

Exposé

Wohnbaugesamt „Eckartshofer Straße“
in Wiesenfeld



Ansprechpartnerin

Stadt Karlstadt
Fachbereich 4 – Finanzen, Liegenschafts- und
Vermögensverwaltung
Frau Eva Löhrl
Zum Helfenstein 2
97753 Karlstadt
Telefon: 09353 7902-20
Telefax: 09353 7902-7720
E-Mail: loehr.eva@karlstadt.de



Das Wohnbaugebiet „Eckartshofer Straße“

Das Wohnbaugebiet "Eckartshofer Straße" befindet sich im nördlichen Bereich von Wiesenfeld. Über die „Eckartshofer Straße“, Richtung Massenbuch bzw. Halsbach ist das Wohngebiet erreichbar. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit **Einfamilienhäusern** vor. Insgesamt stehen nach derzeitigem Stand, 5 städtische Bauplätze zum Verkauf mit einer Größe von 645m² bis 772m².

Mit rund 15.000 Einwohnern und 9 Stadtteilen ist Karlstadt eine Kreisstadt im Landkreis Main-Spessart, direkt am Main gelegen und zählt zu den Mittelzentren. Neben Handel & Gewerbe, sowie Behörden und weiteren Einrichtungen, finden Sie Angebote im Bereich des Gesundheitswesens, Kindergärten, Schulen & Bildung, Kunst, Kultur & Geschichte, Freizeit, Sport und Erholung. Der Stadtteil Wiesenfeld ist binnen 10 Fahrminuten in nur 8 km mit dem Auto von Karlstadt aus, erreichbar. Auch die Stadt Lohr ist nur knapp 11 km von Wiesenfeld entfernt und in ca. 13 Fahrminuten erreichbar.

Bau- und Planungsrecht

Das Exposé soll einen Überblick über das Baugebiet verschaffen. Sie erhalten nicht alle für eine Bauplanung erforderlichen Angaben. Bitte nehmen Sie vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages wegen der baurechtlichen Genehmigung Ihres geplanten Bauvorhabens Kontakt mit dem Fachbereich „Planen und Bauen“ der Stadt Karlstadt auf (siehe Ansprechpartner).

Kaufpreise, Kosten

Bauplatzpreise:

Einzelhausbauplatz: **75,00 €/m²**

Erschließungskosten:

Erschließungskosten BauGB: **ca. 45 €/m²** (Erschließungsbeitrag nach § 127 BauGB)
Herstellungbeiträge: **ca. 7 €/m²** (Anliegerbeiträge für Kanal- und Wasser nach Satzung)
Grundstücksanschlusskosten: **ca. 1.800 € Kanal**
ca. 300 € Wasser
ca. 2.800 € Strom
952 € Gas

Bau- und Rückübertragungsverpflichtung

In den Grundstückskaufverträgen mit dinglicher Sicherung (Eintragung im Grundbuch) werden Bau- und Rückübertragungsverpflichtungen zugunsten der Stadt Karlstadt vereinbart, sofern das Grundstück nicht innerhalb von drei Jahren ab der Vertragsbeurkundung bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen an gerechnet vom Erwerber überbaut wird oder der Erwerber das Grundstück in nichtbebautem Zustand weiterveräußert.

Verkehrsanbindung

Wiesenfeld liegt rund 33 Kilometer nördlich von Würzburg und ist über die B27 und die Staatstraße 2435 erreichbar. Sie erreichen Wiesenfeld...

aus Richtung Frankfurt:

über die A3 Richtung Würzburg, Abf. 63 Weibersbrunn und weiter Richtung Lohr (B26) und weiter Richtung Karlstadt

aus Richtung Nürnberg:

über die A3 Richtung Frankfurt, Abf. Rottendorf weiter über die B8, dann Richtung Karlstadt (B27) und weiter über die Staatstraße 2435 oder Abf. 100 Gramschatzer Wald, Richtung Karlstadt

aus Richtung Kassel:

über die A7 Richtung Würzburg, Abf. 97, Hammelburg, Richtung Karlstadt (B27) und weiter über die Staatstraße 2435 oder Abf. 100 Gramschatzer Wald, Richtung Karlstadt

aus Richtung Ulm:

über die A7 Richtung Kassel, Abf. 103 Kitzingen/Biebelried, Richtung Würzburg (B8), weiter Richtung Karlstadt (B27) und nach Wiesenfeld (St2435) oder Abf. 100, Gramschatzer Wald, Richtung Karlstadt

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr zum Bus über ÖPNV, sowie zum Zug über die Deutsche Bahn ab Karlstadt kann sichergestellt werden.



Auszug aus den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Eckartshofer Straße“ in Wiesenfeld

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet - (WA) § 4 BauNVO, dass vorwiegend dem Wohnen dient, ausgewiesen. Die gem. §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Diese sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 0,6 festgesetzt. Dies lässt eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 6,5m. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 10m im WA-1.

Bauweise

Für das Wohngebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt.

Stellplätze, Garagen

Zulässig nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen und Stellplätzen.

Dachgestaltung

Es sind symmetrische Satteldächer sowie Walmdächer und Schopfwalmdächer (Krüppelwalmdächer) für die Hauptdächer der geplanten Wohngebäude zulässig.

Für Dächer mit über 25° Neigung sind nur Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer zulässig. Für die flacher geneigten Dächer von Anbauten und Nebengebäuden sind andere Dachdeckungen zulässig. Als Dacheindeckung sind rote bis braune, anthrazitfarbene oder graue bis schwarze Farbtöne festgesetzt. Glasierte Ziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung für die Hauptdächer des Hauptgebäudes wurde für symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Schopfwalmdächer (Krüppelwalm) mit mind. 25° festgesetzt.

Dachaufbauten

Ab einer Dachneigung von mindestens 30° des Hauptdaches sind Dachgauben und Zwerchenhäuser in Geschossen, deren Fußbodenhöhe max. 4,5m beträgt, zulässig.

Solaranlagen

Solaranlagen als Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren (Solarthermieanlagen) sind nur in paralleler Montage zur Dachfläche (Aufdach- und In-Dach-Montage) oder Wandfläche zulässig, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung bis max. 6m² Kollektorfläche.

Pflanzgebote und Pflanzbindung

Die festgesetzten Flächen sind mit einer zweireihigen Hecke zu bepflanzen (Reihenabstand ca. 1,0m, Pflanzabstand max. 1,5m).

Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die „Eckartshofer Straße“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt durch den Anschluss an die städtische Wasserversorgungsanlage.

Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation wird nach der tiefbautechnischen Planung erfolgen. Notwendige technische Anforderungen für die Hausanschlüsse sind mit den Stadtwerken Karlstadt abzustimmen.

Stromversorgung/Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz der Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH und Co. KG in Karlstadt.

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz der Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH und Co. KG in Karlstadt.

Emissionen aus der Landwirtschaft

Temporäre Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung sind im Rahmen und den Grenzen des Rücksichtnahmegebotes hinzunehmen.

Grundwasserstand

Im Plangebiet ist mit einem relativ hohen Grundwasserstand zu rechnen. Vor der Errichtung von Kellergeschossen sollte der Grundwasserstand ggf. durch ein Baugrundgutachten überprüft werden und/oder eine geeignete Bauweise gewählt werden.

Telekommunikationsversorgung

Seitens der Stadt Karlstadt wird ein Leerrohr für Glasfaser verlegt. Seitens der Telekom wird das Baugebiet zunächst nicht angebunden. Die Grundversorgung durch die Telekom erfolgt über das Mobilfunknetz. Bei Bedarf, ist vor Einzug (ca. 20 Wochen) ein Antrag im Internet bei der Telekom durch den Bauherrn auf Erschließung zu stellen.

Ihre Bewerbung

Ihre Bewerbung können Sie **nach Bewerbungsstart** ganz bequem online, direkt über www.baupilot.com/karlstadt und der Auswahl von Karlstadt oder über unsere Homepage www.karlstadt.de unter der Rubrik „Bauen und Wohnen“ vornehmen. Wichtig ist, dass die Angaben vollständig mit erforderlichen Nachweisen erfolgen. Falsche/fehlerhafte Angaben führen zu einem Ausschluss vom Bewerbungsverfahren. Sollte sich im Nachgang herausstellen, dass Falschangaben erfolgten, wird der Bauplatz auf Ihre Kosten an die Stadt Karlstadt zurück übertragen. Die Bewerbung kann auf maximal 2 Bauplätze erfolgen.

Die Auswahl

Die Entscheidung über die Vergabe eines Bauplatzes erfolgt nach der vom Stadtrat in der Sitzung vom 24.10.2019 beschlossenen „Richtlinien für die Vergabe für städtische Wohnbaugrundstücke“. Sollte es für einen Bauplatz mehrere Bewerber geben, entscheidet das Los. Der Stadtrat kann in besonders begründeten Fällen (Sonderfälle, Härtefälle) Abweichungen und Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen. Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Bewerbungsverfahren stehen trägt der Bewerber.

Gewähr

Für vorstehende Angaben und Pläne kann keine Gewähr übernommen werden.

Ihre Ansprechpartner

Verkauf eines Grundstückes:

Eva Löhr, Fachbereich 4 - Liegenschaften, Zum Helfenstein 2, 97753 Karlstadt

Telefon: 09353 7902-20

E-Mail: loehr.eva@karlstadt.de

Bau- und Planungsrecht:

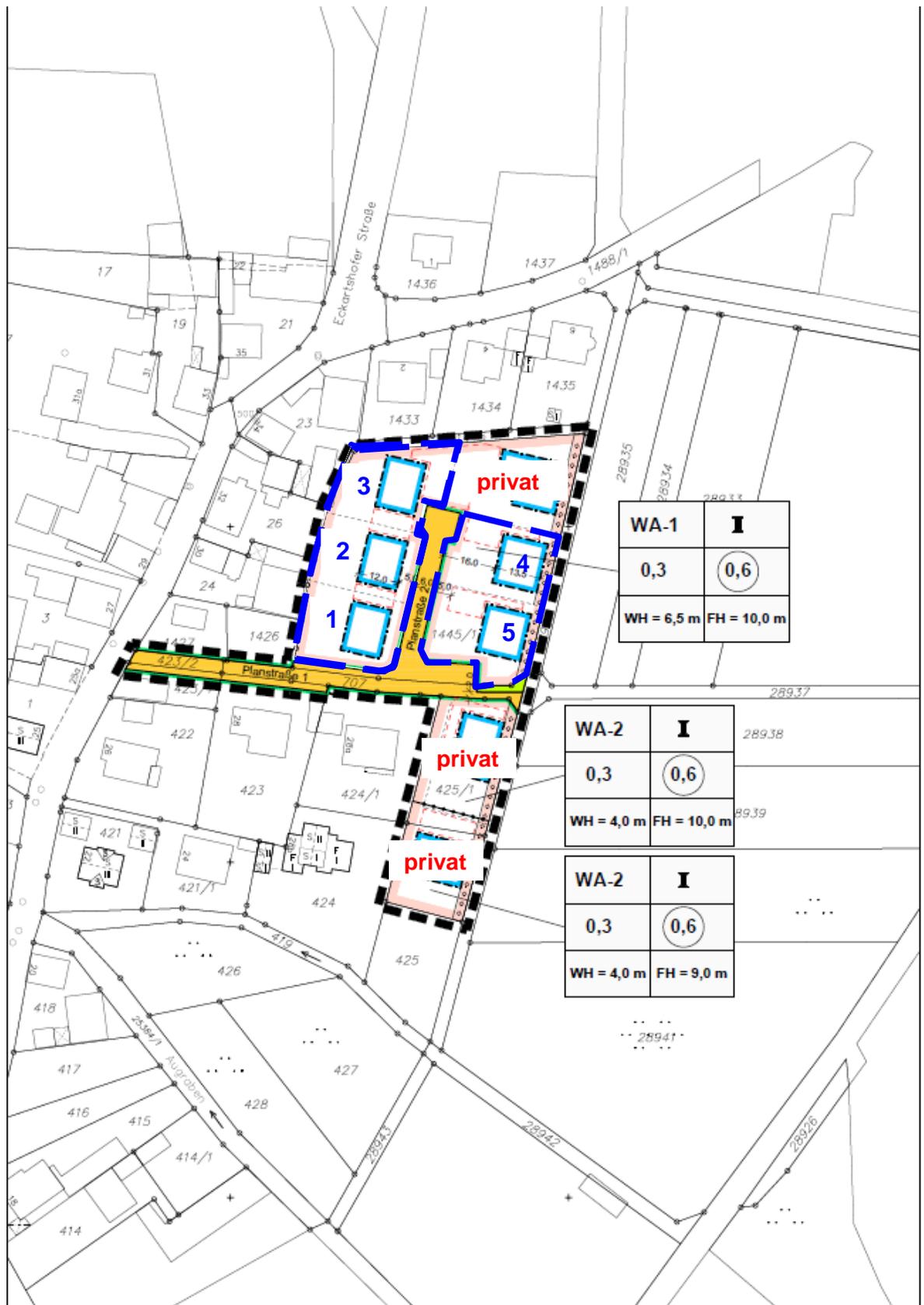
Verena Höfling, Fachbereich 3 - Planen & Bauen, Zum Helfenstein 2, 97753 Karlstadt

Telefon: 09353 7902-53

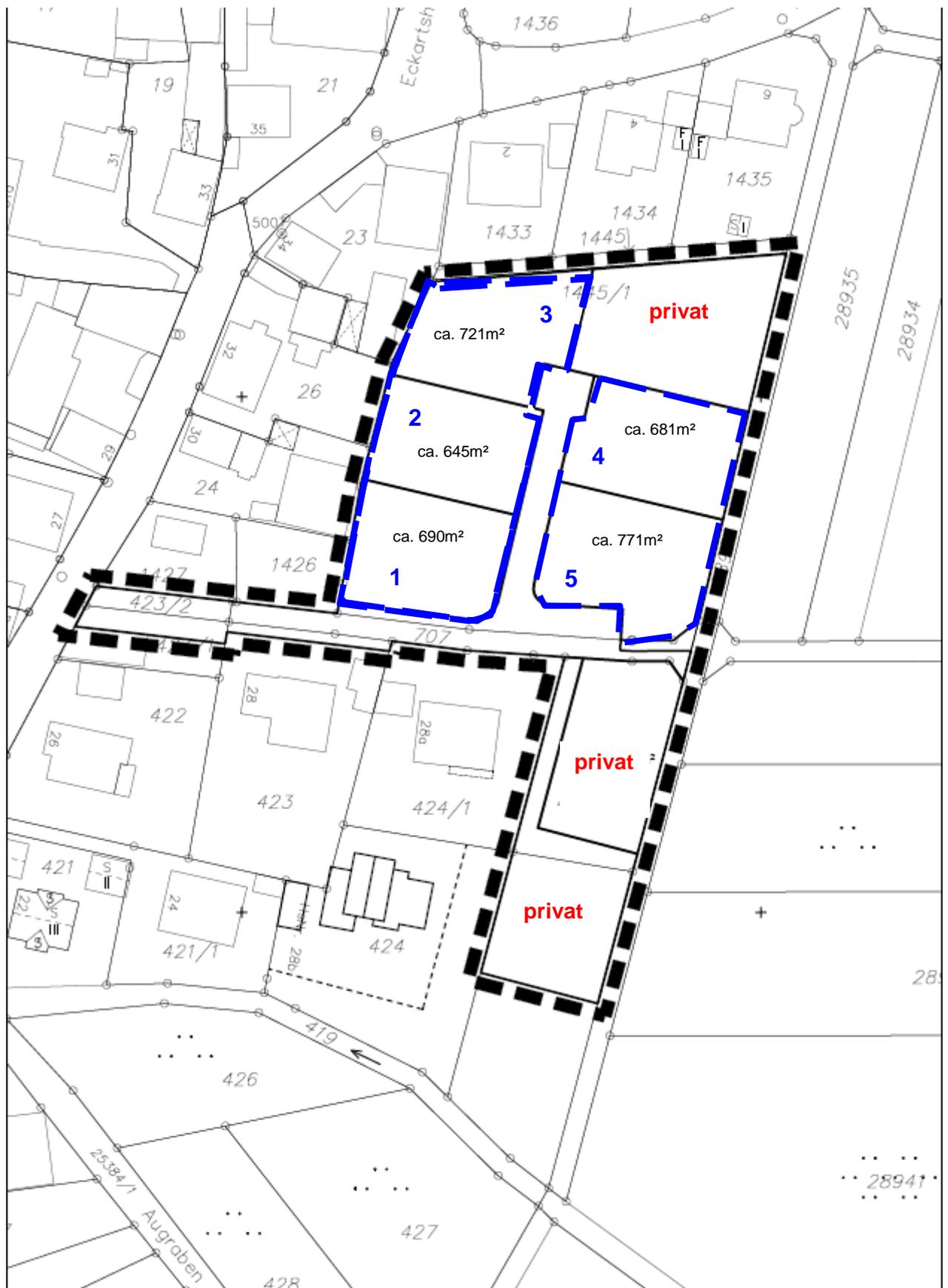
E-Mail: hoefling.verena@karlstadt.de

Weitere Informationen zum Bebauungsplan und zu den städtischen Bauplatzangeboten finden Sie im Internet unter www.karlstadt.de oder unter www.baupilot.com/karlstadt.

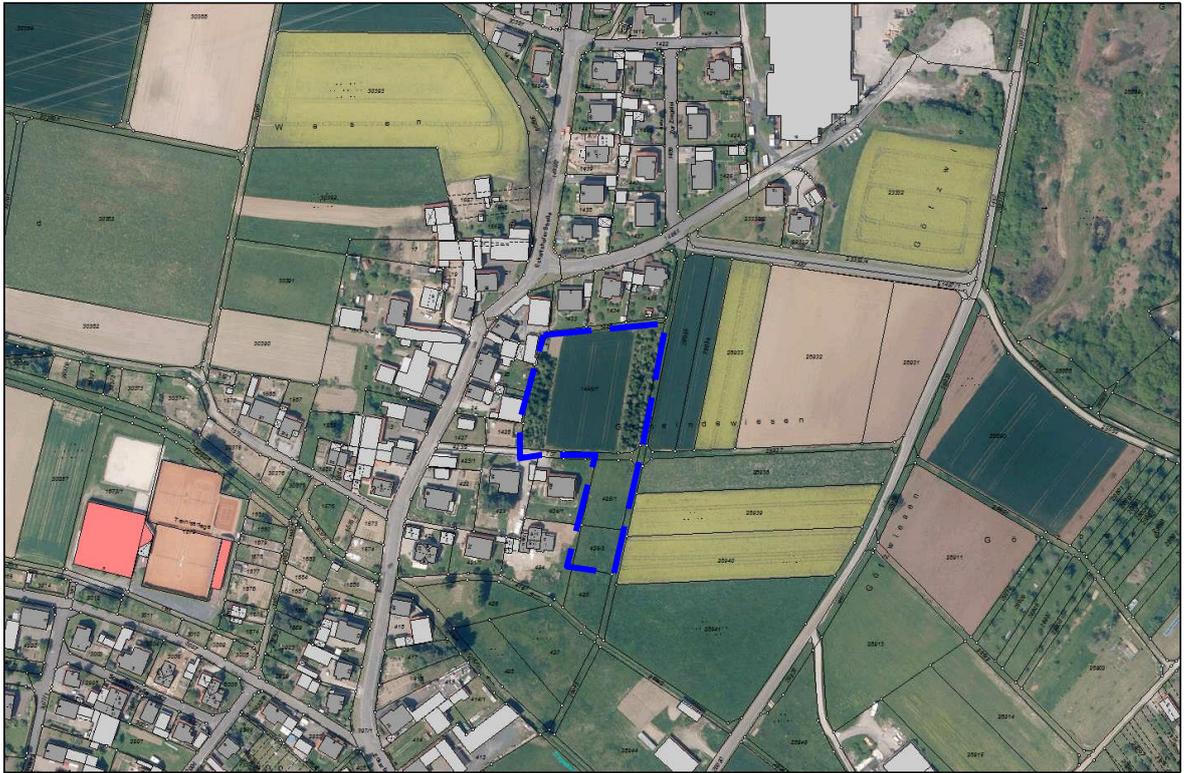
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



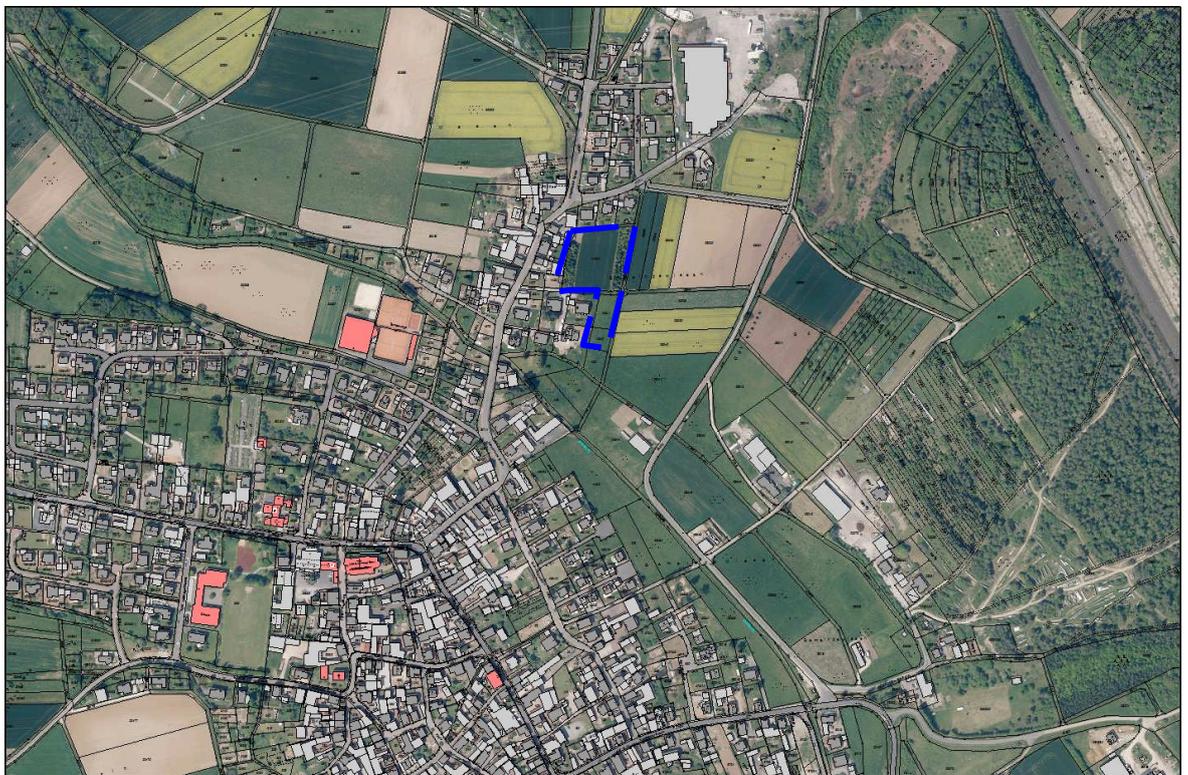
Ausschnitt aus dem Lageplan mit Grundstücksgrößen



Luftbilder



Maßstab 1:2500



Maßstab 1:5000

Luftbild Google Maps

