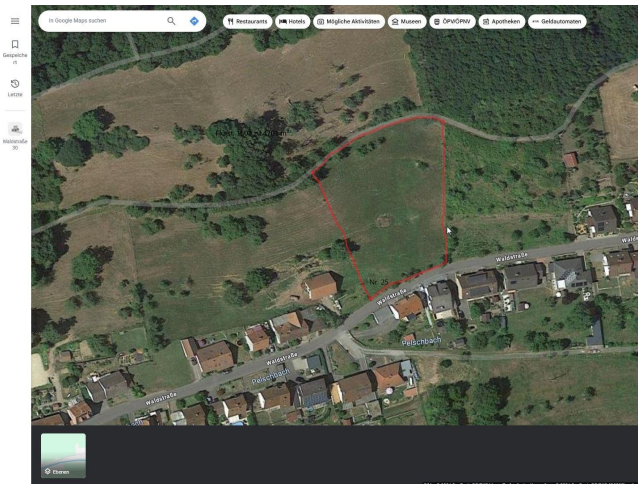


Exposé

Wohnen in Ulmet

**Grundstück; Waldstraße 25 - 27, 66887 Ulmet ; Preis
verhandelbar**



Objekt-Nr. **OM-443027**

Wohnen

Verkauf: **90.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Korobij

Waldstraße 25 - 27
66887 Ulmet
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Grundstücksfläche 4.701,00 m²

Übernahme sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Kaufinteressenten,

wir haben hier sämtliche uns bekannte Informationen und Angaben zum Grundstück in Ulmet nach besten Wissen und Gewissen zusammen gestellt.

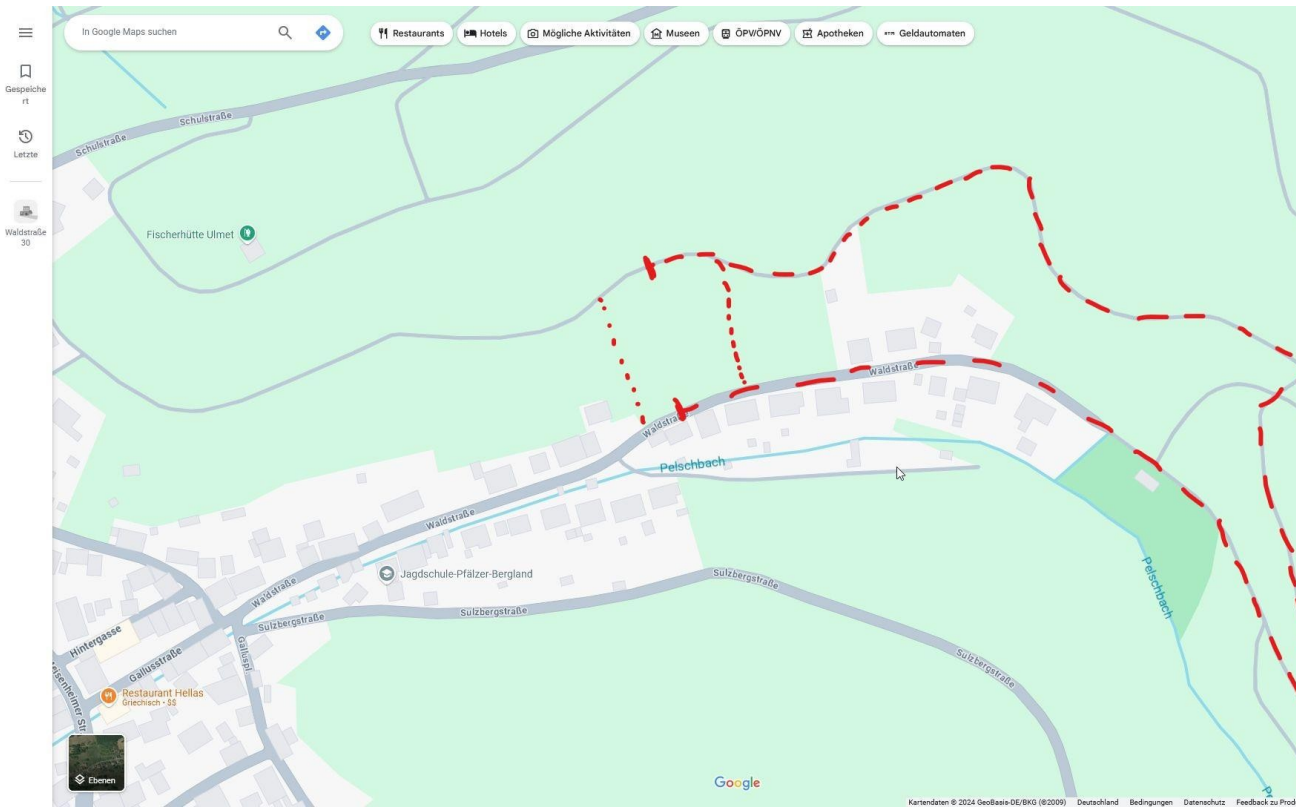
Sollten Sie ernsthafte Kaufinteresse haben, schreiben Sie uns eine kurze E-Mail - wir werden dann alles nötige weiter besprechen.

Verstehen Sie bitte, dass wir keine Zeit für Besichtigungen vor Ort bei allem Kaufinteressierten haben. Wir schalten keinen Makler dazwischen der sich um solche Termine kümmern würde.

Ein kleiner Vorteil dabei – es entstehen auch keine Maklergebühren!

Das Grundstück kann selbstverständlich von Außen zur jeder Zeit in Augenschein genommen werden – auch ohne unserer Begleitung. Es gibt einen schmalen Weg um diesen Grundstück auf der Nordseite – somit gibt es einen Blick „von unten“ (Waldstraße) wie auch „von oben“...

Exposé - Galerie



Fußweg auf die Nordseite



1-1

Exposé - Galerie



1-2



1-3

Exposé - Galerie



1-4



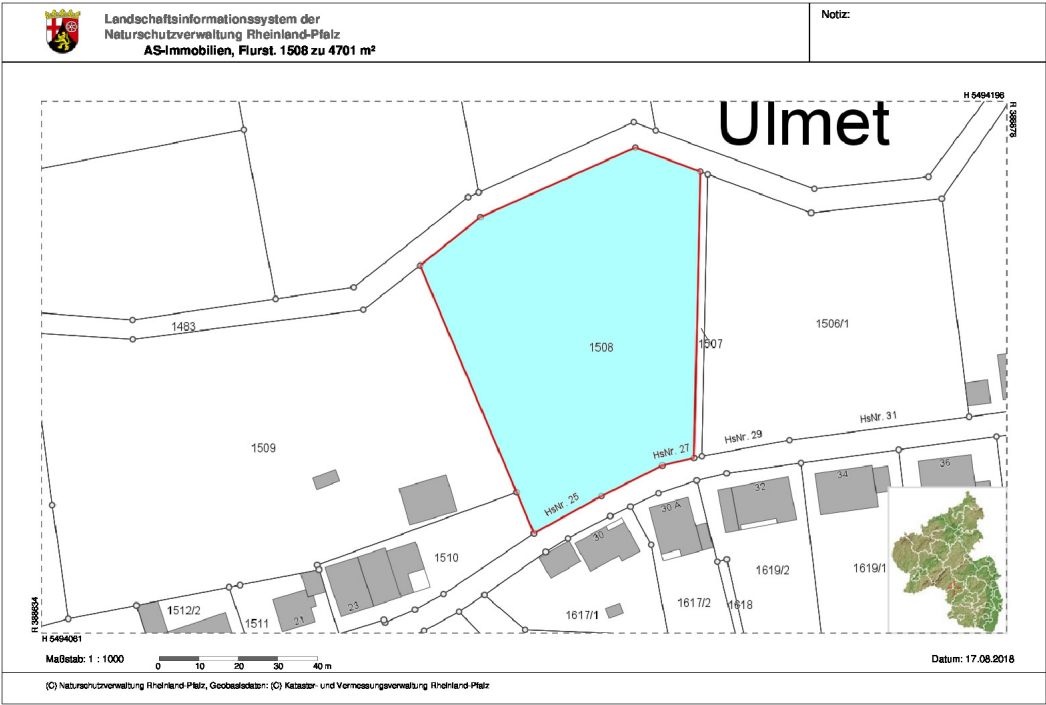
1-5

Exposé - Galerie



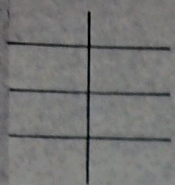
1-6

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. BPlan Bäuchelweg



Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße, Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachneigung	

GRZ

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V. mit §§ 17 und 19 BauNVO)

GFZ

Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. mit §§ 17 und 20 BauNVO)

WR

Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)

II

Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschoße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 4 LBauO)

0

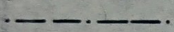
Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 22 Abs. 2 BauNVO)



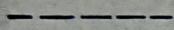
Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 22 Abs. 2 BauNVO)

18 - 38°, 39 - 48°

Dachneigung (§ 123 Abs. 1 LBauO)



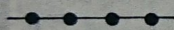
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)



Vorgesehene unverbindliche neue Grundstücksgrenze



Bestehende Grundstücksgrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. § 16, Abs. 5 BauNVO)



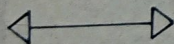
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9, Abs. 7 BBauG)



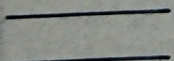
Bestehende Wohngebäude mit Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



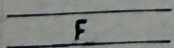
Bestehende Nebengebäude



Hauptfirstrichtung der geplanten Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



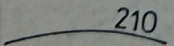
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



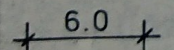
Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

WP

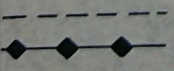
Wendeplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



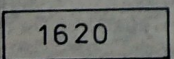
Höhenlinie mit Angabe über NN



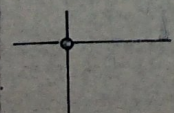
Maßangabe in Meter



Freileitung mit Schutzzone



Bestehende Grundstücke



Kennzeichen von Punkten, zwischen denen ein vorhandener Grenzverlauf als weiter bestehend oder zwischen denen eine Grenze als neu zu bildend vorgeschlagen wird.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Abs. 8 Bundesbaugesetz -BBAuG- i.V. mit der Baunutzungsverordnung -BaunVO-)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG)

a) Ausnahmen nach §§ 3 Abs. 3 und 6 Abs. 3 BaunVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BaunVO)

b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BaunVO sind eingeschobig bis maximal 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BaunVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)

a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BaunVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BaunVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG i.V. mit § 13 Landesbauordnung -LBAuO-).

b) Auf den im Absatz 1.2a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,50 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BaunVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG i.V. mit § 13 LBAuO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung -GarVO-).

c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2b) können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (z.B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§§ 31 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG i.V. mit § 13 LBAuO und § 2 Abs. 2 GarVO).

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)

a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstriechung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BaunVO.

b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstriechung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBAuG).

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBAuG)

a) Bei ebenen oder bei den talseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosßbodens baulicher Anlagen (OKFF, EG) mindestens 20 cm und darf höchstens 1,20 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.

b) Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF, EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

c) Von den Festsetzungen der Punkte a) und b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BaunVO ausgenommen.

2. Baur Ordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 123 Abs. 1 LBAuO / § 9 Abs. 4 BBAuG und § 1 der Achten Landesverordnung vom 04.02.1969 -GVBl S 78 - i.V. mit § 129 Abs. 1 und 124 der Landesbauordnung -LBAuO-

2.1 Dachformen

a) Außer reinen Puttdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.

b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei ausbrenntigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 15° bis 75° nicht unter- bzw. überschreiten.

2.2 Dachneigungen

a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBAUG).

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauWVO.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgauben und gegenneigte Teil Dachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 18° bis 38° die Höhe von 25 cm und bei 39° bis 48° die Höhe von 75 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußplatte nicht überschreiten.

2.5 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

2.6 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.7 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauern gilt Ziffer 2.5 dieser Textfestsetzungen.



16.11.1981

Nachrichtlich:
Die beteiligende gesondert aufgestellte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 26.3.1976 die Aufstellung dieses I. Änderungsplanes zum Teilbebauungsplan "Büchelweg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBAUG).
2. Der Beschluss, diesen I. Änderungsplan zum Teilbebauungsplan "Büchelweg" aufzustellen, wurde am 17.11.1981 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBAUG). - war nicht erforderlich -

3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom bei der Aufstellung dieses I. Änderungsplanes zum Teilbebauungsplan "Büchelweg" beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBAUG).

..... dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 28.10.1981 mitgeteilt.

4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 13.10.1978 in Form eines Anhörungs- und Erörterungstermins mit Öffentlichkeitscharakter durchgeführt (§ 2 a Abs. 1, 2 und 3 BBAUG).

5. Der Gemeinderat hat am 17.11.1981 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses I. Änderungsplanes zum Teilbebauungsplan "Büchelweg" beschlossen (§ 2 a Abs. 6 Satz 1 BBAUG).

Der I. Änderungsplan zum Teilbebauungsplan "Büchelweg" einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 21.12.1981 (Arbeitstag) bis einschließlich 21.1.1982 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegt (§ 2 a Abs. 6 Satz 1 BBAUG).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.12.1981 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 a Abs. 6 Satz 2 BBAUG).

Die nach § 2 Abs. 5 BBAUG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 4.12.1981 von der Auslegung benachrichtigt (§ 2 a Abs. 6 S. 3 BBAUG).

Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 2 a Abs. 6 Satz 4 BBAUG).

6. Der Gemeinderat hat am 3.2.1982 diesen I. Änderungsplan zum Teilbebauungsplan "Büchelweg" einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BBAUG und § 24 Abs. 2 Satz 1 GemO).



Ulmet, den 12.2.1982

7. a) Genehmigungsvermerk für die planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz (§ 11 BBAUG i.V. m. § 147 Abs. 3 BBAUG).

I. Ausfertigung

Genehmigt

mit Bescheid vom 24.05.1982

Az.: 63/610-13-ULMET/3a

Kusel, den 24. MAI 1982

Kreisverwaltung

Im Auftrag:



[Signature]

Die Genehmigung wurde mit/ohne Auflagen erteilt (siehe Genehmigungsbescheid).
7. b) Genehmigungsvermerk für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach der Landesbauordnung (§ 123 Abs. 4 LBAUD).

I. Ausfertigung

Genehmigt

mit Bescheid vom 24.05.1982

Az.: 63/610-13-ULMET/3a

Kusel, den 24. MAI 1982

Kreisverwaltung

Im Auftrag:



[Signature]

8. Der Gemeinderat hat am die durch Auflagen in der Genehmigungsverfügung für die planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BBAUG geänderte Satzung nochmals beschlossen (§ 10 BBAUG i.V. mit §§ 11 und 6 Abs. 3 BBAUG).

9. Die Genehmigungen dieses I. Änderungsplanes zum Teilbebauungsplan "Bäuchelweg" wurden am 29. Juli 1982 rechtsüblich bekanntgemacht (§ 12 Sätze 1 und 2 BBAUG i.V. mit § 124 Abs. 2 LBAUD). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 Satz 3 BBAUG i.V. mit § 124 Abs. 2 LBAUD).

Ulmet den 30. Juli 1982



[Signature]

GEMEINDE ULMET
LEITUNGSPLAN ZUM
„BÄUCHELWEG“
MI 1:1000

Aufgestellt
ING.-BÜRO ASAL, KAISERSLAUTERN

Änderungsvermerke
Juni 1979
Dez. 1979
Sep. 1981



14.11.1981, den 16.11.1981

[Signature]
Bürgermeister

Kaiserslautern, im Juni 1977