

Jörg Schmid

Von der Handelskammer Bremen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Amtsgericht Bremen-Blumenthal
Abt. Zwangsversteigerung und Grund-
buchamt
Landrat-Christians-Str. 67
28779 Bremen

4 K 2/24

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39
Fax: (0421) 34 16 38
Email: info@sv-jschmid.de
Internet: www.sv-jschmid.de

Bremen, 25.07.2024

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das
**unbebaute Grundstück in 28777 Bremen,
Dillener Straße 31**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
29.05.2024 ermittelt mit rd.

174.000,00 €

<p><u>Stadtteil/Ortsteil:</u> Blumenthal/Rönnebeck</p> <p><u>Lage:</u> Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Rönnebeck und hier in der Dillener Straße, einer Hauptverkehrsstraße durch den Ortsteil</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 1.280 m²</p> <p><u>Straßenfront:</u> ca. 27,5 m</p> <p><u>Anschlüsse an Versorgungsleitungen:</u> <u>Kanalanschluss:</u> Die vorhandene Wohnbebauung wurde freigelegt. Ggf. ist noch der Kanalanschluss aktiv. Augenscheinlich wurde der Boden planiert und für eine neue Bebauung vorbereitet.</p>	<p><u>Außenanlagen:</u> Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Das vorhandene Haus wurde abgebrochen. Versorgungsanlagen sind ggf. noch vorhanden. Auf dem planierten Grundstück ist eine Öffnung sichtbar. Um welchen Zugang es sich handelt konnte vom Sachverständigen nicht ermittelt werden.</p> <p>Auf dem planierten Teil des Grundstücks befindet sich leichter Bewuchs. Auf den übrigen Grundstücksteilen ist wild gewachsenes Baum- und Strauchwerk vorhanden. Das Grundstück ist eingefriedet durch Heckenpflanzen und Jägerzaun sowie straßenseitig durch einen Bauzaun.</p> <p><u>Derzeitige Nutzung:</u> Das Grundstück ist unbebaut. Mit Planierungsarbeiten wurde begonnen. Auf dem Grundstück wurden am Tag der Ortsbesichtigung Baustahlmatten und Abflussrohre gelagert.</p>
--	--

Bauordnungsrecht:

Das Grundstück ist unbebaut. Gem. Auskunft eines Mitarbeiters des Bauamtes Bremen-Nord liegt für das betreffende Grundstück kein Bauantrag vor.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan 360 vom 26.11.2003 folgende Festsetzungen:

Es liegt eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung vor, welche das Grundstück ca. mittig parallel zum Weserhang trennt, wobei nur ein Baufenster (Baugrenzen) im vorderen Bereich (zur Dillener Straße) vorhanden ist. Nicht überbaubare Flächen sind schraffiert dargestellt.
- siehe Anlage 2 -

Vordere Zone (zur Dillener Straße – mit Baufenster):

WA = allgemeines Wohngebiet
II = 2 Vollgeschosse (max.)
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
o = offene Bauweise

Textliche – das Bewertungsgrundstück betreffende – Festsetzungen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

In den mit WA1 I/a bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge von Wohngebäuden, gemessen parallel zum Weserhang, nicht mehr als 16 m betragen darf.

In den mit WA1 bezeichneten Teilen sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

Im Bereich der Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen ist zusätzlich eine Einliegerwohnung je Grundstück zulässig, wenn ihre Größe nicht mehr als 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt.

Im WA1 ist für je angefangene 100 m² Grundstücksfläche, die zusätzlich versiegelt wird, ein min. 3 m hoher Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Für überwiegend dem Wohnen dienende Aufenthaltsräume sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmemissionen erforderlich. Es ist sicherzustellen (z. B. durch Grundrissgestaltung, Einbau von Schallschutzfenstern), dass folgende Mittelungspegel nicht überschritten werden.

tagsüber 35 dB(A); nachts 30 dB(A) bei Belüftung

Anlage 1: Flurkarte

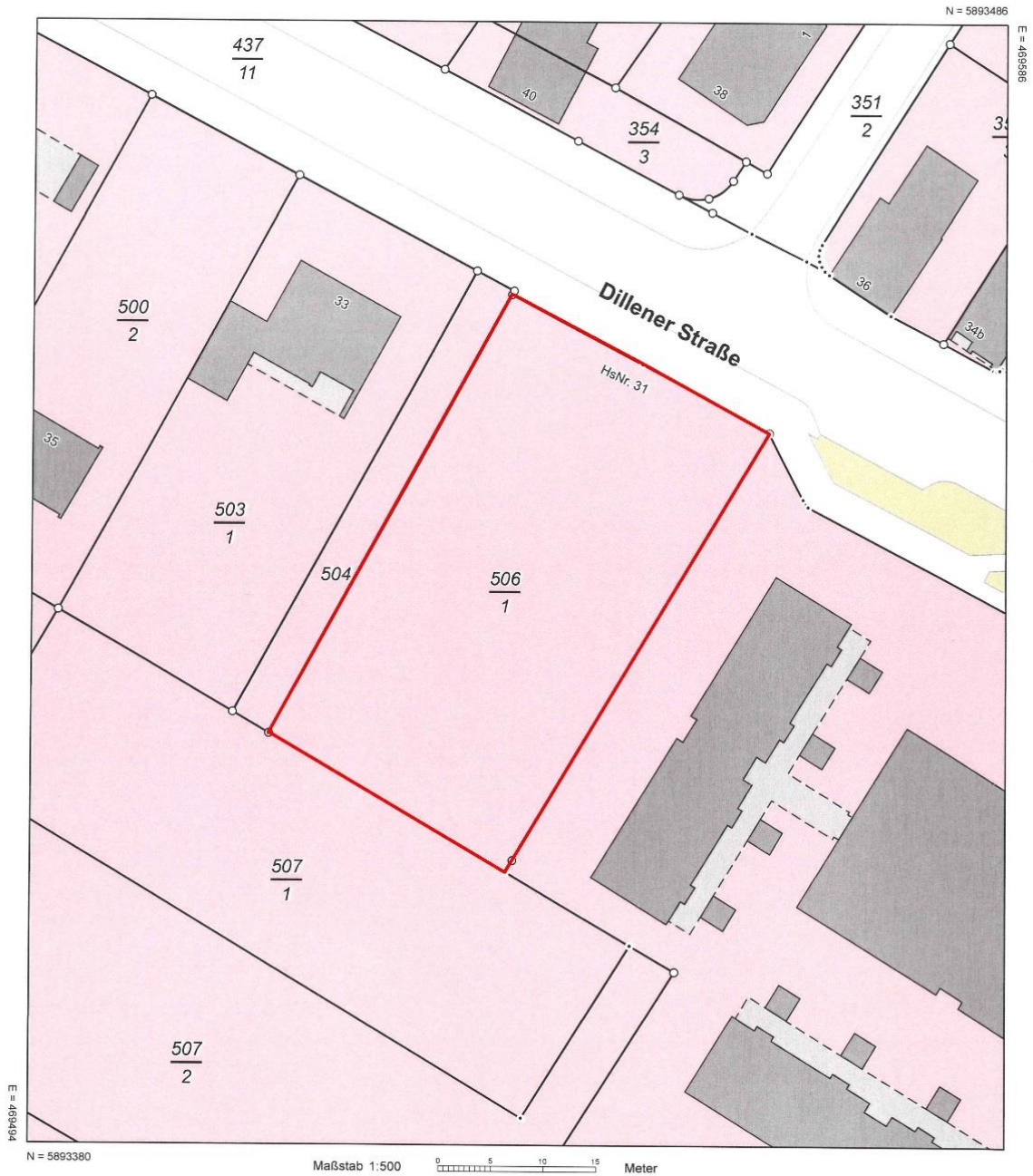


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 136
Flur: 136
Flurstück: 506/1

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Karte 1:500
Erstellt am: 02.04.2024

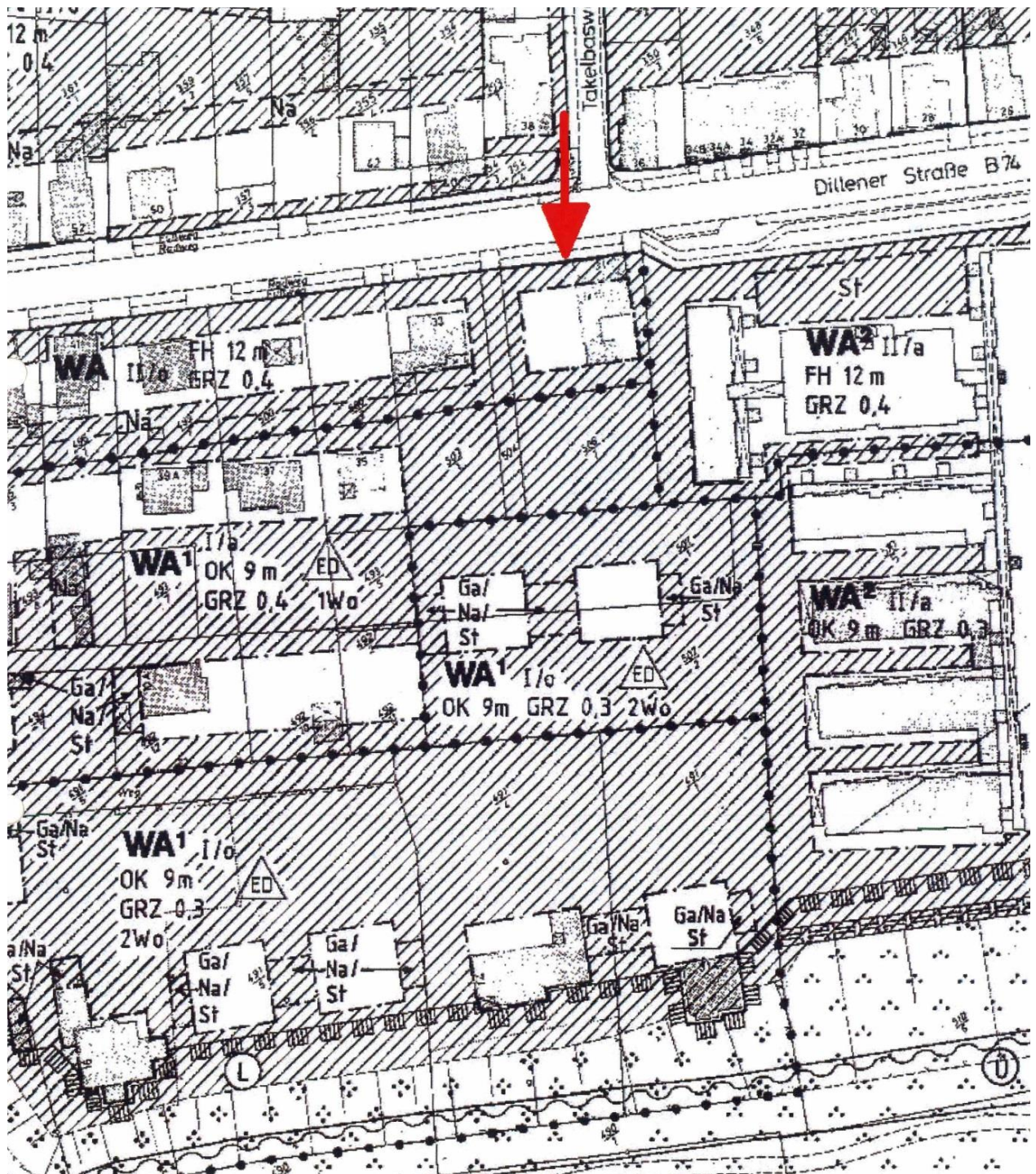


Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen

Bereitgestellt durch:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Antragsnummer: 24231697

Die Verwendung (Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung bzw. Weitergabe an Dritte) für nichteigene oder gewerbliche Zwecke ist gemäß § 14 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 1. November 1990, zuletzt §§ 2, 6, 10, 14 und 23 geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 5. Juli 2011 und 13. Dezember 2011 (Brem.GBl. 2012 S. 24) nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

Anlage 2: Bebauungsplan



Auszug aus dem Bebauungsplan 360
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks