

Exposé

Wohnen in Leutenbach - Weiler zum Stein

Sonniges Grundstück in Leutenbach - Weiler zum Stein



Objekt-Nr. OM-323957

Wohnen

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Meha GmbH Herr R. Wachtler
Mobil: 0172 7133252

Fröbelstrasse 19
71397 Leutenbach - Weiler zum Stein
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche	471,00 m²
-------------------	-----------

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

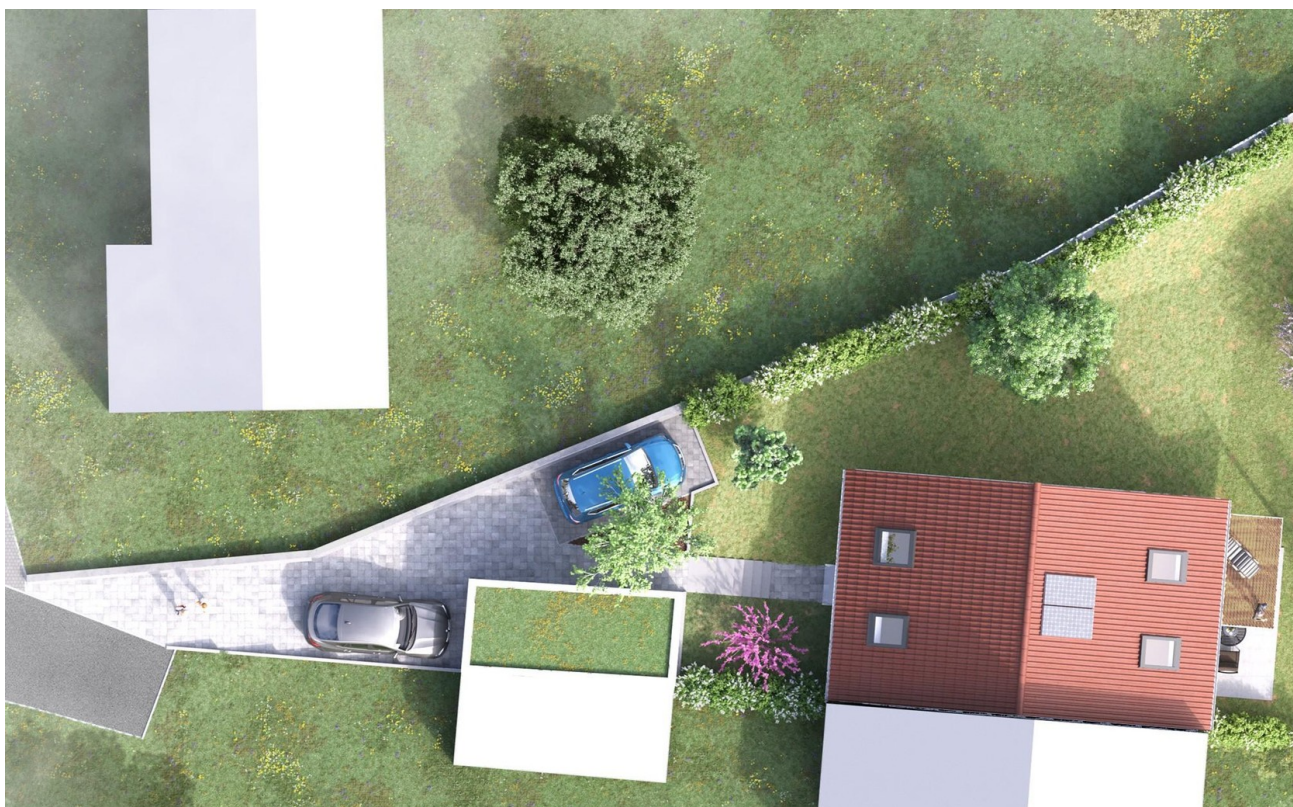
Erfüllen Sie sich hier Ihren persönlichen Wohntraum und bauen Sie auf diesem sonnigen Bauplatz eine großzügige Doppelhaushälfte nach Ihren individuellen Wünschen. Eine Baugenehmigung für ein Haus mit ca. 153 m² ist in diesem Preis bereits inkludiert. Sie können, müssen aber nicht nach diesen Plänen bauen.

Sie kaufen direkt vom Eigentümer ohne Provision

Lage

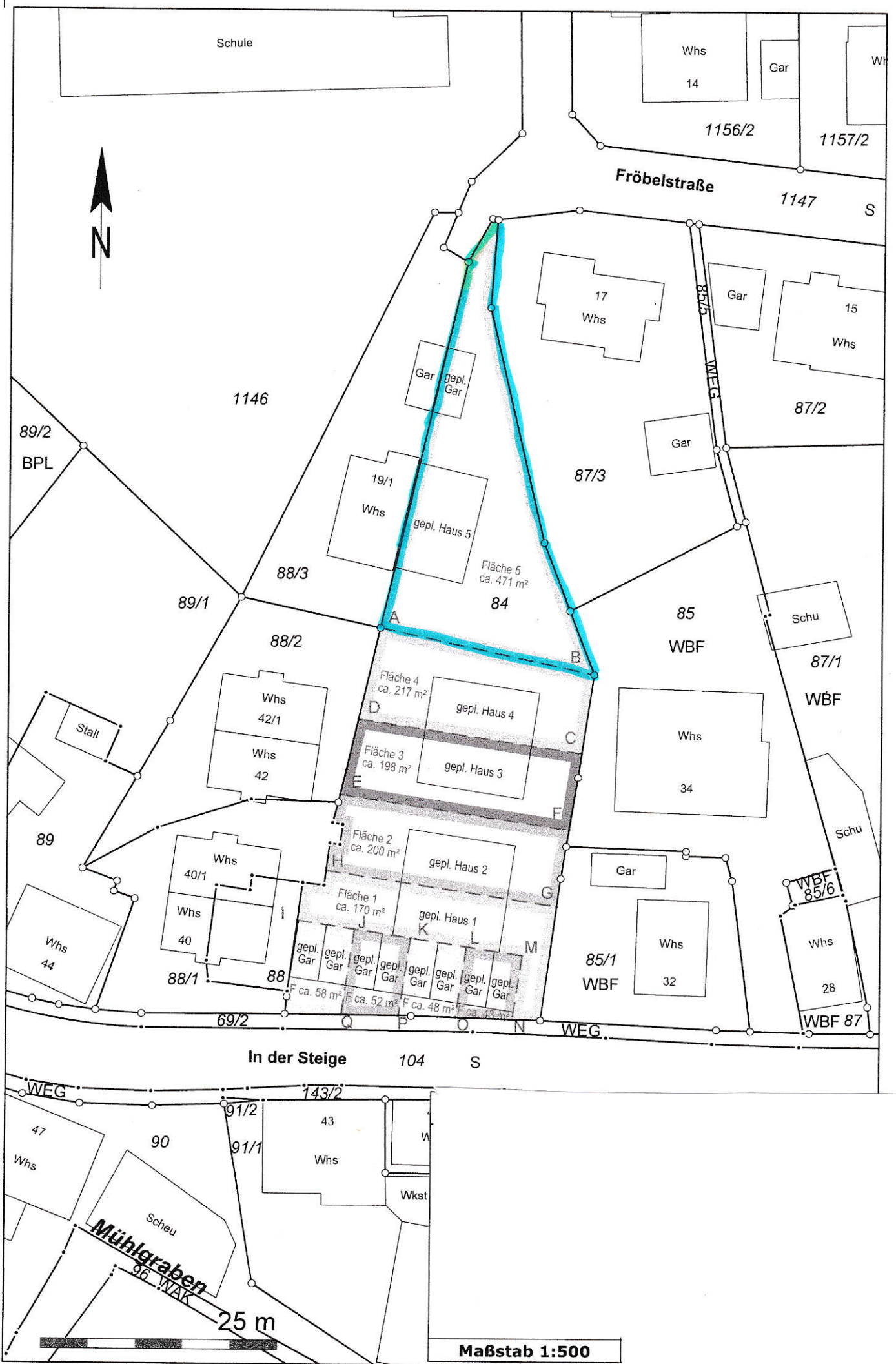
Dieser außergewöhnliche Bauplatz mit schöner Sicht liegt im ruhigen Ort Leutenbach Weiler zum Stein nahe Winnenden im Rems-Murr-Kreis. Die Bebauung ist nach Süden ausgerichtet und verspricht viel Licht und Sonne in Ihrem neuen Zuhause.

Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Teilungsplan
3. Bebauungsplan



Karte

Maßstab 1:500

Gemarkung: Weiler zum Stein

Flur: 0

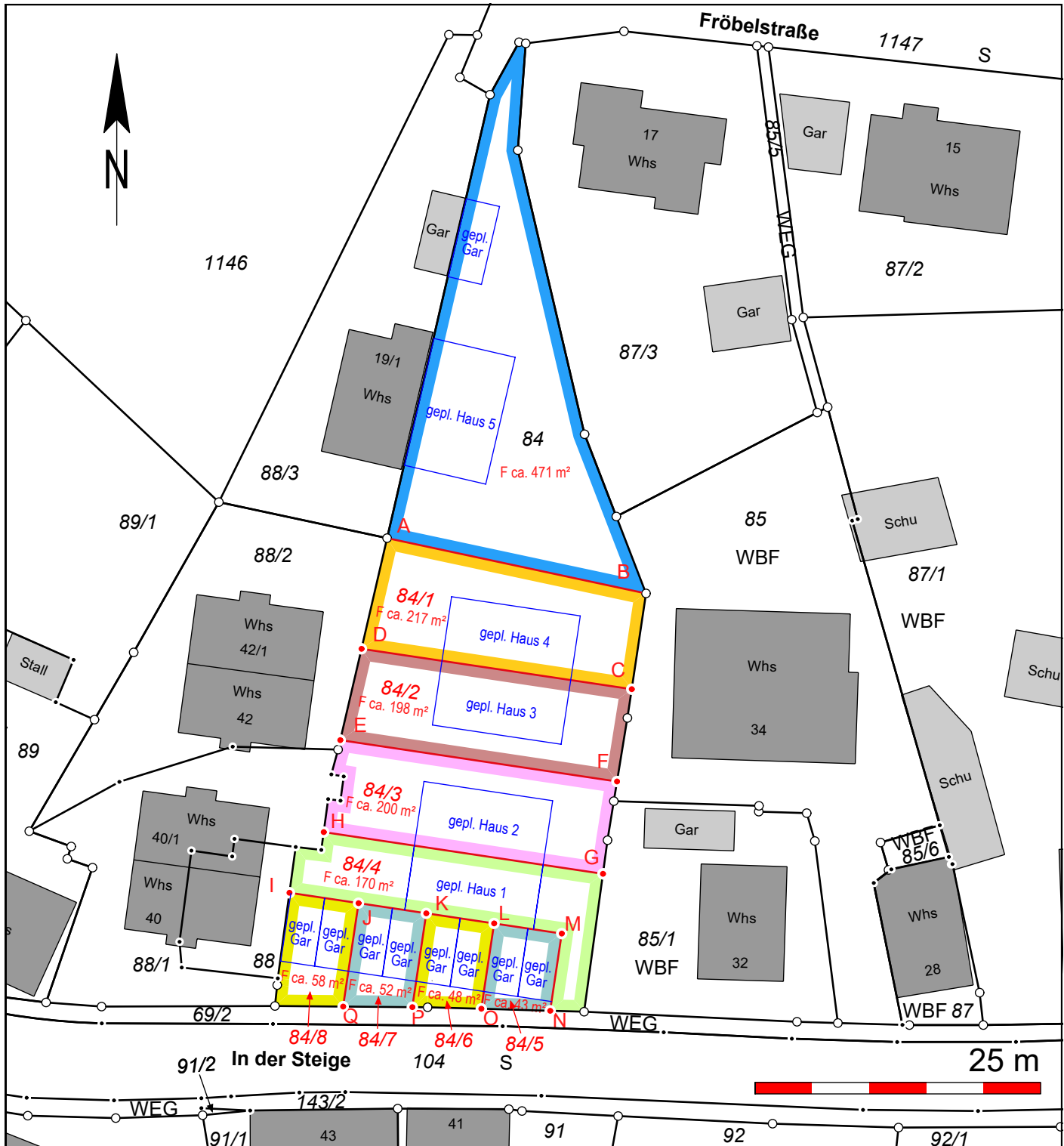
FN Nr.: 2021/8

-VORENTWURF-

Flächenangaben vorläufig !

Endgültige Flächen liegen erst nach
erfolgter Katastervermessung vor.

Entfallende Gebäude auf Flurstück 84
sind nicht dargestellt.

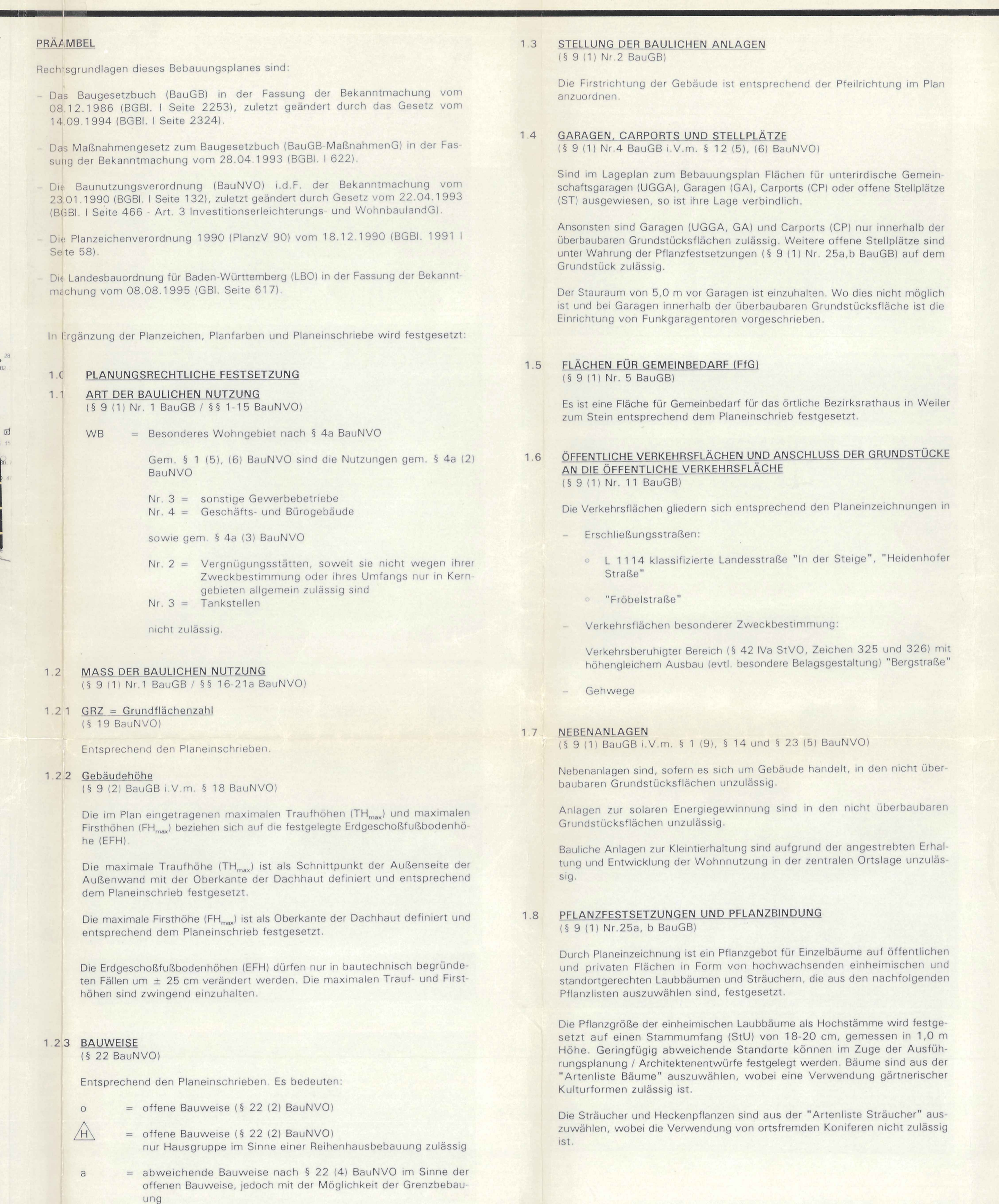


Kirchheim u.T., den 30.06.2022

- Bestehenbleibende Grenze
- x— Wegfallende Grenze
- △— Neue Grenze

Dipl.-Ing. Jürgen Holder

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Carl-Zeiss-Straße 31 Telefon 0 70 21/7 24 99-80
73230 Kirchheim u. T. Telefax 0 70 21/7 24 99-89
info@vermessung-holder.de www.vermessung-holder.de



GEBÄUDE	FASSE / GESCHOSS	SCHALLSCHUTZ-FENSTERKLASSE	2.3	STANDPLATZ UND STANDPLATZFAHRTEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
Föbelstraße 1 / 3 / 5	B / 1	II		Sämtliche öffentlichen Parkplätze (Pl) und offenen Standplätze (ST) und ihre direkten Zufahrten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Zulässig sind Pilasterbeläge, die mittels Abstandhalter oder Steinhocken auf Lücke verlegt sind oder Rasengittersteine, die eine Durchgrünung ermöglichen.
Föbelstraße 1 / 3 / 5	B / 2	II		
Föbelstraße 1 / 3 / 5	C / 1	II		
Föbelstraße 1 / 3 / 5	C / 2	II		
Föbelstraße 1 / 3 / 5	D / 1	II		
Föbelstraße 1 / 3 / 5	D / 2	II		

Aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz (DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau) sind bei Neubauten solche Fenster erforderlich, die der Schallschutzfensterklasse II entsprechen.

Bei der Grundrißgestaltung sind in den Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer, sofern dies möglich ist, auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. An allen Fassaden, bei denen eine Fenster-Schallschutzklasse von II, III oder IV ausgewiesen ist, beträgt der Außenlärmpegel nachts max 50 (dB(A). Falls solche Räume als Schlafräume genutzt werden, sind daher hier zusätzlich Schallschämmler einzubauen.

Die Dimensionierungsergebnisse aus Immissionsberechnungen von passiven Schallschutzmaßnahmen sind als Anhaltswerte zu verstehen. Sollte es im Einzelfall zu erheblichen Abweichungen von Randbedingungen, wie Außenwänden, Fensterflächen, Grundrißaufteilungen, etc., kommen, so wäre ein gesonderter Nachweis für den passiven Lärmschutz zu erstellen.

2.0

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 74 LBO)

2.1

DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHGESTALTUNG
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die durch Planschrieb festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich.

SD = Satteldach
FD = Flachdach

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung bis zu maximal DN = 30° auszuführen. Bei Grenzgaragen bzw. Grenzcarports sind die Bestimmungen von § 6 (1) LBO einzuhalten.

Die Dächer von Garagen und Carports, die nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, sind alternativ auch mit einem begrüntem Dach auszuführen oder durch geeignete Pflanzen zu begrünen.

Ebenso sind die Decken der unterirdischen Gemeinschaftsgaragen (UGGA), sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstückslinie liegen, mit einem Aufbau zur extensiven Dachbegrünung zu versehen oder ganz erdüberdeckt mit einem Aufbau ≥ 0,5 m herzustellen.

Die Dachdeckung der Gebäude ist in Dachsteinen von roter bis dunkelroter brauner Tönung auszuführen.

Anlagen zur Gewinnung solarer Energie sind nur innerhalb von Hauptdachflächen zulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgäuben mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig. Der Abstand zwischen zwei Einzelgäuben darf 2,0 m nicht unterschreiten. Die Addition der Gäuben darf die Hälfte der Traufbreite an der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Der Abstand an den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m zum Organg betragen. Die Firstlinie bzw. der höchste Punkt der Dachgaube muß mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

Eingestrichene Dachbalkone sind nur innerhalb von Hauptdachflächen zulässig.

2.2

FASSADENGESTALTUNG
(§ 74 (1) LBO)

Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig:

Putz, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holz

Bei Gebäuden in Grenzbebauung sind die Materialien auch hinsichtlich ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen. Grundständig ausgeschlossen sind Bauelemente aus Kunststoff und Abzestbeiste, sowie Materialien in schwarzer Tönung.

Die Fassadenflächen der Garagen (GA) und unterirdischen Gemeinschaftsgaragen (UGGA) haben in Material und Farbe denen des Hauptbaukörpers zu entsprechen.

Eine Fassadenbegrünung mittels Spandrähten, Rankgittern, etc. ist zulässig.

2.4

STANDPLATZ FÜR MÜLLBEHÄLTER
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5

EINFRIEDRUGEN UND GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung (Rankgitter), Verkleidung oder durch bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzusichern.

2.5.1

Sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, sind als Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Sockelmauern aus Naturstein, Beton oder Betonwerkstein bis max. 0,20 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Ergänzungen sind durch unmittelbar dahinter geplante Hecken bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Hinter den Hecken sind Zäune gleicher Höhe zu gestalten.

2.5.2

Für Einfriedungen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, können weinmässige Kriechzäune, Spandrähten an Holzpfosten sowie Hecken aus Laubgehölzen verwendet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird auf 1,0 m beschränkt. Für die Erstellung einer Hecke sind nur Laubgehölze zulässig.

2.5.3

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zurückzubauen und zu reaktivieren.

3.0

HINWEISE

3.1

BODENSCHUTZMASSNAHMEN

–

Das im Zuge des Erdbausches anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Depositionierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

–

Der Mutterboden im Bereich der Baumaßnahme ist zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleichen und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sollten vom Baubetrieb freigehalten werden.

–

Eine Übersichtung von Baustellen mit Erdraushub oder Fremdstoffen ist nicht zulässig.

–

Es sind geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Baubaterialien und Betriebsstoffen zu treffen.

–

Eventuelle Bodenbelastungen im Baugebiet sind dem Landratsamt - Untere Bodenschutzbehörde - umgehend zu melden.

–

Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen, z. B. Verdichtungen, Durchmischung mit Fremdstoffen, sind zu minimieren und nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen.

3.2

GRUNDWASSERSCHUTZMASSNAHMEN

–

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das zuständige Landratsamt - Untere Wasserrechtsbehörde - sowie das Wasserversorgungsamt zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ergibt eine Prüfung vor Ort die Notwendigkeit, die Unterschneise als grundwasserdichte Wanne auftreibersicher auszubilden.

–

Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluß der Bauarbeiten ist in diesen Fällen unzulässig.

–

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe, wie Öl, Benzin, etc., ohne besonderen geeigneten Schutzmaßnahmen ist im Einzugsbereich von Wasserflächen nicht zulässig.

3.3 MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN
Es wird darauf hingewiesen, daß Bodenfunde gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.

3.4 SOLARE ENERGIEGEWINNUNG
Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind unter Beachtung der Ziffern 2.1 und 2.2 grundsätzlich zulässig

BEBAUUNGSPLAN M 1:500 IN DER STEIGE-FRÖBELSTRASSE

KREIS
GEMEINDE
WOHNBEZIRK

REMS-MURR
LEUTENBACH
WEILER ZUM STEIN

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung /
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Öffentliche Parkierung /
Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenfläche
Gehwegfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
Geplante Grundstücksgrenze
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Fläche für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
Unterrirdische Gemeinschaftsgarage (UGA)

Fläche für Garagen (GA)
Fläche für Carports (CP)
Fläche für Stellplätze (ST)

Abgrenzungen unterschiedlicher Art und Maß
der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr.3 BauGB)

Einfahrtsbereich (§ 9 (1) Nr.4, Nr.11 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)
Standortvorsorge für Einzelbaumb auf privaten Flächen

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von
Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)

Geh- /Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Standort für Müllbehälter (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)

Füllschemas der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	TH max. ab EFH FH max. ab EFH	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Bauweise	Dachform, Dachneigung (ALTE FASSUNG) (ALTE FASSUNG)	
	(ALTE FASSUNG)	
	(ALTE FASSUNG)	
	(ALTE FASSUNG)	
	(ALTE FASSUNG)	

VERFAHRENSVERMERKE

ZUR BEURKUNDUNG
Leutenbach, den 03.05.1996

AUFSTELLUNGSBESCHLÜß vom 08.11.1990 mit ortsüb. Bekanntmachung vom 05.07.1991
A.S. ENTWURF vom Gemeinderat festgestellt am 26.10.1995
Öffentliche Auslegung gem. § 2 Abs. 2 und 3 BauGB vom 13.11.1996 bis 27.11.1996
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht durch Anschlagblatt am 03.11.1995
A.S. SATZUNG gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 25.04.1996
Satzungsbescheid und Auslegung öffentlich bekanntgemacht durch Anschlagblatt am 03.05.1996
IN DRAUFGETRETEN gem. § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes zum BauGB und
§ 12 BauGB am 03.05.1996

31.01.1996
26.10.1995
27.09.1995
19.07.1995
11.07.1995
20.06.1995
31.05.1994