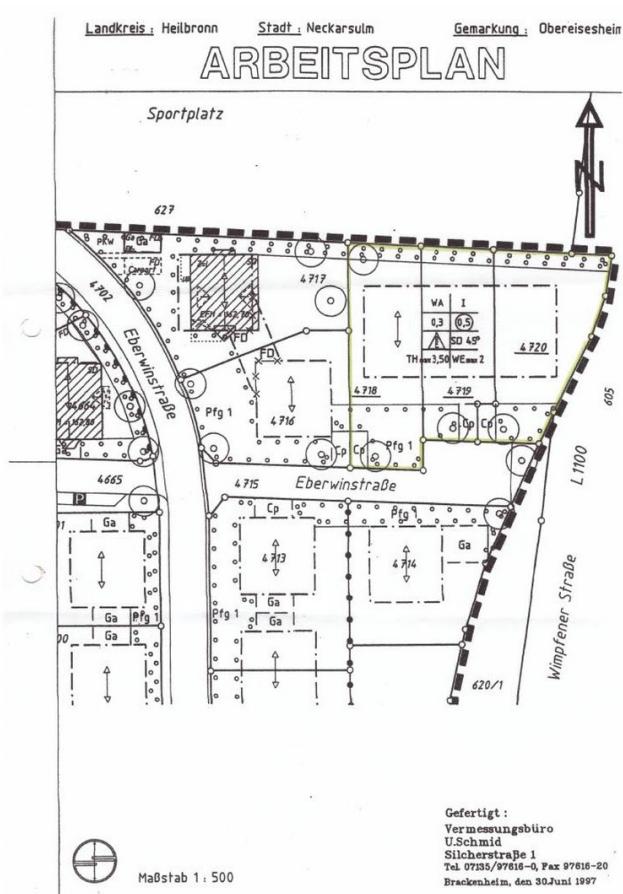


Exposé

Wohnen in Neckarsulm-Obereisesheim

3x voll erschlossene Baugrundstücke vom Eigentümer gegen Höchstgebot zu verkaufen!



Grundstücksfläche

400,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Objekt-Nr. OM-417189

Wohnen

Verkauf: **auf Anfrage**

Eberwinstraße 00
74172 Neckarsulm-Obereisesheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es werden drei voll erschlossene Baugrundstücke in NSU-Obereisesheim vom Eigentümer, d.h. ohne Maklerprovision, gegen Höchstgebot zum Verkauf angeboten.

Flurstücke: 4718 mit ~442m², 4719 mit ~362m² und 4720 mit ~461m².

Als Richtlinie für die Gebote sind die beiliegenden und aktuellen Grundstücksmarktpreise für Neckarsulm heranzuziehen.

Es wird gebeten von unrealistischen Geboten Abstand zu nehmen.

Die Gebote sollten sich auf ein gewünschtes Flurstück beziehen.

Lage

Am Ende der Eberwinstr. (Sackgasse)

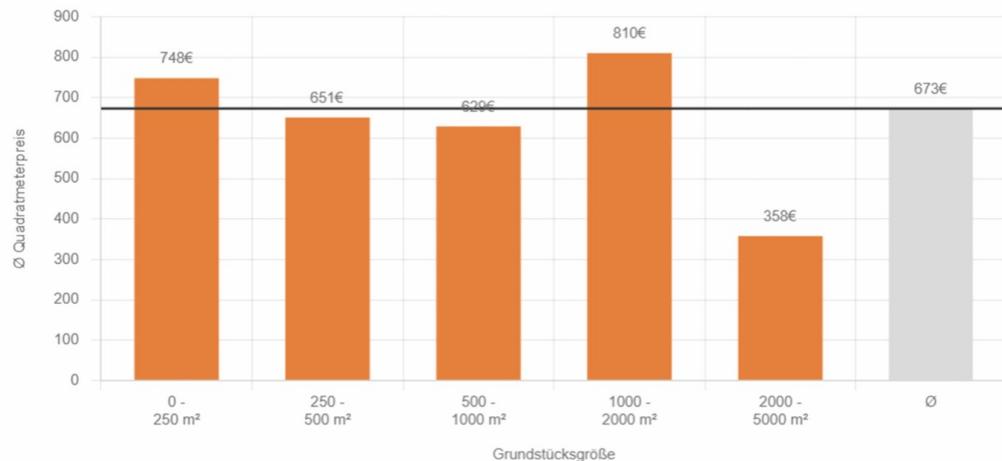
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

1. Auswertung Grundstückspreise

Aktueller Grundstücksmarkt in Neckarsulm



Preise Grundstücksmarkt NSU



Straße

Exposé - Galerie



Grundstücksbild



Grundstücksbild

Exposé - Galerie



Grundstücksbild

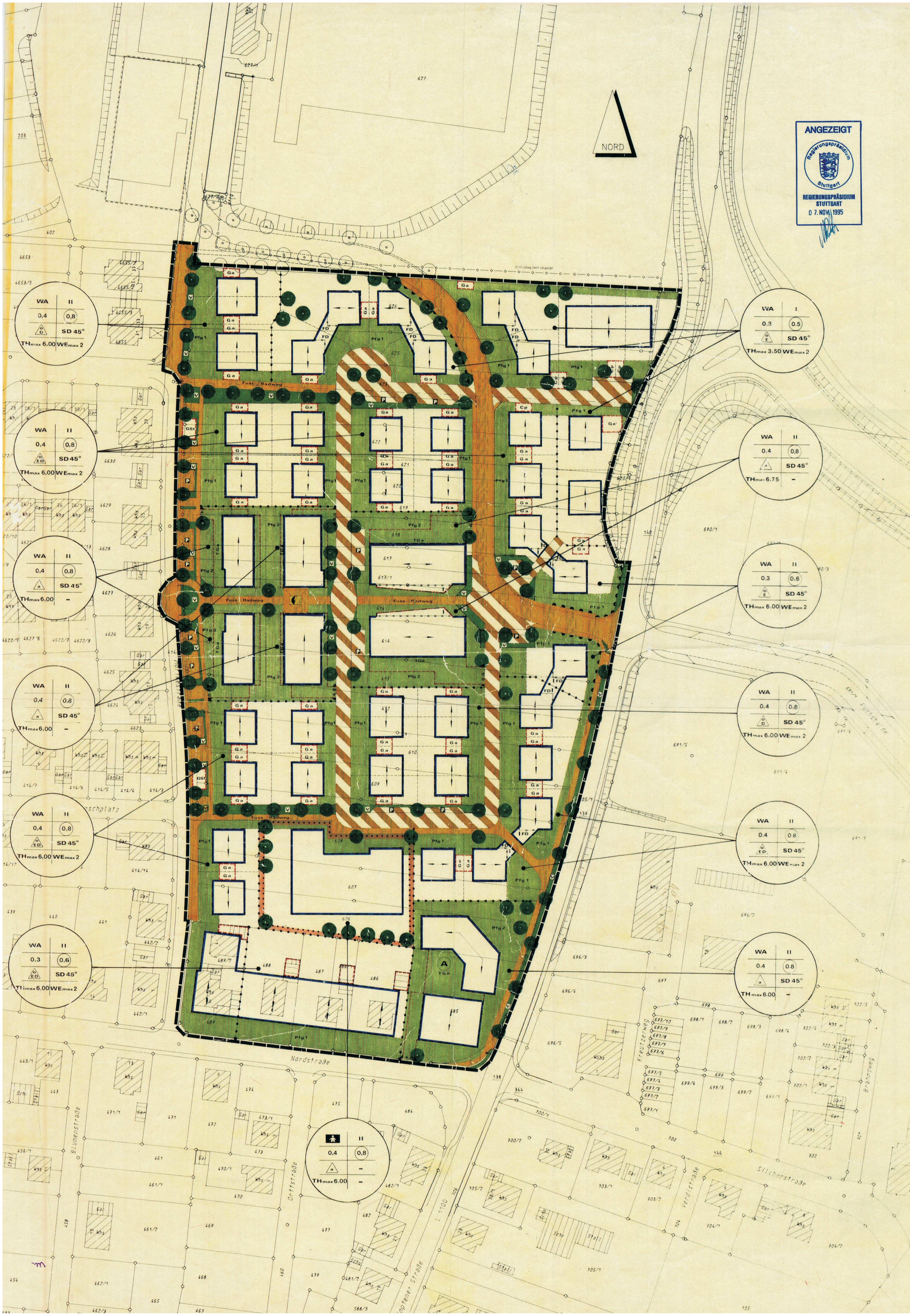


Grundstücksbild

Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan

ZEICHENERKLÄRUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§§ 4 BauNVO i. V. mit § 1 (5) und 1 (6) BauNVO

- Allgemein zulässig sind nur Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§§ 4 (2) 1 und 4 (2) 3 BauNVO).
- Ausnahmeweise zulässig sind nur in der Teilfläche A die der Versorgung des Gebäudes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) 2 BauNVO).
- Nicht zulässig sind alle nicht genannten Nutzungen des § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

§§ 16 (2) 1 BauNVO, § 16 (2) 2 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

2.2 Vergünstigung für Gemeinschaftsanlagen

§ 21a (2) BauNVO

Gemäß § 21a (2) BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen.

2.3 Anrechnung von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen

§ 20 (3) BauNVO

Für die Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (nicht Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.4 Erhöhung der zulässigen Geschossfläche

§ 21a (5) BauNVO

Eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), ist gemäß § 21a (5) BauNVO zulässig. Die Erhöhung darf jedoch nicht mehr als 20% der sonst zulässigen Geschossfläche betragen.

2.5 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) 3 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

2.6 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB und 16 (2) 4 BauNVO

1. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,50 m über der im Mittel gemessenen Straßenoberkante der jeweiligen zugeordneten öffentlichen Erschließungsfläche liegen.

2. Doppelhäuser und sonstige Gebäudeeinheiten, die in geschlossener Bauweise innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden können, müssen die gleiche Erdgeschossfußbodenhöhe aufweisen.

3. Die Traufhöhe (TH), gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, darf das im Plan festgesetzte Maß nicht übersteigen.

4. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), die gemeinsam an einer Grenze errichtet werden können, müssen die gleiche Höhe der Dachoberkante und die gleiche Fußbodenhöhe aufweisen.

3. Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB und § 72 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Abwichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gilt die "geschlossene Bauweise" innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

Für die Ausrichtung der Gebäude längsachsen sowie Firstrichtungen der Hauptgebäude ist die Eintragung in der Planzeichnung verbindlich.

5. Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Die Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 (1) 6 als höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Bei Wohnungen in Doppelhäusern gilt diese Zahl je Doppelhaushälfte.

6. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind, soweit sie als Gebäude errichtet werden, nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6.2 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

7. Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 BauGB sowie § 12 BauNVO

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Garagen unter Gelände (Tiefgaragen) sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

7.2 In den für "Carports" (überdachte Stellplätze) ausgewiesenen Flächen sind Garagen unzulässig.

8. Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche ist unverbindlich.

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (1) 11 BauGB

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereiche sind als gemischte genutzte öffentliche Verkehrsflächen (Mischungsprinzip) auszuführen. Eine bauliche Trennung der Verkehrsarten durch Hochbordure erfolgt nicht.

9. Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

9.1 Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

9.2 Zufahrten zu Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.

10. Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen anliegenden Grundstücken unterirdische Stützmauern (Hinterbenton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von maximal 0,20 m und einer Tiefe von maximal 0,30 m von Längentiefe ohne Entschädigung zu dulden.

Darüber hinaus sind, falls zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, Stützmauern auf der Grundstücksgrenze, sowie Böschungsflächen auf den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.

11. Pflanzgebote

§ 9 (1) 25a i. V. mit § 9 (1) 20 BauGB

Die mit Pflanzgeboten belegten Standorte, Flächen und baulichen Anlagen sind entsprechend der Art der nachfolgenden Pflanzgebote zu begrünen. Vorzugsweise zu verwendende Pflanzenarten sind den Pflanzensauswahllisten Ziffer C. 9 zu entnehmen. Die Bepflanzungen sind durch artgenaue Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

11.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, der Fläche für Gemeinbedarf sowie in privaten Grundstücksbereichen sind an den ausgewiesenen Standorten hochstammige Einzelbäume nach Pflanzensliste 1 und 2 anzupflanzen.

Zum Zeitpunkt der Pflanzung muß der Stammumfang der Bäume mindestens 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, betragen.

2. Die Standorte der zu pflanzenden Einzelbäume können aus begründeten ausbautechnischen und gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde um maximal 1,00 m verschoben werden.

11.2 Flächenhaftes Pflanzgebot

1. Pflg. 1: Vorgartenbereiche

Die mit flächenhaftem Pflanzgebot Pflg 1 belegten Flächen sind zu einem Anteil von mindestens 20% mit Bäumen und Sträuchern nach Pflanzensliste 2 und 3 zu bepflanzen. Der Stammumfang der Bäume muß zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, betragen.

Die restlichen Flächen sind mit Stauden und/oder durch Rasen oder Wieseneinsaat entsprechend der Pflanzensliste 4 zu begrünen.

2. Pflg. 2: Freiflächenbereiche der Mehrfamilienhausgrundstücke

Die mit flächenhaftem Pflanzgebot Pflg 2 belegten Flächen sind zu einem Anteil von mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern nach Pflanzensliste 2 und 3 zu begrünen.

Pro 500 qm Grundstücksfläche muss zusätzlich ein Baum der Pflanzensliste 1 oder 2 gepflanzt werden. Der Stammumfang der Bäume muß zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, betragen.

Die restlichen Flächen sind durch Rasen oder Wieseneinsaat nach Pflanzensliste 4 zu begrünen.

3. Vom Pflanzgebot Pflg 1 und 2 ausgenommen sind Flächen, die der Herstellung notwendiger Stellplätze, Zufahrten, Gebäudezugänge oder sonstiger Zuwege dienen sowie Flächen für zulässige Nebenanlagen und Einrichtungen.

4. Verkehrsgrünflächen

Die Straßen- und wegebegleitenden Grünflächen der öffentlichen Verkehrsflächen sind, neben den Einzelpflanzgebieten, mit Sträuchern nach Pflanzensliste 3 zu bepflanzen und/oder durch Rasen oder Wieseneinsaat entsprechend der Pflanzensliste 4 zu begrünen.

11.3 Sonstige Pflanzungen

1. Fassadenbegrimung von Wohngebäuden

Fensterlose Wandflächen von mehr als 40 m² Größe sind, sofern sie sich nicht auf Grundstücksgrenzen befinden, mit Kletterpflanzen nach Pflanzensliste 5 zu begrünen. Dabei ist je 1,5 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze zu setzen.

2. Dachbegrimung von Garagen

Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind dauerhaft zu begrünen (extensive Dachbegrimung). Die Stärke der Substratschicht muß mindestens 5 cm betragen. Die Dachbegrimung kann als Pflanzung oder Ansatz entsprechend der Pflanzensliste 4 erfolgen.

Die Dächer von Garagen unter Gelände (Tiefgaragen) sind mit einer mindestens 40 cm starken Erdüberdeckung zu versehen und mit Sträuchern nach Pflanzensliste 3 sowie durch Rasen oder Wieseneinsaat nach Pflanzensliste 4 zu begrünen.

3. Begrünung sonstiger baulicher Anlagen

Die Wandflächen von Garagen, die sich nicht auf Grundstücksgrenzen befinden, sowie die Wandflächen der Stützmauern an Tiefgaragenzufahrten, sonstige Stützmauern, höhere Holzkonstruktionen (z. B. Pergolen) und Sichtschutzelemente aus Holz sind mit Kletterpflanzen nach Pflanzensliste 5 zu berankern.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

§ 73 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 73 (1) 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

1. Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude siehe Planeinschrift.

Bei Doppelhäusern und innerhalb eines Gebäudekomplexes sind gleiche Dachneigungen einzuhalten.

2. Garagendächer und die Dächer überdachter Stellplätze (Carports) sind nur als begründete Flachdächer gemäß Ziffer A. 11.3.2 zulässig.

1.2 Dachdeckung

Als Dacheindeckung von Satteldächern sind nur Ziegel oder Betondachsteine in roter Farbtönung zulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachvorsprünge

1. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachvorsprünge bei Doppelhäusern und innerhalb eines Gebäudekomplexes sind in Form und Abmessung einheitlich zu gestalten.

2. Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Traufseite des Gesamtbaukörpers sind unzulässig.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind:

- bei freistehenden Einzelhäusern in ihrer Summe bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge je Traufseite zulässig,
- bei Doppelhäusern oder sonstigen Gebäudekomplexen in ihrer Summe bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge der einzelnen Gebäudeeinheit je Traufseite zulässig.

4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Hausgrund mindestens 1,00 m zurückversetzt angeordnet werden und sind so auszuführen, daß ihr oberer Abschluß an das Hauptdach mindestens 1,00 m unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt.

5. Dachaufbauten, die als Giebelgaragen errichtet werden, sind nur in derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig.

1.4 Fassaden

1. Bei der Fassadengestaltung sind nur Fassadenöffnungen mit stehendem Format zulässig. Liegende Fassadenöffnungen sind ausnahmsweise bei einer Terrassenaustrittöffnung zulässig.

2. Mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadenausbildung nur die Verwendung von Putz, Stein und Glas zulässig. Ausnahmeweise zulässig sind Holz- und Metallverbindungen, sofern sie 50 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten. Die ausschließliche Verblendung der Giebeltriangular ist unzulässig. Putzflächen sind in hellen Farben auszuführen.

3. Fassaden innerhalb eines Gebäudekomplexes sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich