

3. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

Allgemeine Angaben

Ort/Gemeinde:	Gemeinde Rudersberg 11.000 Einwohner Rems-Murr-Kreis Regierungsbezirk Stuttgart Bundesland Baden-Württemberg
Lage der Wertermittlungsobjekte:	Im Weiler Rudersberg-Königsbrunnhof ca. 3 km nordwestlich des Zentrums von Rudersberg
Umgebungsnutzung:	Dorfgebiet, Land- und Forstwirtschaftsflächen
Fernstraßen:	Bundesstraße B 14 in Nellmersbach ca. 10 km entfernt
Öffentlicher Nahverkehr:	Bus
Geländeneigung:	In südliche Richtung abfallend
Grundstückszuschnitte:	Überwiegend unregelmäßig, siehe Lageplan in der Anlage
Denkmalschutz:	Flst. Nr. 20, 20/1, 21 liegen komplett, Flst. Nr. 21/2 teilweise innerhalb der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Königsbrunnhof“. Hinweis: Jegliche Eingriffe in den Boden im Bereich von Bodendenkmalen oder archäologischen Verdachtsflächen/Prüfflächen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Im Bereich der Flst. Nrn. 28, 34/1 liegt kein Denkmalschutz vor.

Flurstück 20/1

Darstellung im Flächennutzungsplan:	M = Gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich vorrangig nach der Ergänzungs- und Abgrenzungssatzung Königsbrunnhof, 1. Änderung. Sofern für Art und Maß der baulichen Nutzung keine Angaben innerhalb der Abgrenzungssatzung getroffen wurden, ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Demnach sind Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und

der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

Baulastenverzeichnis:

Keine Eintragung

Sonstige rechtliche Gegebenheiten (Auszug):

Ergänzungs- und Abgrenzungssatzung Königsbrunnhof, 1. Änderung
Maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2
Bauweise: Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Weitere Festsetzungen: Pflanzbindung, Pflanzzwang, Archäologisches Kulturdenkmal

Bauordnungsrecht:

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nach Auskunft der Bauordnungsbehörde nicht vor.

Beitragsrechtlicher Zustand:
(Erschließungs- und Anliegerbeiträge)

Für das Flurstück Nummer ist der Wasserversorgungsbeitrag nach dem Stand der Satzung abgegolten.

Die Anbaustraße im Ortsteil Königsbrunnhof wurde noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Bei einer zukünftigen erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage würden dann noch Erschließungsbeiträge anfallen. Über die Höhe der Kosten kann heute noch keine Aussage getroffen werden.

Abwasserbeiträge werden im Bereich Königsbrunnhof vom privaten Abwasserverband Königsbrunnhof erhoben. Nach telefonischer Auskunft des Abwasserverbands ist das Flurstück 20/1 nicht an das Abwassernetz angeschlossen.

Altlasten/Altlastenverdacht:

Für das Grundstück besteht keine Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis.

Entwicklungszustand des Grundstücks:
(im Sinn von § 3 ImmoWertV)

Baureifes Land im Innenbereich

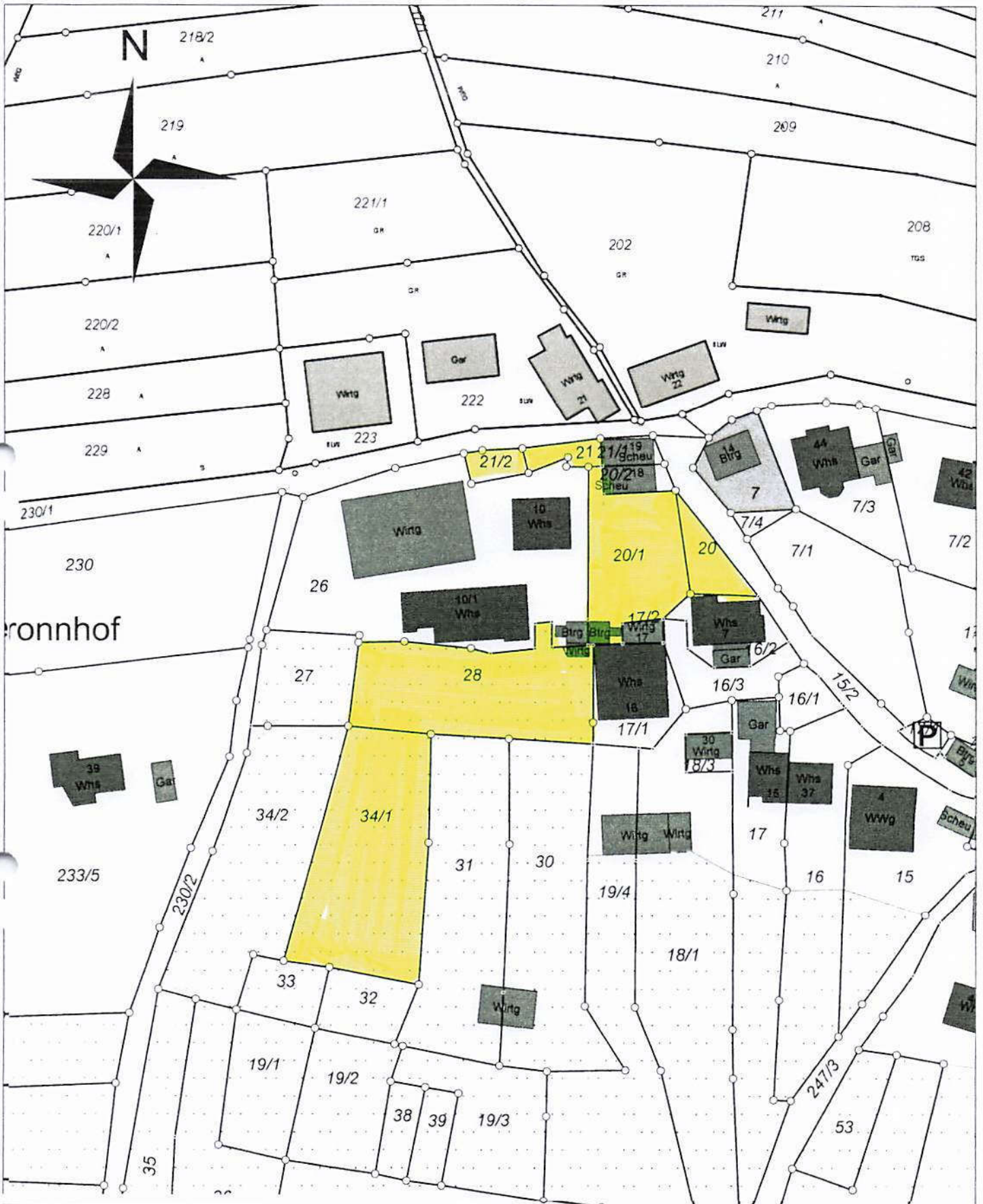
Grundstücksbeschreibung und Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück ist im südwestlichen Grundstücksbereich mit einer Bauruine bebaut (ehemaliges Backhaus).

Auf dem Grundstück ist überwiegend wilder Bewuchs vorhanden, so dass es nicht zugänglich ist.

Nach Auskunft bei der Ortsbesichtigung war auf dem Grundstück ein Gebäude vorhanden, das abgerissen wurde; der Gewölbekeller sei noch auf dem Grundstück vorhanden.

Als separates Grundstück besteht kein direkter Zugang von öffentlichen Verkehrsflächen. Zusammen mit Flurstück 20 würde es eine wirtschaftliche Einheit als Bauplatz bilden.



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Maßstab: 1:1.000

Datum: 25.07.2024

Gemeinde: Rudersberg
 Kreis: Rems-Murr-Kreis
 Regierungsbezirk: Stuttgart