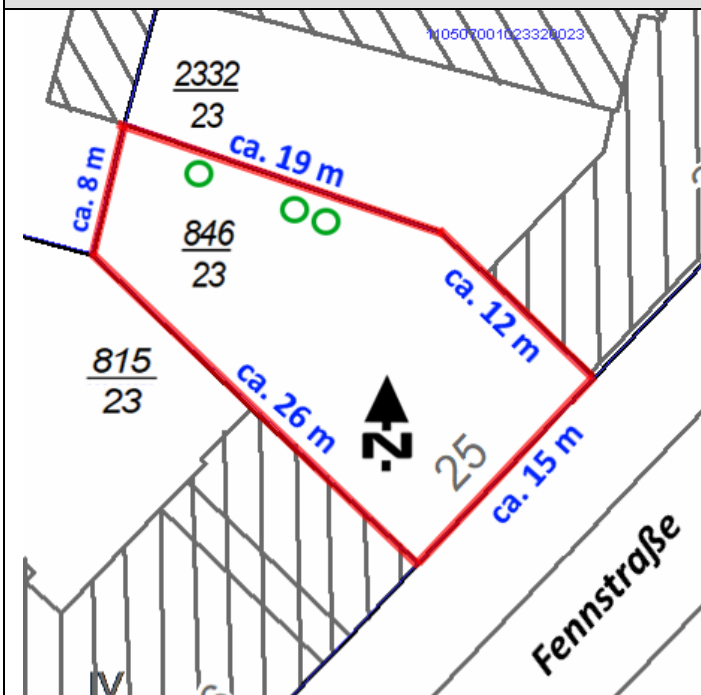


KURZBESCHREIBUNG

AG Köpenick GZ: 70 K 26/22

Unbebautes Grundstück, Fennstraße 25 in 12439 Berlin Niederschöneweide



Zustandsmerkmale des Grundstücks

- Flurstück 846/23: **362 m²**
- unregelmäßiger rechteckiger Zuschnitt
- Straßenfrontbreite ca. 15 m
- Grundstückstiefe bis ca. 26 m
- **Auf dem Grundstück stehen 3 geschützte Laubbäume (Birke, Eiche/und oder Buche)**
- Das Grundstück ist eingefriedet (Doppelstabmatte)

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, und Stromleitungen / Erdgasleitung in der Straße vorhanden
- Das Grundstück verfügt über keine Anschlüsse (unbebautes Grundstück).
- öffentliche, zweispurige Asphaltstraße, Fußgängerwege; Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Straße

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA); Baurecht nach § 34/1 BauGB
- typische Bebauung: geschlossene 4 geschossige Mehrfamilienhausbebauung

Nachbarbebauung

- Fennstraße 24: IV Vollgeschosse + Staffelgeschoss (Wohnhaus); Baujahr nach 1990
- Fennstraße 26: IV Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss (Berliner Dach), Baujahr nach 1990

Zulässige Neubebauung (fiktive Annahme)

Ein ehemals positiv beschiedener Vorbescheid aus dem Jahr 1993 ging von einer Vereinigung der Grundstücke Fennstraße 25 und Fennstraße 26 aus, diese Vereinigung ist nicht erfolgt.

Folgende Aussagen aus dem Bauvorbescheid lassen sich bei einer rein grundstücksbezogenen Betrachtung (Flurstück 846/23) zu Grunde legen:

- Baurecht nach § 34 /1 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
- Zulässig ist eine Wohnhaus
- Keine gewerbliche Nutzung ab dem 1.OG zulässig
- Maximal 4 Geschosse + Dachgeschoss (DG in welcher Ausprägung ist offen)
- Hof mit Begrünung und Kinderspielplatz

Verkehrswert: 604.500 €

