STADT VELBERT

Exposé
Grundstück 04

Das Grundstück Nr. 4 befindet sich im westlichen Bereich des Wohngebiets Wilhelmshöhe und verfügt über eine Gesamtfläche von 1.175 m².

Davon entfallen 159 m² auf den angrenzenden Lärmschutzwall. Dieser Flächenanteil wird mit einem Kaufpreis von 25 €/m² veräußert. Die verbleibende Wohnbaufläche von 1.016 m² wird zu einem Kaufpreis von 440 €/m² angeboten.

Hieraus ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rund 383,84 €/m² sowie ein Gesamtkaufpreis von 451.015,00 €.

Das Grundstück befindet sich vollständig auf einer Fläche der EVV Entwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Velbert mbH.

Die angegebenen Grundstücksgrößen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand. Im Zuge der abschließenden Vermessung können sich geringfügige Änderungen der Grundstücksflächen ergeben. Der endgültige Gesamtkaufpreis wird auf Grundlage der tatsächlich vermessenen Grundstücksfläche und der jeweils festgelegten Quadratmeterpreise ermittelt.

Fakten

Nutzung	Reines Wohngebiet
Angebotstyp	Verkauf
Fläche	1175 qm
Kaufpreis	451.012,00 €
Quadratmeterpreis	383,84 €/qm

Bebauungsplan rechtskräftig seit	15.11.2016
Erschließung	bereits erschlossen
Bauzwang	ja , Zur Sicherstellung einer zeitnahen Bebauung ist spätestens sechs Monate nach Eigentumsübergang ein vollständiger Bauantrag einzureichen. Der Baubeginn hat innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen. Die bezugsfertige Fertigstellung des Wohngebäudes muss spätestens 24 Monate nach Baubeginn erfolgen. Die Verpflichtungen werden im Kaufvertrag geregelt.
Haustypen	Einfamilienhaus
Dachformen	frei wählbar
GFZ	0,4
GRZ	0,2
Vollgeschosse	I
Lage	Das Grundstück Nr. 4 liegt im westlichen Bereich des Wohngebiets und ist Teil der Grundstücksreihe entlang des westlichen Randes. Es schließt unmittelbar an Grundstück Nr. 3 und Nr. 5 an und wird über die neue Erschließungsstraße erschlossen. Eine besondere Qualität des Grundstücks Nr. 4 ist seine vergleichsweise geringe Hangneigung. Während das Wohngebiet Wilhelmshöhe insgesamt durch eine charakteristische Hanglage geprägt ist, verfügt dieses

Objekt-Nr.: GR15929

Grundstücksgröße: 1175 qm
Kaufpreis: 451.012,00 €

inkl. Erschließungskosten,
inkl. Entwässerungskosten,
zzgl. Hausanschlusskosten,
inkl. Vermessungskosten,
inkl. Kostenerstattungsbetrag ,

Adresse:
Auf der Wilhelmshöhe
Langenberg
42555 Velbert Langenberg



Ansprechpartner

Herr Simon Fromme
Standortentwicklung und Unternehmensservice
Stadt Velbert

Telefon: 02051 262137
E-Mail:
simon.fromme@velbert.de

Ansprechpartner für baurechtliche Fragen

Frau Klara Jäger
Stadtentwicklung Bauleitplanung 3.1

Telefon: 02051 26 2636
E-Mail: klara.Jaeger@velbert.de

Anbieter

Stadt Velbert

powered by
BAUPILOT

Grundstück über weitgehend ebene Flächen und bietet damit gute Voraussetzungen für eine individuelle Gebäude- und Freiflächengestaltung.

Der zum Grundstück gehörende Teil des Lärmschutzwalls bildet eine räumliche Abgrenzung zum westlich angrenzenden Bereich außerhalb des Wohngebiets. Durch seine Lage verbindet das Grundstück die unmittelbare Anbindung an die innere Erschließung mit einer Randlage innerhalb des Wohngebiets.

Baugrund

Für das Wohngebiet wurden umfangreiche geotechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse bestätigen die grundsätzliche Eignung des Gebietes für die geplante Wohnbebauung. Unter den oberflächennahen Bodenschichten steht überwiegend verwitterter bis unverwitterter Sand- und Tonstein als tragfähiger Untergrund an.

In Teilbereichen wurden oberflächennahe Auffüllungen sowie bindige Böden angetroffen. Diese sind bei der Planung und Ausführung der Gebäude durch die üblichen Gründungs- und gegebenenfalls Bodenverbesserungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde bis zu den erreichten Untersuchungstiefen kein Grundwasser festgestellt.

Die vorhandenen Baugrundgutachten können Kaufinteressenten auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden. Für die konkrete Gebäudeplanung wird, wie bei Neubauvorhaben üblich, die objektspezifische Prüfung der Baugrundverhältnisse empfohlen.

Altlasten

Laut Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann befinden sich im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Einschränkungen

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße -.

Das Entwässerungskonzept des Wohngebiets basiert auf einer dezentralen Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers. Die Versickerungsfähigkeit der Grundstücke wurde im Rahmen der Erschließungsplanung untersucht. Für die einzelnen Grundstücke liegen bereits Bemessungsgrundlagen zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen vor. Diese ist in dem Dokument - Versickerungsgutachten - einzusehen.

Für die konkrete Ausführung der Versickerungsanlage ist im Rahmen der individuellen Gebäudeplanung ein entsprechender Nachweis zu führen. Darüber hinaus ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann einzuholen.

In die öffentliche Kanalisation darf ausschließlich Schmutzwasser eingeleitet werden.

Die Grundstücke Nr. 1 bis 6 umfassen jeweils Teilflächen des entlang der Nierenhofer Straße angelegten Lärmschutzwalls. Der Lärmschutzwall ist Bestandteil des Schallschutzkonzepts für das Wohngebiet Wilhelmshöhe und dient insbesondere dem Schutz der Wohnbebauung und der Freiflächen vor Verkehrslärm.

Die auf den jeweiligen Grundstücken befindlichen Anteile des Lärmschutzwalls einschließlich ihrer Bepflanzung sind durch die zukünftigen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die vorhandene Bepflanzung ist der

natürlichen Entwicklung zu überlassen. Ein abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen ist zu Pflegezwecken zulässig.

Die Grundstücke Nr. 7 bis 22 sind hiervon nicht betroffen.

Für das Wohngebiet Wilhelmshöhe wurde ergänzend zum Bebauungsplan ein Gestaltungshandbuch erstellt. Ziel ist es, einen gemeinsamen gestalterischen Rahmen für das Quartier zu schaffen und gleichzeitig ausreichend Spielraum für individuelle architektonische Lösungen zu ermöglichen. Das Gestaltungshandbuch enthält Regelungen, Hinweise und Empfehlungen insbesondere zu:

Fassaden- und Materialgestaltung,Dachformen und Dachaufbauten,Solaranlagen und Dachbegrünungen,Gestaltung privater Freiflächen,Einfriedungen und Hecken,Geländemodellierungen und Stützmauern,Pflanzvorgaben und Pflanzempfehlungen,klimaangepasster und nachhaltiger Grundstücksgestaltung,Artenschutz sowie ökologischen Anforderungen.

Das Gestaltungshandbuch berücksichtigt zugleich aktuelle Anforderungen des Klima- und Umweltschutzes und bildet einen verbindlichen Rahmen für die Entwicklung des Wohngebietes.

Es wird empfohlen, bereits in frühen Planungsphasen die Beratungsangebote der Abteilung Bauleitplanung der Stadt Velbert in Anspruch zu nehmen.

Die Kosten für Hausanschlüsse sind vom Erwerber zu tragen. Die konkrete Höhe ist von der späteren Gebäudeplanung und der Länge der erforderlichen Anschlussleitungen abhängig. Die Abrechnung erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Herstellung gültigen Preisblättern der Stadtwerke Velbert GmbH und der Technischen Betriebe Velbert AöR.

Infrastruktur

- ✔ Energieversorgung
- ✔ Wasserversorgung

Kommunikation

- ✔ Glasfaseranschluss

Umgebung

- ✔ Ärzte
- ✔ Mobiler Pflegedienst
- ✔ Spielplätze
- ✔ Krankenhäuser / Kliniken
- ✔ Öffentlicher Personennahverkehr
- ✔ Sporteinrichtungen
- ✔ Sozialstationen
- ✔ Einkaufsmöglichkeiten
- ✔ Schulen
- ✔ Kinderkrippe
- ✔ Schwimmbäder / Badeseen
- ✔ Alten- und Pflegeheime
- ✔ Kindergarten

✔ Kitas