

# Exposé

## Wohnen in Hackenheim

**827qm Baugrundstück Eckgrundstück aus 1972 >  
PROVISIONSFREI <**



Objekt-Nr. OM-317020

### Wohnen

Verkauf: **330.800 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Dilly

Am Kirchberg 16  
55546 Hackenheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Grundstücksfläche 827,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Lage

Das Baugrundstück liegt in einem 1972 erschlossenen Gebiet in der Gemeinde Hackenheim und hat 827qm. Wie auf den Bildern erkennbar handelt es sich um eine Eckgrundstück mit nur 1 direkten Nachbarn. Es hat einen unverbaubaren Blick nach Süden über die Weinberge zum Kirchberg.

Google Maps Koordinaten => 49.82126563069315, 7.899120288550465

BORIS.RLP => <https://maps.rlp.de/> => Hackenheim am Kirchberg

- Die Gemeinde hat ca 2100 Einwohner ( <https://de.wikipedia.org/wiki/Hackenheim> )

Sie liegt südwestlich von Bad Kreuznach mit ca 50.000 EW

Hackenheim hat 2 Kindergärten und eine Grundschule.

Öffentliche Verkehrsmittel wie der Bus nach Bad Kreuznach fahren alle 30 Minuten.

Das 2,5 km entfernte Bad Kreuznach (KH) ist ein Mittelzentrum mit einem umfangreichen Gewerbegebiet. Die Stadt bietet verschiedene Schulen, einem Kino, Bücherei, Hallen- & Freibäder etc. sowie einer attraktiven Innenstadt.

Die Gemeinde ist kein Stadtteil von KH sondern eigenständig.

Die Entfernung nach Mainz sind ca 35 nach Frankfurt a.M. 60 Autominuten. Es gibt auch eine sehr gute Zuganbindung via KH.

Das Grundstück ist seit der Erschließung im Familienbesitz und soll bis Ende des Jahres eine neuen Besitzer finden.

Angebote VHB 400 €/m<sup>2</sup>.

Bei weiten Fragen einfach via Mail melden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Blick vom Kirchberg

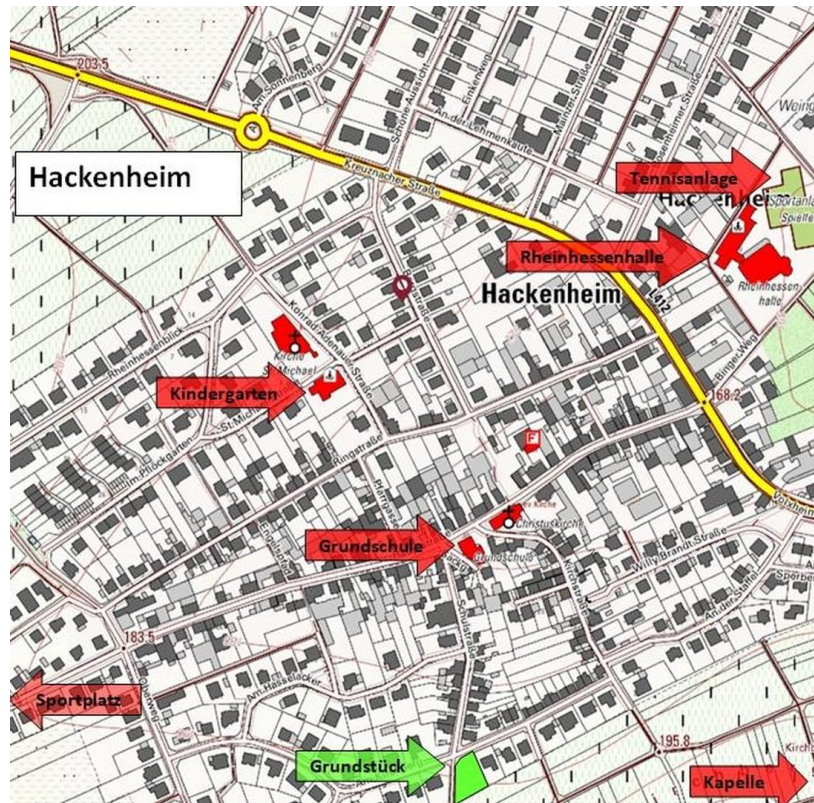


Sicht nach Westen

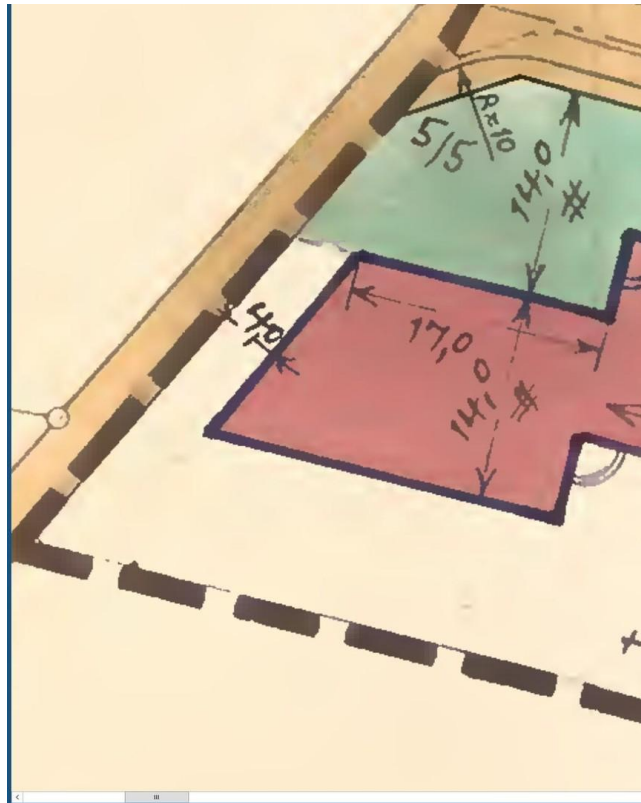
# Exposé - Galerie



Sicht nach Osten



# Exposé - Galerie



1) **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBAUG)  
(Erster Abschnitt - BauNVO)

1.1 **Ausnahmen** (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 5 und 6 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 **Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 b, d, e BBAUG und § 12 BauNVO)  
Der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 3,0 m betragen. Auf den in Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nicht errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Hangabschnitte) ist die Errichtung von Garagen in einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig bei gleichzeitiger paralleler Anordnung eines offenen Einstellplatzes. Eine auf der Grundstücksgränze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 6,50 m haben; die Wandhöhe (H) - § 7 LBO - darf max. 2,50 m betragen. Werden Kellergaragen angeordnet, so muß der Abstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m betragen.

1.3 **Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen sind bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m zulässig; auf den in Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden.

2) **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Nr. 1 a BBAUG)  
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses, soweit sich dies aus den natürlichen Geländebeziehungen ergibt, zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBAUG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3) **Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBAUG)  
Die Höhenlage der Hauptbaukörper wird mit max. 0,80 m über dem gewachsenen Erdreich festgesetzt. Diese Höhe ist in der Mitte der Baugrundstücke und an der vorderen Baugrenze zu ermitteln und bezieht sich auf die Oberkante Untergeschosfußbodens.

4) **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 15 BBAUG)  
Die in der Planurkunde farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig.

5) **Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 2 BBAUG)  
Deckneigung: Bei zweigeschossigen einschließlich der talseitig zweigeschossigen Hauptgebäuden und den Nebenanlagen 30° - 35°; Kniestock (Dachstuhl) ist unzulässig.  
Bei eingeschossigen Hauptbaukörpern max. 40°, maximale Kniestockhöhe 0,50 m.  
Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.  
Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf diese Einfriedigung eine Höhe von max. 1,20 m nicht übersteigen.  
Einstellplätze dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden.

**Zeichenerklärung**

— Schwarze Linien: Kartierung	■ Öffentliche Verkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinien	■ Nicht überbaubare Grundstücksflächen
— Baugrenzen	WA Allgemeines Wohngebiet
— Bürgersteige	↔ Stellung der baul. Anlagen (Firstrichtung)
— Höhenpunkte	△ Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
— Grenze des räuml. Geltungsbereiches	Zahl der Vollgeschosse
	⊙ Trafostation

FÜR DIE RICHTIGKEIT DER ABSCHRIFT  
KREUZNACH, DEN 3. JULI 1973

LEBENSPLAN  
KLAUSURAMT BAD KREUZNACH  
BILDSTELLUNG  
J. A.  
BAD KREUZNACH  
LEBENSPLANER

# Exposé - Anhänge

1.

# ABSCHRIFT! BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE

## HACKENHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET

„ZWISCHEN KIRCHSTRASSE, SCHULSTRASSE u. OBERWEG“

FLUR 5

M. 1:1000

### ANLAGE 1

ANGEFERTIGT BAD KREUZNACH, IM OKTOBER 1972  
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH  
BAUABTEILUNG  
I. A.

GEZ. EWERT

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES  
BUNDESBAUGESETZES AM 8. DEZEMBER 1972  
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
DER BÜRGERMEISTER:

(SIEGEL) GEZ. ENDERS

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANN-  
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS. 6 DES BUNDESBAUGESETZES  
IN DER ZEIT VOM 3. 11. 1972 BIS EINSCHL. 3. 12. 1972  
ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN.  
DER BÜRGERMEISTER:

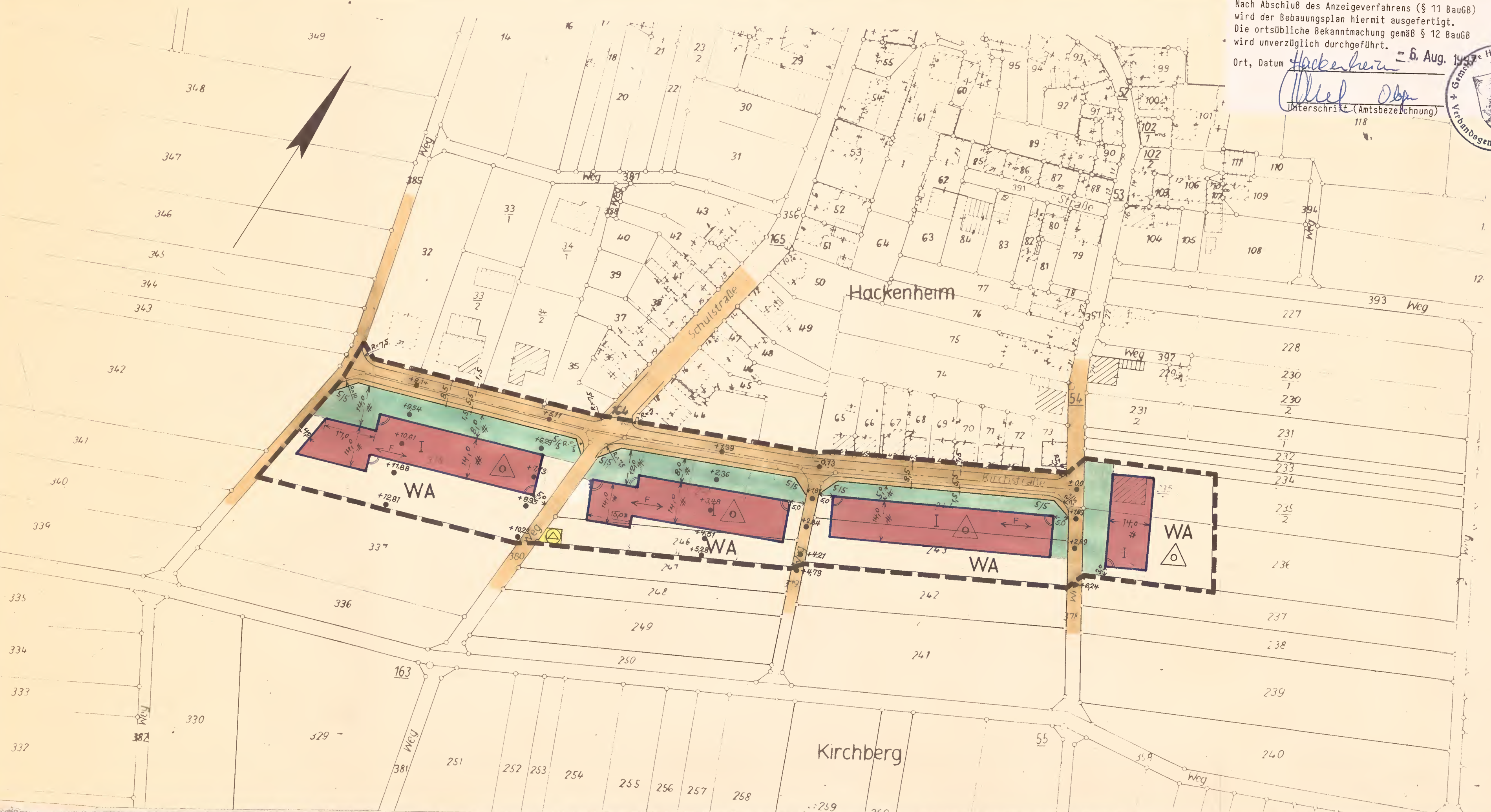
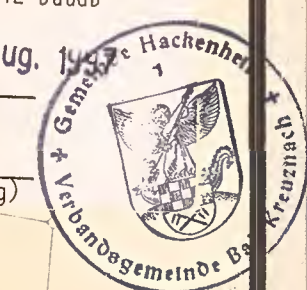
(SIEGEL) GEZ. ENDERS

GENEHMIGT:  
GEHÖRT ZUR VERFÜGUNG VOM 2. 5. 1973  
AZ.: Ia/10-029/02/1  
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH

IM AUFTRAG  
(SIEGEL) GEZ. BELITZ  
LANDRAT  
REGIERUNGSRAT

**Ausfertigungsvermerk:**  
Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB)  
wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.  
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB  
wird unverzüglich durchgeführt.  
Ort, Datum Hackenheim = 6. Aug. 1973

*Miel Obp*  
(Unterschrift (Amtsbezeichnung))



### TEXT:

- 1) **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG) (Erster Abschnitt - BauNVO)
  - 1.1 **Ausnahmen** (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 5 und 6 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 **Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 b, d, e BBauG und § 12 BauNVO)  
Der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 m betragen. Auf den im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nicht errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Hanganschnitte) ist die Errichtung von Garagen in einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig bei gleichzeitiger paralleler Anordnung eines offenen Einstellplatzes. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 6,50 m haben; die Wandhöhe (H) - § 7 LBO darf max. 2,50 m betragen. Werden Kellergaragen angeordnet, so muß der Abstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m betragen.
  - 1.3 **Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen sind bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m zulässig; auf den im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden.
- 2) **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Nr. 1 a BBauG)  
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses, soweit sich dies aus den natürlichen Geländebeziehungen ergibt, zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- 3) **Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)  
Die Höhenlage der Hauptbaukörper wird mit max. 0,80 m über dem gewachsenen Erdreich festgesetzt. Diese Höhe ist in der Mitte der Baugrundstücke und an der vorderen Baugrenze zu ermitteln und bezieht sich auf die Oberkante Untergeschoßfußboden.
- 4) **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 15 BBauG)  
Die in der Planurkunde farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig.
- 5) **Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 2 BBauG)  
Dachneigung: Bei zweigeschossigen einschließlich der talseitig zweigeschossigen Hauptgebäuden und den Nebenanlagen 20° - 38°; Kniestock (Drempel) ist unzulässig.  
Bei eingeschossigen Hauptbaukörpern max. 48°, maximale Kniestockhöhe 0,50 m.  
Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.  
Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf diese Einfriedigung eine Höhe von max. 1,20 m nicht übersteigen.  
Einstellplätze dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden.

#### Zeichenerklärung

- Schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- +8.44 Höhenpunkte
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- WA Allgemeines Wohngebiet
- ← F → Stellung der baul. Anlagen (Firstrichtung)
- △ Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- I Zahl der Vollgeschosse
- △ Trafostation

FÜR DIE RICHTIGKEIT DER ABSCHRIFT  
BAD KREUZNACH, DEN 3. JULI 1973  
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH  
BAUABTEILUNG  
I. A.  
KREISPLANER