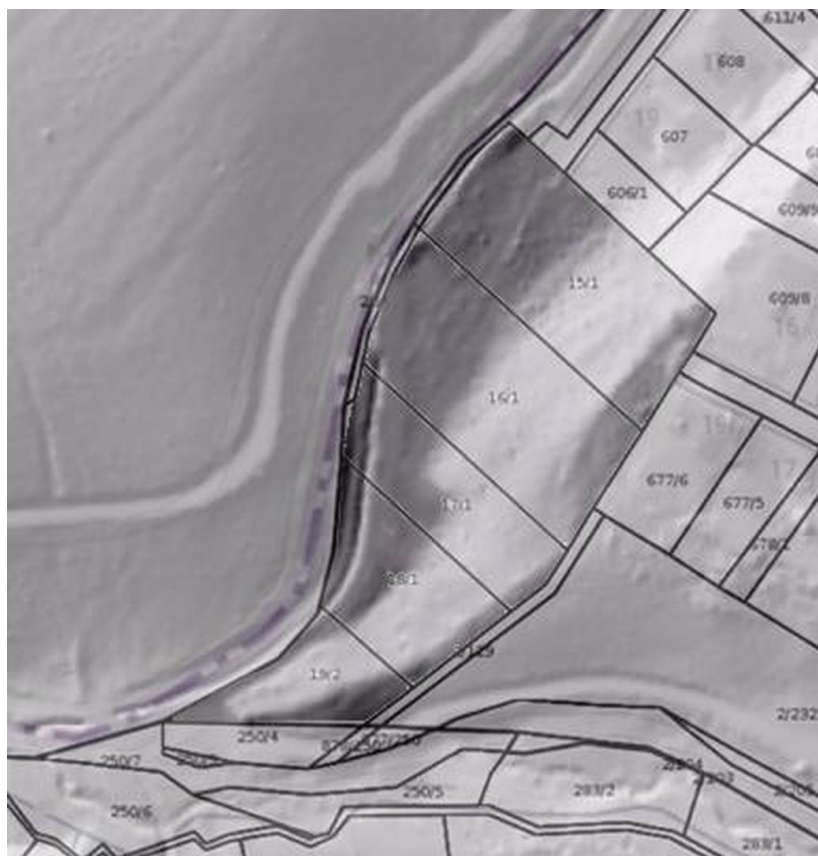


Flurstücke mit Baufenster

Exposé - Galerie



Luftbild Flurstücke



Höhenprofil

Exposé - Galerie



Unterer Bereich - Wiesengrund



Unterer Bereich, Bach rechts

Exposé - Galerie



Wendehammer Wiesengrund

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Baufenster links auf 15/1

Exposé - Galerie



Baufenster hinten auf 15/1



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick von 16/1 auf 15/1

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick von 15/1 Richtung 16/1



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

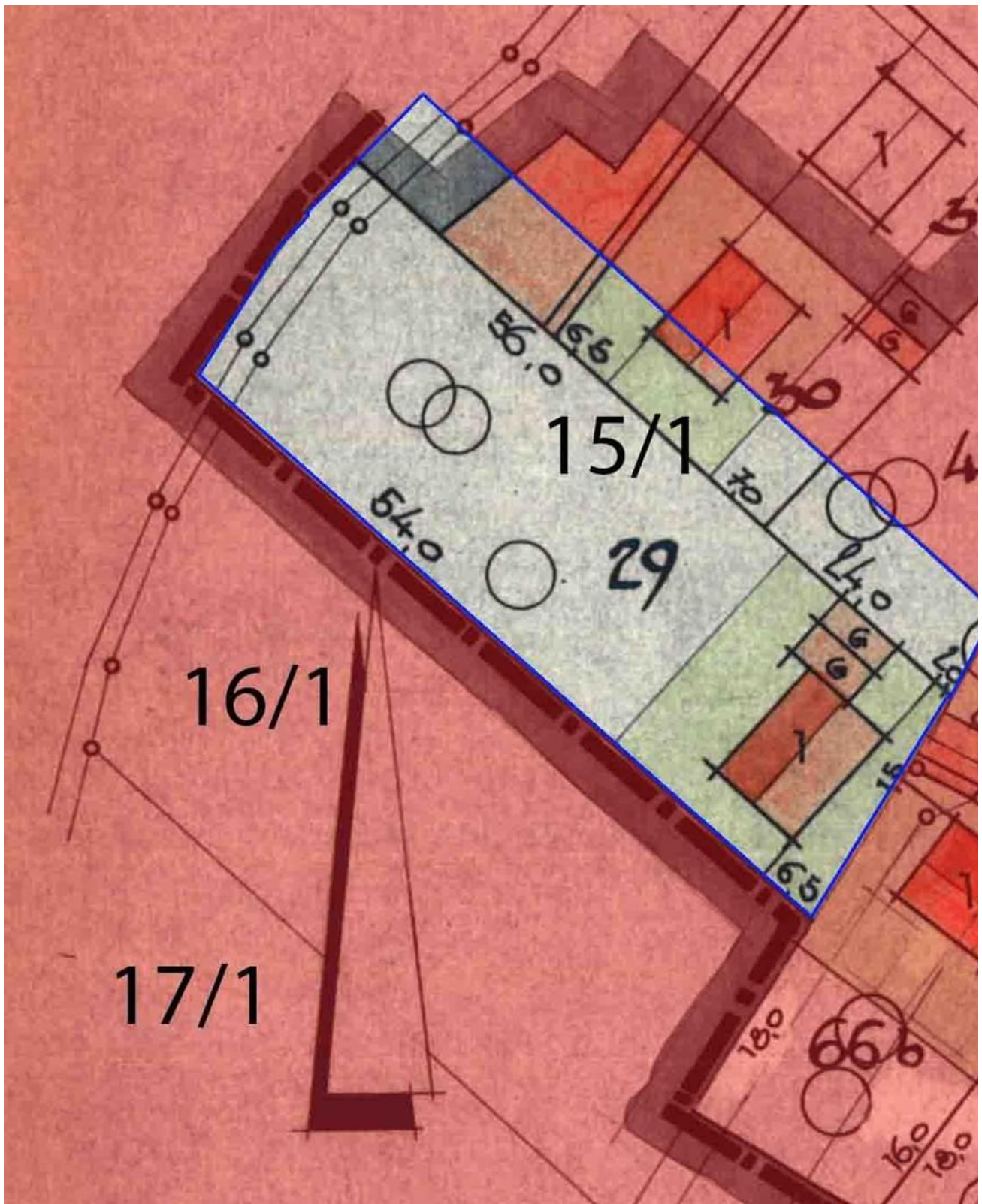


Exposé - Grundrisse



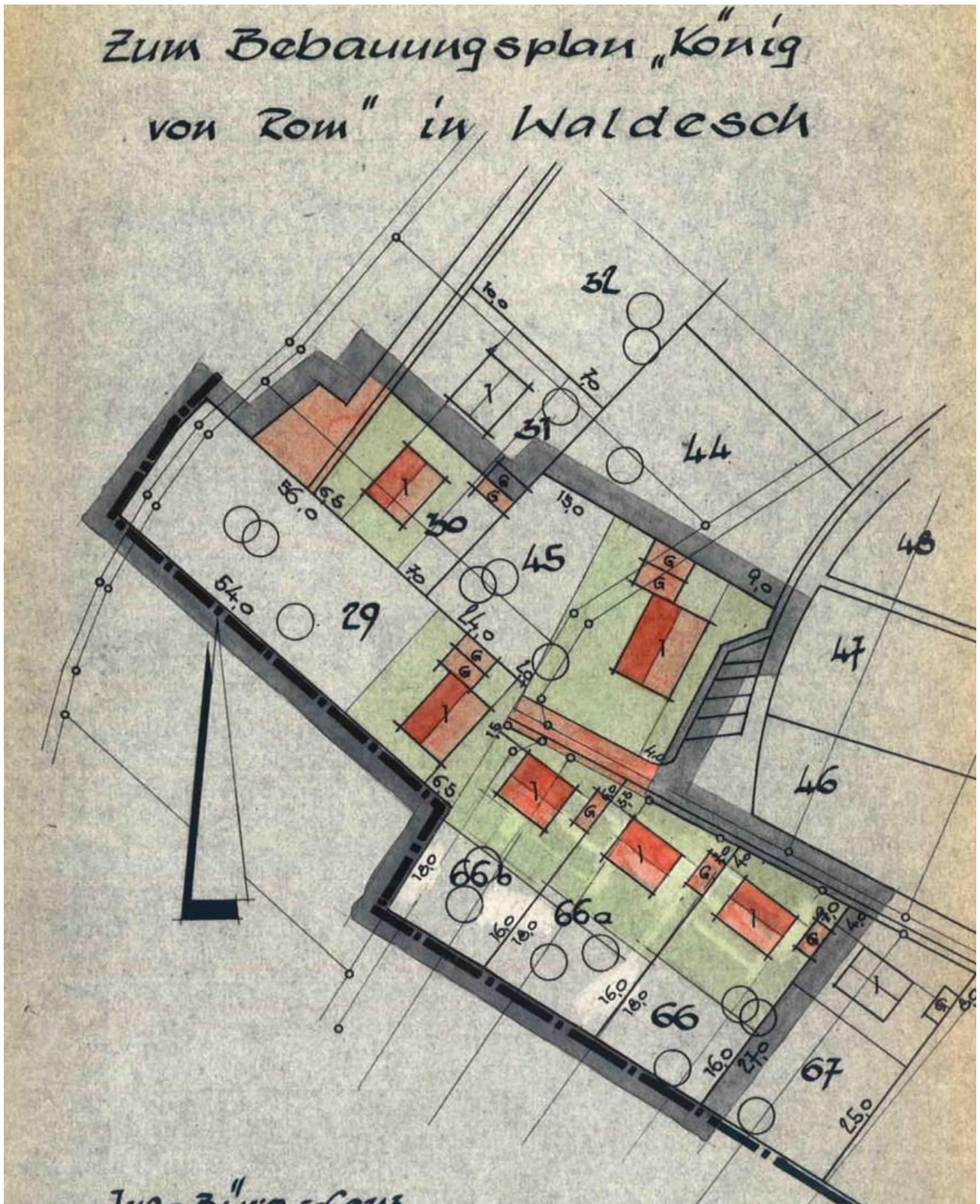
Arenswiese

Exposé - Grundrisse



B-Plan auf Flurstück 15/1

Exposé - Grundrisse



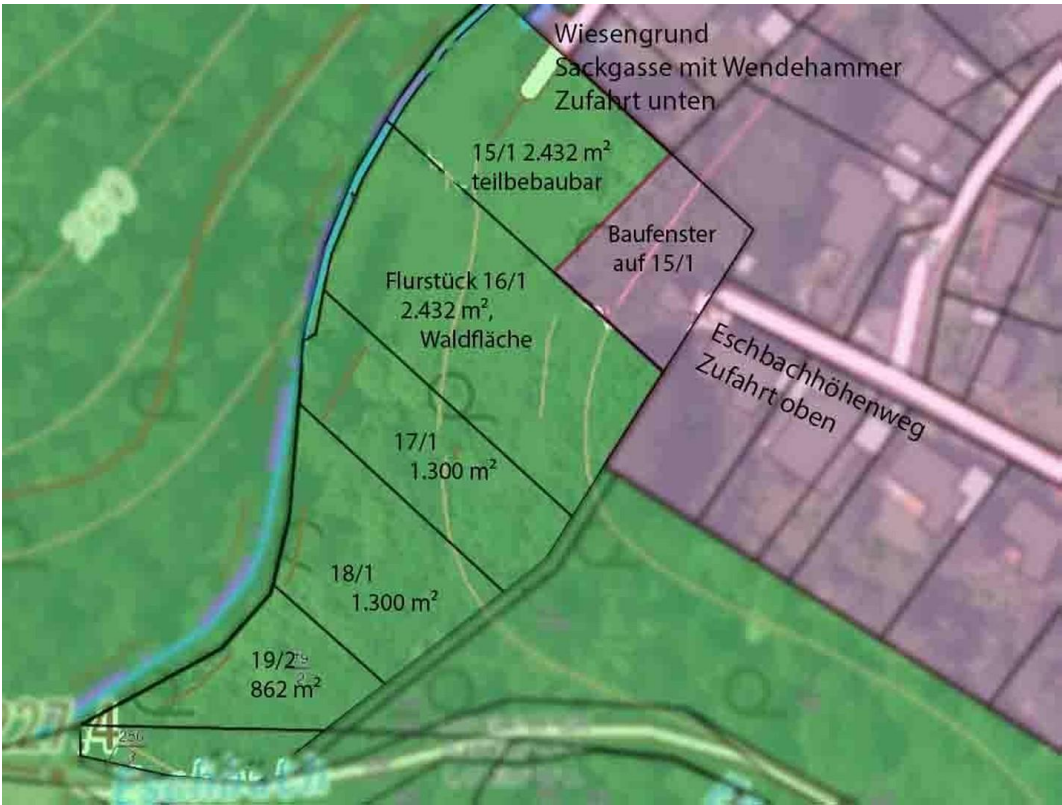
Ausschnitt B-Plan Waldesch

Exposé - Grundrisse

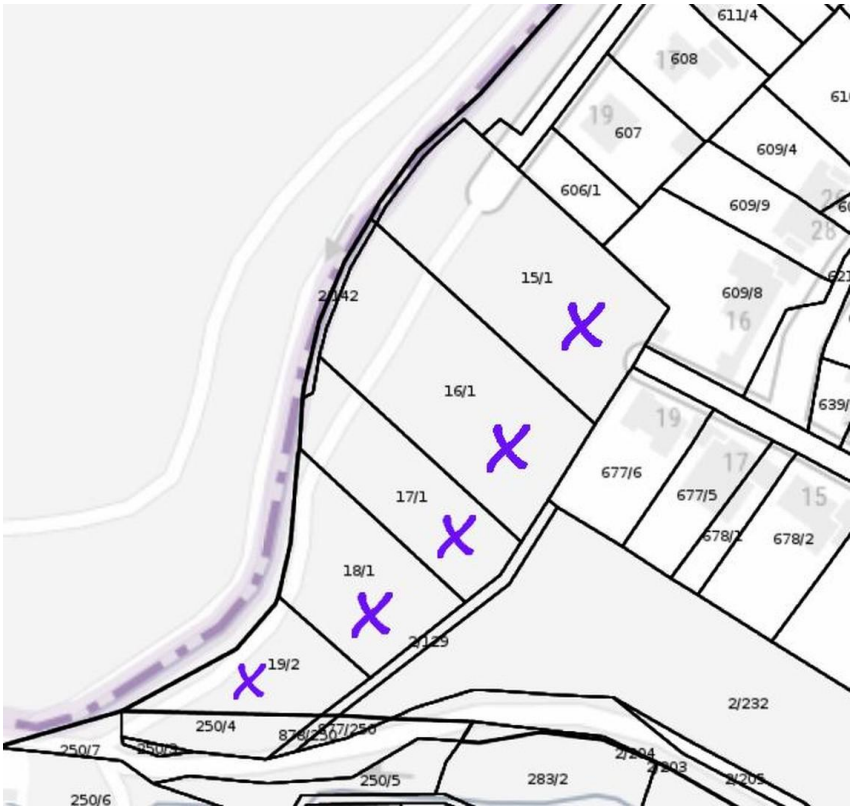


Höhenprofil

Exposé - Grundrisse



Flurstücke



Flurstücke (X)

Exposé - Grundrisse



Luftbild Flurstücke

Exposé - Anhänge

1. B-Plan-Details
2. B-Plan-Waldesch
3. B-Plan-Text

Anlage 1

Zur Satzung v. 5.4.1966

Deckblatt

①

Zum Bebauungsplan "König
von Rom" in Waldesch



Jug.-Büro-Lenz

Waldesch / b. Koblenz

Am Eschbach

Waldesch, den 16.8.1965

Richard Lenz

Beratender Ingenieur B.D.B.

Waldesch b. Koblenz

Telefon Rhens 559





Flur 6 „König von Rom“

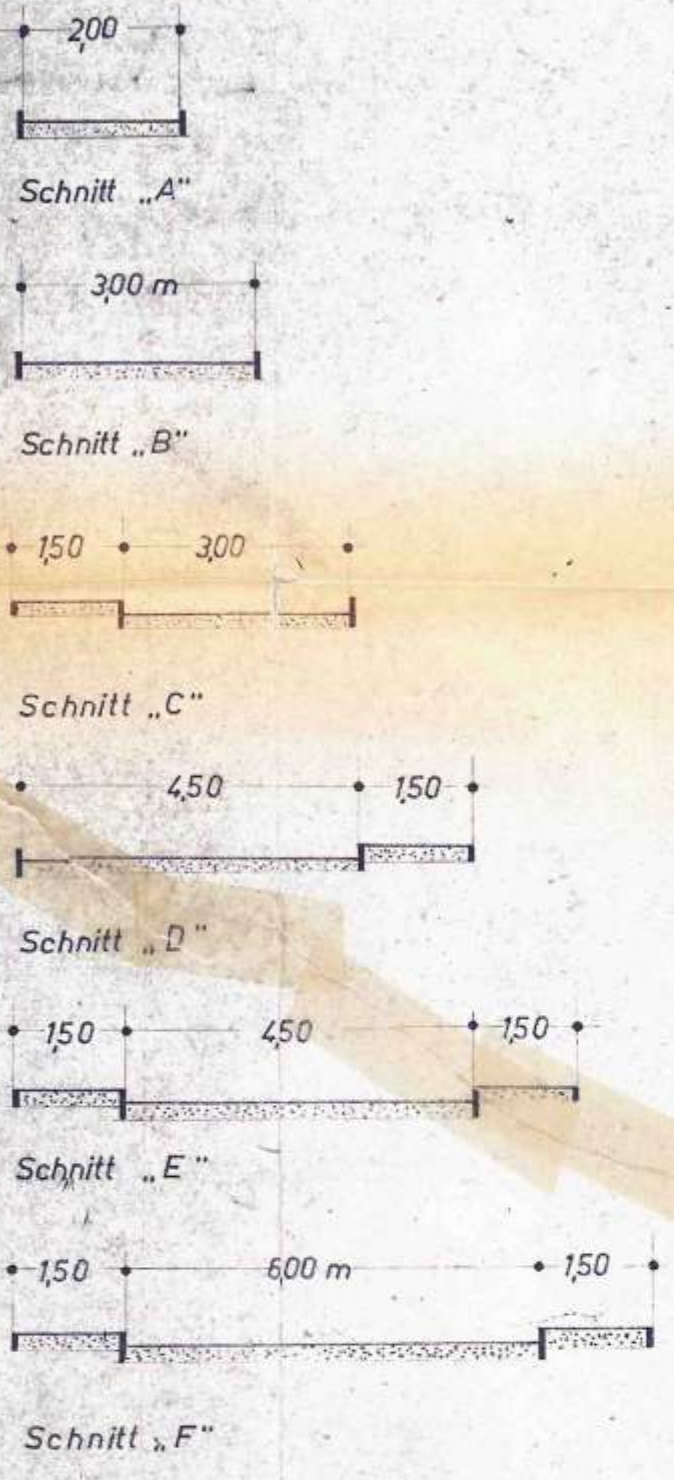
Geländeschnitt



ZEICHENERKLÄRUNG

- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung eingeschossig
- geplante Bebauung zweigeschossig
- vorhandene Wege
- geplante Wege
- Begrenzung des Baugebietes
- Katastergrenzen
- neue Grundstücksgrenzen
- Begrenzung des Gebietes für Geschäftshäuser
- Begrenzung der öffentlichen Grünflächen
- Überbaute Grundstücksfläche (siehe Text als Ergänzung zum Bebauungsplan Anlage 2)

ANMERKUNG: Weitere Angaben siehe Text als Ergänzung zum Bebauungsplan (Anlage 2)



Geländeschnitt



Bebauungsplan
„König von Rom“ in Waldesch
gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) nach der Auffertigung bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan wird nach § 215 Absatz 3 gemäß dem Beschluss des Ortsbürgermeisters vom 25.04.1994 rückwirkend zum 21.04.1968 in Kraft gesetzt.

Ausgefertigt:
Waldesch, den 10.06.1994
Ortsbürgermeister Waldesch
Koblitz
Ortsbürgermeister

Auf die Auffertigung ist durch ortsbildliche Bekanntmachung vom 10.06.1994 hingewiesen worden.



Bebauungsplan "KÖNIG VON ROM" Waldesch
Landkreis Koblenz, Reg.-Bezirk Koblenz



T e x t

als Ergänzung zum

Bebauungsplan "KÖNIG VON ROM" Waldesch

T e x t
als Ergänzung zum
Bebauungsplan "KÖNIG VON ROM" Waldesch
Landkreis Koblenz, Reg.-Bezirk Koblenz

Aus dem Bebauungsplan sind alle technischen Einzelheiten zur beabsichtigten Bebauung ersichtlich. Zur Durchführung der Gesamtbebauung wird ergänzend zum Plan noch folgendes festgelegt:

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Wohngebiet ist reines Wohngebiet (WR) im Sinne von § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962. Grundsätzlich gilt hier die offene Bauweise.

Das Geschäftsgebiet zur Deckung des allgemeinen täglichen Lebensbedarfs wurde innerhalb der geplanten Bebauung zentral angeordnet. Das Gebiet wurde besonders begrenzt (s. Zeichenerklärung des Bebauungsplanes).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan hellgrün dargestellt. Die vordere und die rückwärtige Baulinie ist durch Massangaben im Bebauungsplan festgelegt. Die seitlichen Bebauungsgrenzen richten sich nach den jeweiligen baurechtlichen Bestimmungen.

Die Anordnung der Garagen ist im Bebauungsplan verbindlich festgelegt. Die Zufahrten sind gestrichelt dargestellt.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan ein-

getragen. Sie ist bei der Durchführung einzuhalten.

Die Stromversorgung im Baugebiet erfolgt durch Verkabelung (Erdkabel). Freileitungen sind im Bebauungsgebiet nicht zugelassen.

Die z.Zt. vorhandenen Ausfahrten zur Hunsrückhöhenstrasse innerhalb des Bebauungsgebietes werden geschlossen. Die an der übrigen Strecke vorhandenen Leitplanken werden an diesen Stellen von der Strassenverwaltung durchgeführt.

Der gemäß § 9 des Bundesfernstrassengesetzes geforderte Mindestabstand ab 40 m zwischen der Bundesstrasse 327 und der geplanten Bebauung wird eingehalten.

Alle Flächen für den Gemeinbedarf gehen in das Eigentum der Gemeinde über. Die Übertragung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

Die Dachneigung beträgt bei der 1-geschossigen Bebauung 40 bis 50°. Die zulässige Kniestockhöhe beträgt max. 50 cm ab OK Fußpfette. Bei Anwendung eines Kniestocks ist ein Sparrensesims vorzusehen.

Bei der 2-geschossigen Bebauung beträgt die zulässige Dachneigung 20 bis 40°. Dachausbau und Kniestock sind nicht zugelassen. Die Dacheindeckung erfolgt in dunklem Material. Entlang der Hunsrückhöhenstrasse ist Flachbauweise vorgesehen, und zwar beträgt hier die Dachneigung einheitlich 30°.

F Bezüglich der Dachneigung und der Anordnung der Garagen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen.

~~len Ausnahmen hiervon zugelassen werden.~~

Die Einfriedigung der Vorgärten an der Strassenseite darf bei massiver Ausführung oder bei Verwendung von Ziergittern und dergleichen nicht höher als 50 cm über OK Bürgersteig sein. Farbanstriche müssen der Bebauung und der Landschaft angepasst sein. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Aufgestellt: Waldesch, den 3. 9. 1962

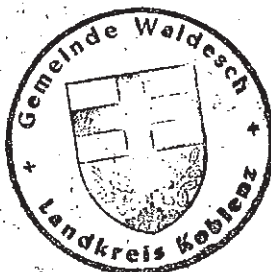


Richard Lenz
Beratender Ingenieur B.D.B.
Waldesch b. Koblenz
Telefon Chems 889

Gemeindeverwaltung
Waldesch

Die Richtigkeit der ~~Abschrift~~ Fotokopie/
~~des Abzuges~~ wird beglaubigt.

Koblenz, den 27. Okt. 1972


Bürgermeister

Landratsamt Mayen-Koblenz
in Koblenz
im Auftrage:

(Auer)
Techn. Angest.

F Anmerkung:

Dieser Text entspricht der Verfügung der Bezirksregierung Koblenz vom 5.12.1962 - Az. 43 - 433 - 07 - und dem Beschluß des Gemeinderats vom 15. 3. 1963.