

# Baugebiet „Brühl III“

## Datenblatt für Bauplatz 34

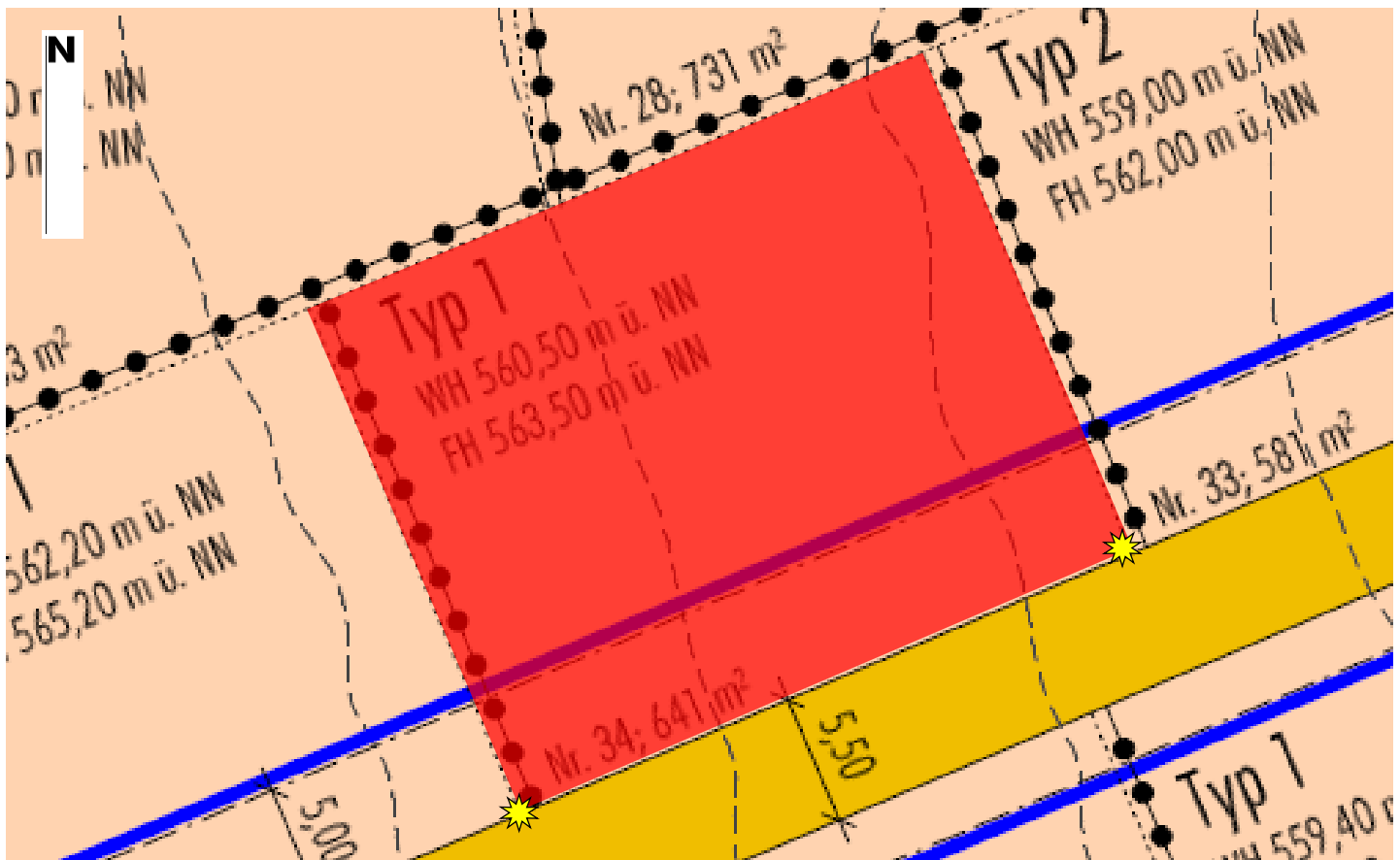


Stand: 4/2024

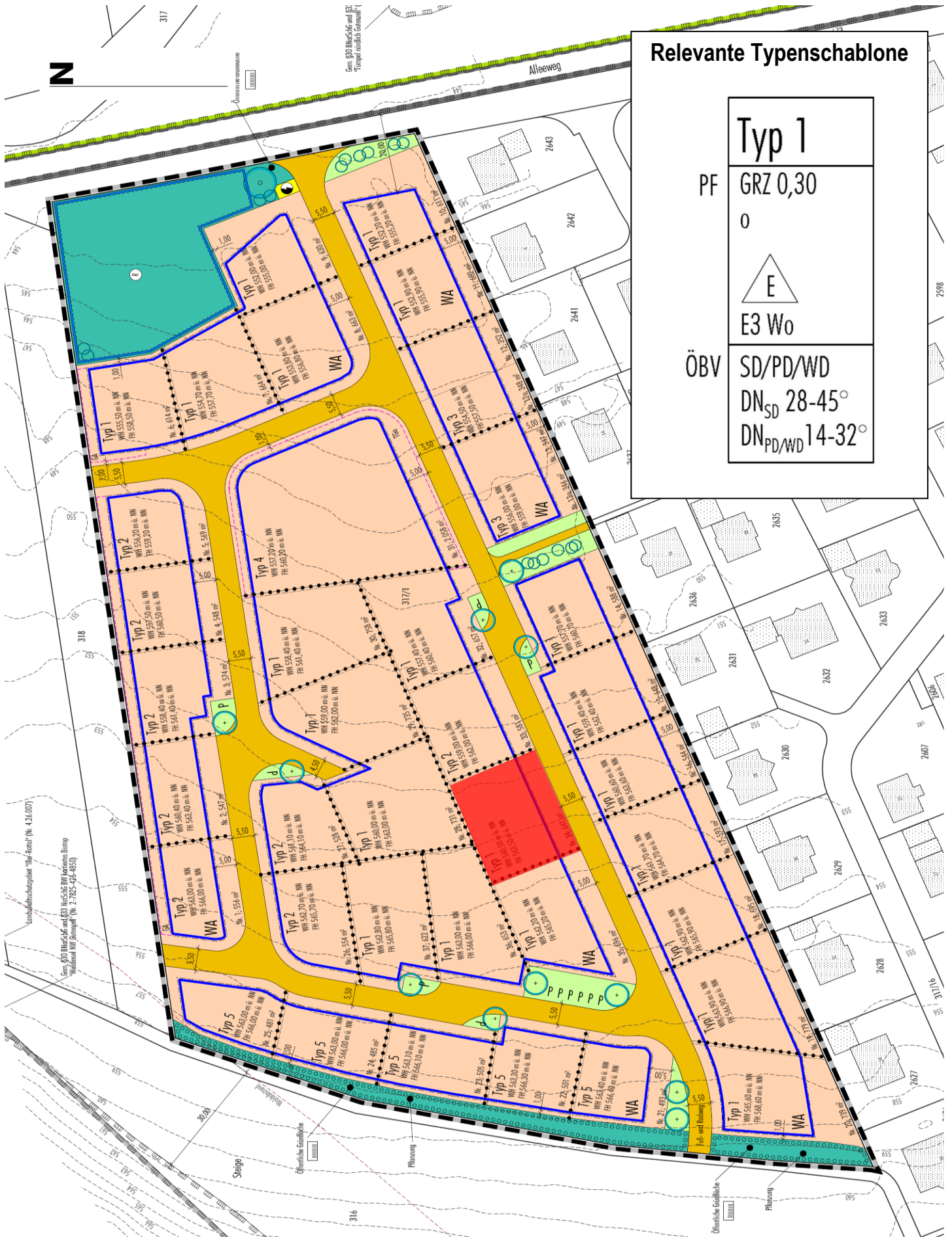
### Allgemeine Angaben

Gemarkung:	Gutenzell
Flurstück:	2685
Größe:	641 Quadratmeter
Adresse:	Maria-Justina-Straße 12
Quadratmeterpreis:	150,00 Euro
Verkaufspreis:	96.150,00 Euro
Typenschablone:	Typ 1
Leitungsrecht eingetragen:	nein
Angrenzende Infrastruktur:	2 Straßenlampen, kein Verteilerkasten


### Auszug Lageplan



# Kompletter Lageplan Baugebiet „Brühl III“



## Relevante Typenschablone

	<b>Typ 1</b>
PF	GRZ 0,30 0
	 E3 Wo
ÖBV	SD/PD/WD DN <sub>SD</sub> 28-45° DN <sub>PD/WD</sub> 14-32°

Umfeldschutzgebiet "Mühl-Amt" (Nr. 4.26.007)  
Gemy. 830 BmWSchG und 833 ImWSchG BmV Weiteles Bldg  
Waldenau NW, Bauregel (Nr. 2.7825-424-4852)

Gemy. 830 BmWSchG und 833  
ImWSchG BmV Weiteles Bldg  
Waldenau NW, Bauregel (Nr. 2.7825-424-4852)

Steige  
Öffentliche Grünfläche  
Planung

Öffentliche Grünfläche  
Planung

## Weitere Informationen zum Baugebiet „Brühl III“

### Allgemeine Informationen

Das Baugebiet „Brühl III“ befindet sich im Norden von Gutenzell, direkt angrenzend an die bisherige Bebauung der Feuchtmayerstraße. Insgesamt wurden in dem Gebiet 39 Plätze erschlossen. 19 Plätze sind bereits verkauft. Auf den noch vorhandenen 20 Plätzen ist auf vier Grundstücken der Bau einer Doppelhaushälfte möglich.

Ausführliche Informationen sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen. Dieser kann auf der Internetseite [www.gutenzell-huerbel.de](http://www.gutenzell-huerbel.de) eingesehen werden oder gegen eine Schutzgebühr von 20 Euro beim Bürgermeisteramt beantragt werden.

Es wird insbesondere auf die planungsrechtlichen Festsetzungen (ab Seite 5), die örtlichen Bauvorschriften (ab Seite 16) sowie auf die sog. Typenschablonen verwiesen.

### Bodenbeschaffenheit

Die Gemeinde Gutenzell-Hürbel hat im Vorfeld der Erschließungsarbeiten ein geotechnisches Standortgutachten erstellen lassen, welches von einer weiteren geologischen Stellungnahme ergänzt wird. Beide Gutachten sind ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde jederzeit abrufbar bzw. können gegen eine Schutzgebühr von 20 Euro beim Bürgermeisteramt angefordert werden. Eine Einsicht in das Gutachten wird dringend empfohlen.

Bei den Erschließungsarbeiten haben sich die Hinweise aus dem Gutachten auf Anmoor- und Torflinsen bestätigt. Vor allem in der Tallage und den unteren Hanglagen sind zum Teil umfangreiche Torflinsen angetroffen worden. Ein Bodenaustausch wird sich in diesen Fällen nicht vermeiden lassen. Betroffen sind vor allem die Bauplätze Nr. 6 ff bis Nr. 12.

### Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung

Die Grundstücke sind im Trennsystem erschlossen. Häusliches Schmutzwasser muss damit auch auf dem Baugrundstück in eigenen Leitungen getrennt vom Regenwasser abgeleitet werden.

Für den Anschluss der Abwasserleitungen sind auf jedem Grundstück zwei Kontrollschächte vorhanden. Die Kontrollschächte sind entsprechend gekennzeichnet.

Für das Regenwasser muss auf jedem Grundstück eine Zisterne gebaut werden. Der Anschluss an den Kontrollschacht darf nur gedrosselt erfolgen. Die Größe der Zisterne beträgt mindestens 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche, der Drosselablauf ist auf 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche zu begrenzen.

Aus ökologischen Gesichtspunkten wird empfohlen, die Zisternen größer auszubilden und dieses zusätzliche Volumen für die Bewässerung zu nutzen.

Der Anschluss an das öffentliche Netz ist der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

## **Grund- und Schichtenwasser**

Im Baugebiet sind aus der vorhergegangenen landwirtschaftlichen Nutzung in größerem Umfang Dränageleitungen vorhanden. Die einzelnen Baugrundstücke sind davon in unterschiedlichem Ausmaß betroffen. Die vorhandenen Dränagen dürfen durch die Gebäude oder sonstige Bauwerke nicht dauerhaft unterbrochen werden. Dränagen, die beispielsweise durch den Keller unterbrochen werden, müssen im Ring um das Bauwerk geführt und wieder angeschlossen werden.

Bei Regenfällen ist im Untergrund mit einem deutlichen Abfluss von Schichtenwasser zu rechnen. Es wird daher dringend empfohlen, die Keller in wasserdichter Bauweise – Stichwort ‚weiße Wanne‘ – auszuführen. Auch während der Bauzeit sollte schon eine funktionsfähige Regenwasserableitung vorhanden sein. Da eine Versickerung im Baugebiet nur sehr eingeschränkt funktioniert, besteht ansonsten die Gefahr, dass die Baugrube überflutet werden könnte.

## **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das sog. württembergische Hydranten-Schachtsystem. Bitte beachten Sie, dass diese Hydranten nur von Mitarbeitern des Bauhofes geöffnet werden dürfen, niemals von den Bauherren selbst. Der Hausanschluss darf nur von einer zertifizierten Firma vorgenommen werden.

Der Anschluss an das öffentliche Netz ist der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

## **Bauzwang**

Gemäß den Zulassungskriterien für die Bauplatzvergabe ist auf dem erworbenen Baugrundstück innerhalb einer Frist von fünf Jahren ein bezugsfertiges Gebäude zu errichten. Bei Nichteinhaltung der Frist besteht ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde, das grundbuchrechtlich abgesichert wird.

Der Bauplatz sowie die darauf entstehende Bebauung darf hauptsächlich nur zur Eigennutzung erworben werden. Innerhalb der ersten vier Jahre nach Fertigstellung muss mindestens eine Wohnung mit Hauptwohnsitz bewohnt werden. Andernfalls wird auf den Grundstückskaufpreis eine Nachzahlungsverpflichtung von 50 % des Kaufpreises erhoben.

Diese Regelungen sind dem Katalog der Zulassungskriterien entnommen, welche von Interessenten bei der Bauplatzvergabe zu beachten sind. Die ausführlichen Zulassungskriterien sind wiederum auf der Internetseite [www.gutenzell-huerbel.de](http://www.gutenzell-huerbel.de) einsehbar.