

2.3.2. öffentlich – rechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	Die Gemeinde Ruhner Berge hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Das Flurstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Es liegt innerhalb der Abrundungssatzung der Gemeinde Muchow im Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Im Innenbereich sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich gem. § 34 BauGB 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 gesichert ist, gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Aussagen zu baurechtlichen Genehmigungen für das Grundstück wurden durch das Bauamt nicht erteilt.
Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.
Denkmalschutz:	Das Grundstück wird nicht in der Denkmalliste des Landkreises geführt.
Naturschutz:	Das Grundstück liegt am Rande des Landschaftsschutzgebiet Lewitz.
Wasserschutz:	Erkenntnisse zum Wasserschutz liegen nicht vor und sind auf Grund der Lage auch nicht zu erwarten.
Entwicklungszustand:	baureifes Land gem. § 34 BauGB
Beitrags – und Abgabensituation:	Das Grundstück ist nach Auskunft beitragsfrei. Hinweis: Gemäß Kommunalabgabengesetz ist diejenige Person beitragspflichtig, die zum Zeitpunkt der Beitragsentstehung Eigentümerin des Grundstücks ist.
rückständige Zahlungen:	Lt. Auskunft sind keine rückständigen Zahlungen vorhanden.

2.4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.4.1. Vorbemerkung

Grundlage für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die Angaben der teilnehmenden Personen. Das Gebäude und die Außenanlage werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung von Bedeutung ist. Dabei werden die offensichtlich dominierenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage üblicher Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installation (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte bei Bewertung nach äußerem Anschein nicht geprüft werden; im Gutachten wird eine normale Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und – schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich, d.h., äußerlich und aus der Distanz sichtbar sind. Bauschäden und Baumängel werden überschlägig geschätzt. Zur genauen Feststellung der Mängelbeseitigungskosten wird die Einschaltung eines Sachverständigen für Baumängel und – schäden empfohlen. Pflanzliche und tierische Holzschädlinge konnten nicht festgestellt werden.

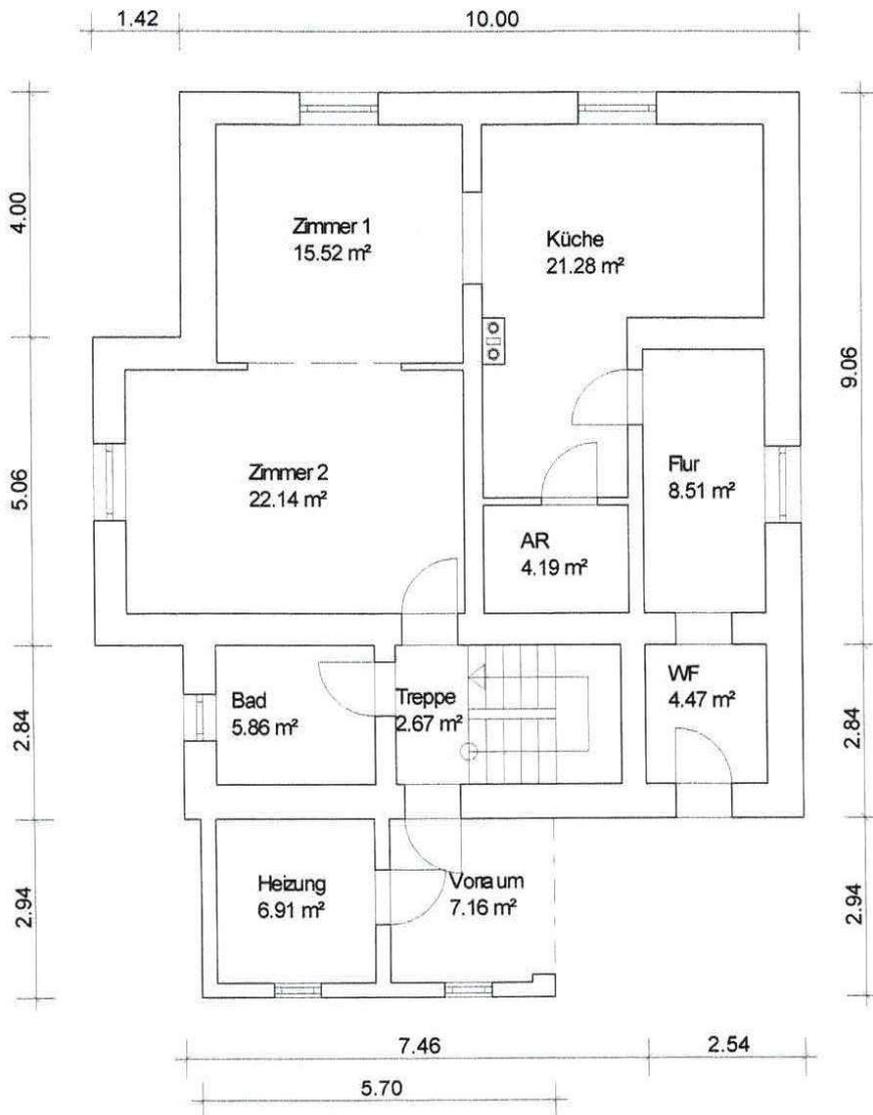
2.4.2. Wohnhaus mit Anbau

	Wohnhaus	Anbau
Art des Gebäudes	eingeschossig, geringfügig teilunterkellert, ausgebautes Dachgeschoss	eingeschossig, nicht unterkellert
Baujahr:	ca. 1956	ca. 1980
Modernisierung/Umbau:	2004 – 2007	keine
Außenansicht/Fassade:	Putz	Putz , teils Klinker
Ausführung und Ausstattung: Konstruktionsart: Fundamente: Umfassungswände:	massiv vermutlich Feldsteine Mauerwerk	massiv vermutlich Streifenfundament Mauerwerk
Innenwände: tragend: nicht tragend:	vermutlich Mauerwerk vermutlich Fachwerk bzw. Trockenbau	Mauerwerk
Geschossdecken: über KG: über EG:	Kappengewölbe Holzbalkendecke	Massivdecke
Hauseingang:	Kunststoff – Haustür	Stahltür
Treppen: KG/EG: EG/DG:	Holzstiege gegenläufige Holzterrasse mit Zwischenpodest	keine
Allgemeine Beschreibung: Fenster: Türen: Elektroinstallation: Heizung: Warmwasser: sanitäre Installation: besondere Einrichtungen: Bodenbeläge: Wandbekleidung: Deckenbekleidungen:	Kunststofffenster mit Rollläden Holztüren normale Installation über die Heizungsanlage EG: Badewanne, WC, Waschtisch DG: Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch Kaminofen im EG Laminat, Teppich, Fliesen Tapete bzw. Paneel Tapete bzw. Paneel	Kunststofffenster, Holzfenster keine nutzungsspezifisch Ölheizung Ausgussbecken keine Fliesen Anstrich Anstrich
Dach Dachkonstruktion: Dachform: Dacheindeckung:	Holzkonstruktion Satteldach Dachsteine	Flachdach Dachbahnen
Besondere Bauteile und Einrichtungen besondere Bauteile: besondere Einrichtungen:	keine keine	Wintergarten keine
Nutzungseinheit/Raumaufteilung:	EG: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Windfang, Treppe DG: 4 Zimmer, Bad, Flure, Treppe, Abstellraum	1 Raum und 1 Vorraum (offen)
Baumängel, Bauschäden außen: innen:	nicht fertiggestellte Verklammerung Eingangsvorbau versotteter Schornsteinkopf fehlende Fliesen im Treppenraum Schimmelbefall in den Erkerzimmer, Schimmelbefall im Flur/WF EG fehlender Rückspülfilter	keine unterlassene Instandhaltung
Grundrissgestaltung:	sh. Zeichnung	sh. Zeichnung

2.4.3. Außenanlage

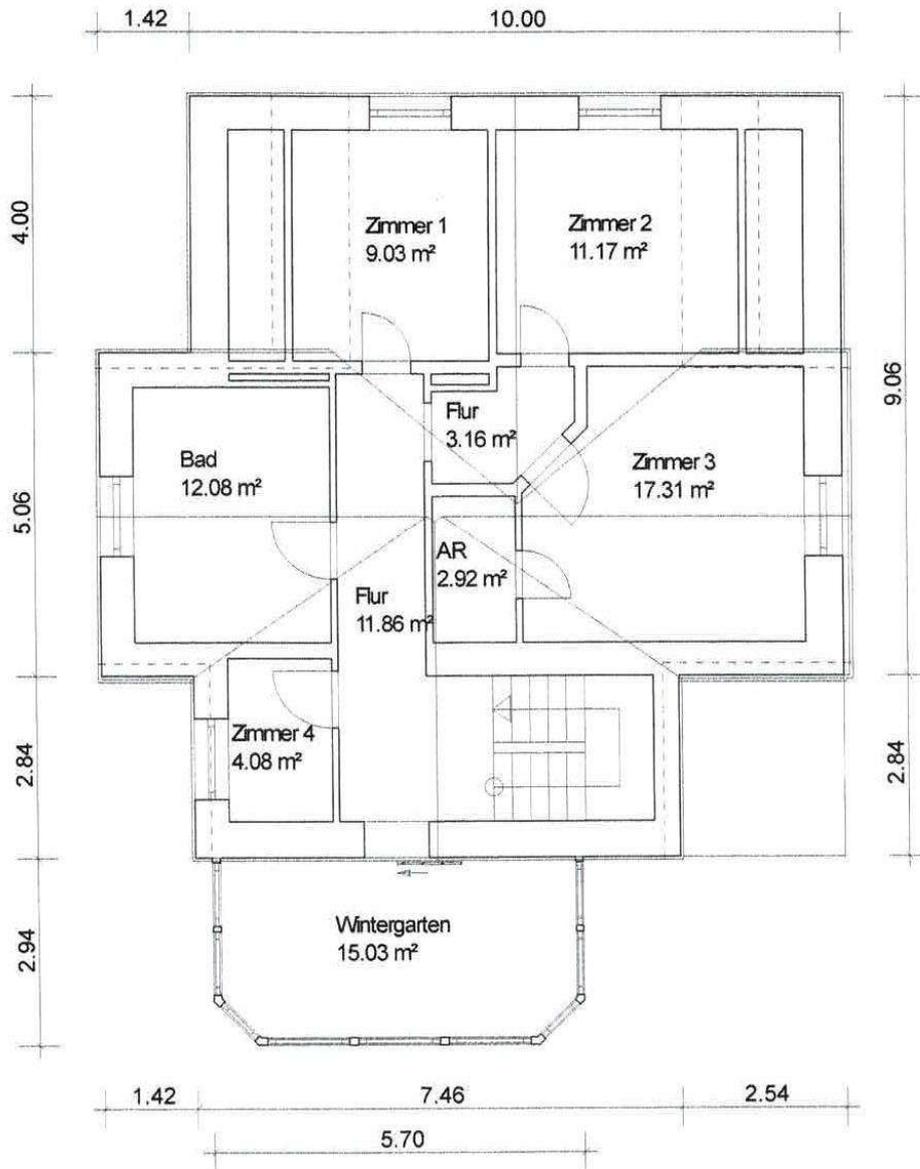
Ver – und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Zuwegung und die Zufahrt zum Grundstück sind gepflastert. Zwischen den baulichen Anlagen ist gepflastert bzw. betoniert. Neben dem Wohngebäude sind diverse massive Nebengebäude vorhanden, an denen teils Schuppen in Holzbauweise angebaut sind. Hinter der Bebauung schließt sich rückwärtig ein Garten an. Das Grundstück selber ist einfach gehalten.

Anlage 14: Grundrisse Wohnhaus



Grundriß gefertigt auf Grundlage des eigenen Aufmaßes und der Maße aus der Flurkarte. Abweichungen insbesondere bei Wandstärken sind möglich.

Projekt:	Neustädter Str. 7 in 19300 Muchow AZ 15 K 28/23		
Bauherr:			
Architekt:	Ingenieurbüro Maaß Triftweg 6 in 19079 Sukow		
Dateiname:	Muchow		
Maßstab:	1 : 125	Datum:	28.03.2024
			Erdgeschoß



Grundriß gefertigt auf Grundlage des eigenen Aufmaßes und der Maße aus der Flurkarte. Abweichungen insbesondere bei Wandstärken sind möglich.

Projekt:	Neustädter Str. 7 in 19300 Muchow AZ 15 K 28/23		
Bauherr:			
Architekt:	Ingenieurbüro Maaß Triftweg 6 in 19079 Sukow		
Dateiname:	Muchow		
Maßstab:	1: 125	Datum:	28.03.2024
			1. Dachgeschoss

Dachgeschoss