

Exposé

Wohnen in Altdorf

Provisionsfrei: Großzügiges Baugrundstück in Ortsrandlage (Birke II)



Objekt-Nr. OM-322015

Wohnen

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Mack

Ahornweg 64
71155 Altdorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche 434,00 m²

Übernahme sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das großzügige Baugrundstück mit einer Fläche von 434 Quadratmetern befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet (Birke II) am ruhigen Ortsrand von Altdorf.

Besonders ansprechend ist die idyllische Lage in unmittelbarer Nähe zu Feldern und Wiesen. Das Grundstück ermöglicht eine optimale Ausrichtung eines Bauvorhabens nach Süden.

Bebaubarkeit nach qualifiziertem Bebauungsplan (siehe Bilder in Galerie) möglich:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (173,6 m²)

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5 (217 m²)

Dachform: Satteldach

Lage

In direkter Umgebung finden Sie verschiedene Bäckereien, Cafés, Ärzte, Restaurants und einen Supermarkt. Ein Kindergarten (250 m) sowie die Grundschule (800 m) sind in wenigen Gehminuten vom Grundstück zu erreichen.

Die Nähe zum Naturpark Schönbuch macht Altdorf besonders attraktiv und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Außerdem ist die Gemeinde gut angebunden an die Industriezentren Sindelfingen, Böblingen und Stuttgart. Die Buslinie 752 (400 m) sowie die Schönbuchbahn (1,7 km) in Holzgerlingen sind gut zu erreichen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Fitnessstudio und eine Bibliothek sind vor Ort. Kulturelle Angebote bietet u.a. die vielfältige Vereinslandschaft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Kreis Böblingen
Gemeinde Altdorf

Bebauungsplan „Birke II“

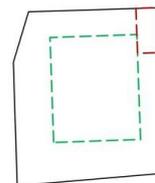
LAGEPLAN

Zeichenerklärung

WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)	WA Allg. Wohngebiet (§4 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO u. § 2 LBO):	Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
I 1-geschossig II 2-geschossig (zwingend)	Verkehrsfäche mit Straßenbegrenzungslinien u. Höhenlage (§9 Abs.1 Nr.3 u.4 BBauG)
0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)	P Öffentliche Parkfläche
0,5 Geschosflächenzahl (§20 BauNVO)	S Spielplatz
o Offene Bauweise	G Garagen
a nur Einzel- u. Doppelhäuser zul. besondere (abweich.) Bauweise	--- geplante Flurstücksgrenze (unverbindlich)
b Firstrichtung des Gebäudes, verbindlich (§9 (1) 1b BBauG)	--- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
→ Pflanzschema der Nutzungsschabl.:	--- Höhenlinie
Baugebiet Zahl d. Vollgeschosse	--- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.5 BBauG)
Grundflächenzahl Geschosflächenzahl	
Dachneigung Bauweise	
<i>> Garagen-Einfahrt</i>	



0 10 20 30 40 50
Maßstab 1:500



WR	I
0,4	0,5
27°	o

Exposé - Galerie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Birke II

- 2 -

Planungsrechtliche und bauordnungrechtliche Festsetzungen
nach § 9 (1) BBauG, BauNVO und § 111 LBO (Brtl. Bauvorschr.)

- 1.) Art der baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet - WR (§ 3 BauNVO) bzw. Allg. Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO) nach Einscrieb im Lageplan.
§ 3 (5) BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)
nach Einscrieb im Lageplan, bzw. weniger, wenn die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche eine kleinere GRZ und GFZ ergibt.
- 3.) Bauweise (§ 22 BauNVO)
nach Einscrieb im Lageplan
besondere Bauweise b₁ Die Gebäude sind als Einfamilien-Doppelhäuser zu errichten
§ 22 (2) BauNVO b₂ Grenzbau an Ost- und Südseite zulässig
b₃ Grenzbau an Nordseite zulässig
b₄ Grenzbau gemäß Lageplan zulässig
- 4.) Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in Verb. mit § 2 (4) LBO)
nach Einscrieb im Lageplan
Nachgeschosbau im Rahmen des § 67 LBO möglich.
Teilweiser Ausbau des VG im Rahmen des § 66 LBO in den eingeschossigen Gebäuden nördlich des Ahoimweges (Westl. 3 Gebäude) Blumenweges, der Birkenstraße, des Rachenweges und des Seeweges möglich.
- 5.) Stellung der baulichen Anlagen (§ (1) 1 BBauG)
Festsetzung wie im Lageplan abgezeichnet.

- 6.) Gebäude- und Geländehöhen
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EiH) und der Geländevorlauf sind im Einvernehmen mit der Kreisbaumeisterstelle festzulegen.
Als Planungsrichtlinie gelten die Geländequerschnitte zum Bebauungsplan.
Die Höhen gemessen vom tiefsten Punkt des fertiggestellten Geländeanschnittes bis Oberkante Dachrinne dürfen bei

WR	I	3,20	} nicht über-
WR und WA	II	6,00	
WR I, soweit Ausbau des UG zugelassen		6,00	
- 7.) Dachform für Hauptgebäude
Satteldach 27° bzw. Flachdach wie im Lageplan eingetragen. Kniestock max. 0,35 m bis Oberkante Schwelle
Dachaufbauten nicht zulässig.
Der First ist in die Mitte der schmalsten Gebäudetiefe zu legen. Anbauten sind in das Hauptdach einzubeziehen.
- 8.) Garagen (§§ (1) 1 e BBauG, § 42 BauNVO und § 69 LBO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
Sofern sie nicht unter dem Dach des Hauptgebäudes liegen, sind sie mit Flachdach zu versehen.
Bei den Einfamilien-Doppelhäusern ist die Garagengruppe jeweils einheitlich zu gestalten.
Gebäudehöhe an der Einfahrt max. 2,5 m.
Zwischen Garagenvordereinfahrt und Straßenbegrenzung ist grundsätzlich ein Abstand von 5 m einzuhalten.
- 9.) Offene Einfriedungen
bis max. 1 m Höhe einschließlich Sockelmauer zulässig.

Gemeinde Altdorf	
Niederschrift	verhandelt am 31.01.1995
Über die öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderates	Vorsitzender: Bürgermeister Kreuzberger Normalkahl der Gemeinderatsmitglieder: 12 anwesend 11 Mitglieder Abwesend waren: Gemeinderätin von der Au entsch.
	Den Verhandlungen wohnte noch bei: Gemeindeflektor z.A.
	Wartion: Beginn: 19.30 Uhr Ende: 22.00 Uhr
	<i>Grundrissbeilage</i>

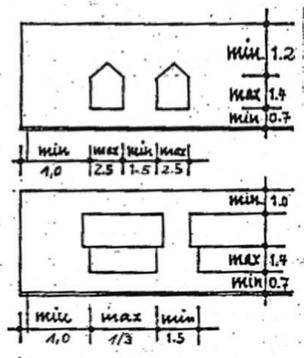
Zulassung von Dachaufbauten in den Gebieten "Birke I bis III"

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.1.1995 beschlossen, daß Dachaufbauten nur im Einzelfall im Wege von Befreiung genehmigt werden sollen, wenn diese städtebaulich und unter Würdigung aller nachbarlicher Belange vertretbar sind. Die Verwaltung wurde beauftragt, Rahmenbedingungen für die Genehmigung von Dachaufbauten zu erarbeiten. Der Gemeinderat überträgt der Verwaltung die Erteilung des Einvernehmens zu den Befreiungen, wenn sich die Dachaufbauten im Bereich der unten genannten Rahmenbedingungen bewegen. Die Verwaltung informiert regelmäßig und zeitnah über entsprechende Anträge.

- Folgende Rahmenbedingungen wurden erarbeitet:
1. Dachaufbauten müssen städtebaulich vertretbar sein. Hierbei ist auch Wert auf die Baumaterialien zu legen, insbesondere sollen die Dachgauben nicht umfassend mit Kupfer oder anderen Metallen verschalt werden. Sie sollen sich in das Dach einfügen und nicht aufgesetzt wirken.
 2. Die Dachaufbauten müssen auch unter der Würdigung der nachbarlichen Belange vertretbar sein.
 3. Die adidierte Länge aller Gauben darf nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dachfläche betragen.
 4. Dachaufbauten müssen die in den folgenden System-Darstellungen eingearbeiteten Festsetzungen enthalten (s. Zeichnung).

- Nach kurzer Diskussion faßte der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluß:
1. Der Gemeinderat verabschiedet die erwähnten Rahmenbedingungen für die Dachaufbauten in den Gebieten "Birke I bis III".
 2. Der Gemeinderat überträgt der Verwaltung die Erteilung des Einvernehmens zu den Befreiungen hinsichtlich der Dachaufbauten, wenn diese sich im Bereich dieser Rahmenbedingungen bewegen. Über Grenzfälle und strittige Fälle entscheidet wie bisher weiter der Gemeinderat.


 Richtige Richtigkeit oder Amt
 Altdorf, den 3. Feb. 1995
 Schriftführer: *[Signature]*



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

