

Anlage 1 Auszug aus der Straßenkarte (ohne Maßstab)

Quelle: TopPlus-Web-Open, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025  
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
Datenquellen: [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf), [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)  
Aktualität: 28.10.2025

## Anlage 2 Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

**Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

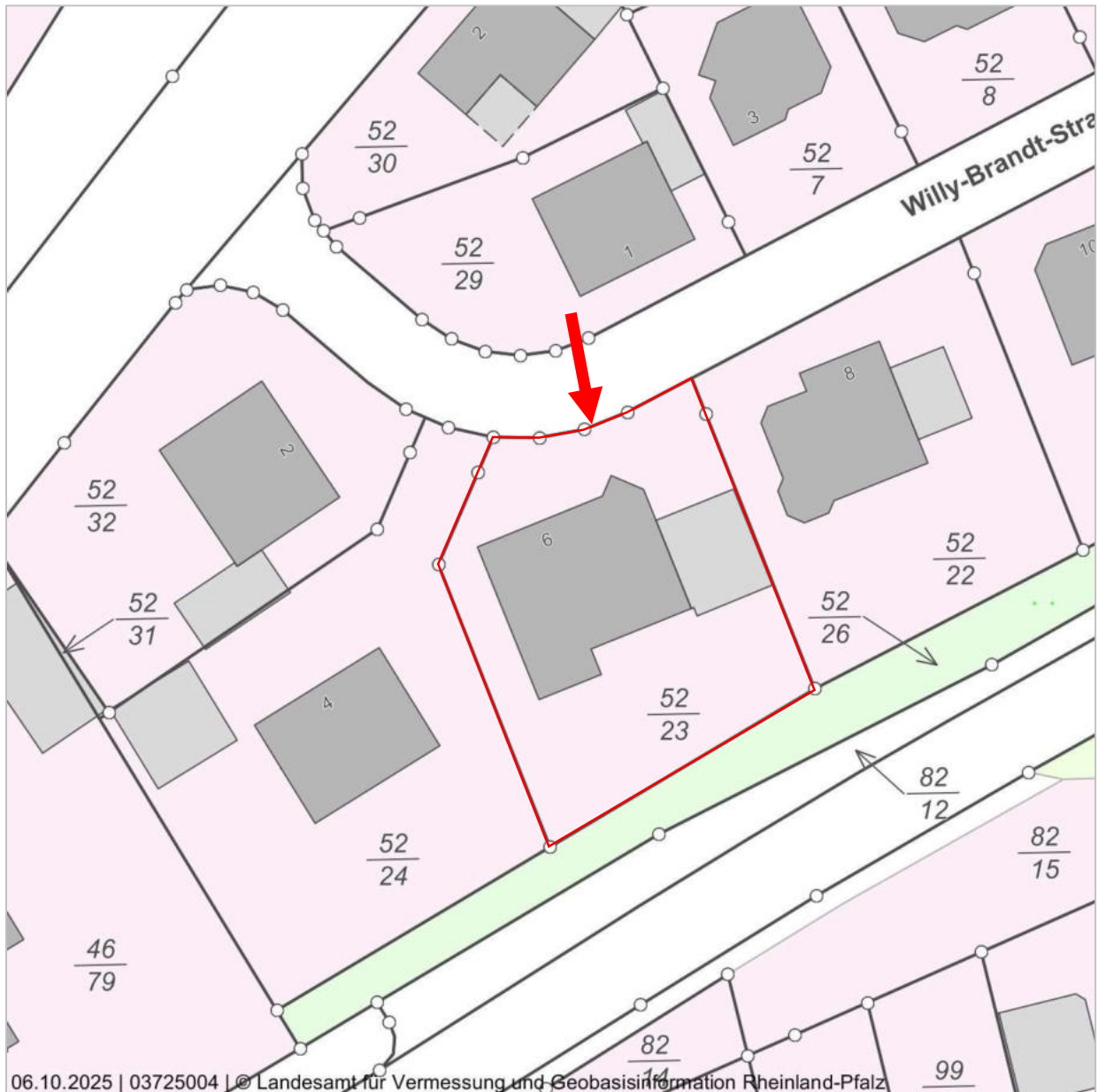
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03725004 vom 06.10.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 3**Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)**

Bewertungsgrundstück: Flurstück 52/23

**Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

**Datenquelle**

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Oktober 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03725004 vom 06.10.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 4     **Luftbild** mit Lage des Bewertungsobjektes

06.10.2025 | 03725004 | © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025)

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03725004 vom 06.10.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

**Anlage 5 Flächennutzungsplan** (Ausschnitt ohne Maßstab)

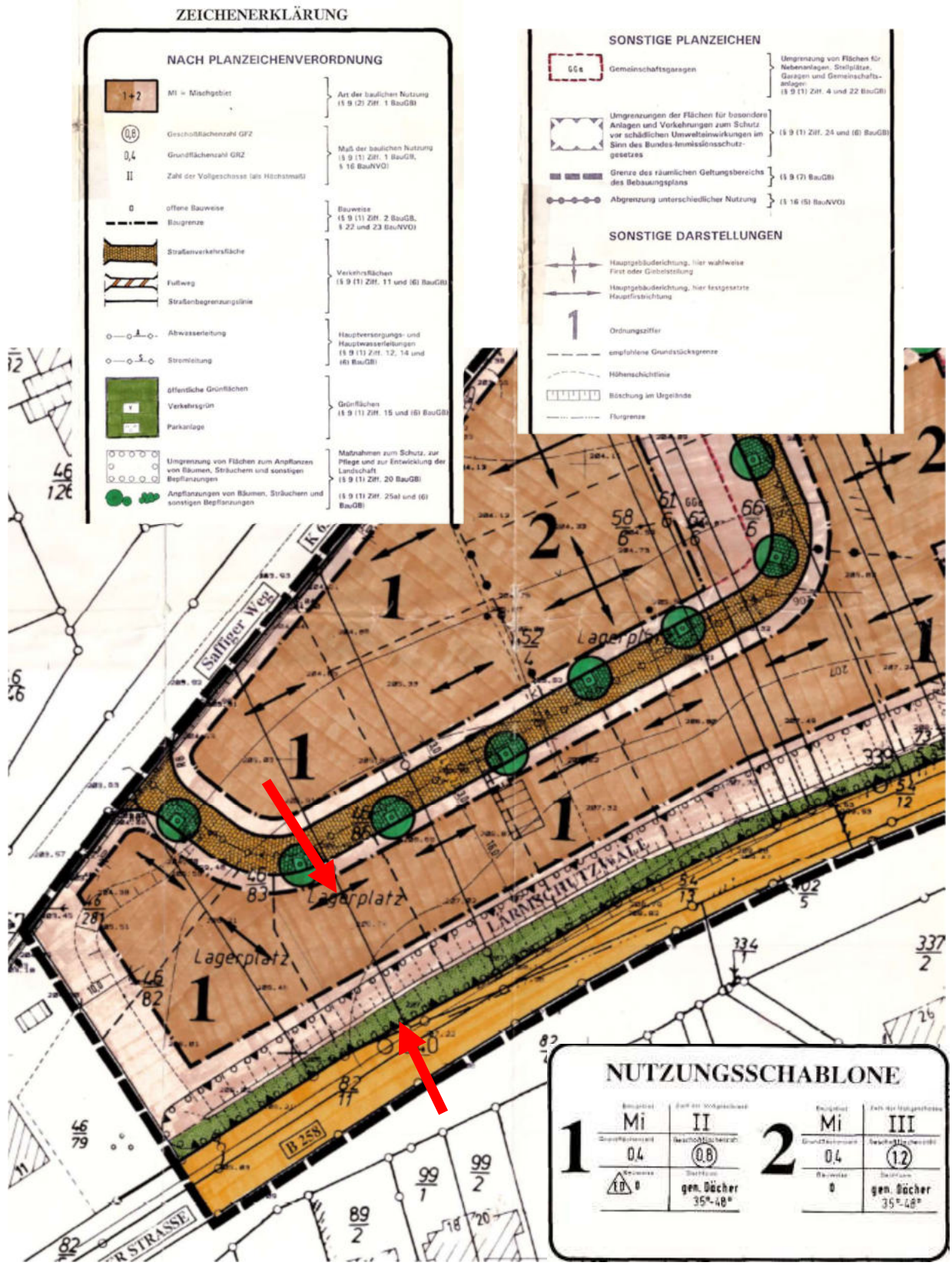
Der vollständige Bbauungsplan kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Polch eingesehen werden.



Legende		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
	Wohnbauflächen	
	Gemischte Bauflächen <small>Ziel: Eingliederung und intensive Durchgliederung zur Verbesserung des Lokalklima (Trockenluftprobleme, Temperatursenkung, Sonneneinstrahlung, zur Verbesserung des Ortsklima und zur Schaffung von Naturerholungsraum, Flächen von Versickerung, Bsp. von Auffahrten, Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähigen Decken (Pflasterasphalt))</small>	
	Gewerbliche Bauflächen G EN = mit eingeschränkter Nutzung <small>Ziel: Eingliederung zur Einbindung in das Landschaftsbild, Flächeneingliederung, Anlage von Umkleekabinen, E &amp; G Schwärzungsfläche Gewerbe, E &amp; W Schwärzungsfläche Wohnen</small>	
	Sanierungsgebiet	
	Sonderbauflächen	
	Sondergebiet Erholung	
	Sonstiges Sondergebiet <small>Ziel: Pflanzung von Gehäusen und Schutz</small>	
	Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Außenbereich Ruine/Burg	
<b>Beschriftung</b>		
	Beschriftung Naturschutz	
	OD	
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>		
	Gemeinbedarfsflächen	
	Öffentliche Verwaltung	
	Schule	
	Kirche	
	Soziale Einrichtung	
	Kulturelle Einrichtung	
	Feuerwehr	
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Bahnanlage	
	Segelfluggelände	
	Hubschrauberlandeplatz	
	Straßenverkehr	
	Umgehungsstraße geplant	
	Öffentliche Parkfläche	
	Radweg	
	Besondere Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigte Zone	
	Fußgängerbereich	
<b>Versorgungsanlagen</b>		
	Elektrizität	
	Wasser	
	Abwasser	
	Abfall	
<b>Versorgungsleitungen</b>		
	Leitung oberirdisch	<small>Ziel: Sichtschutzmaßnahmen</small>
	Leitung unterirdisch	<small>Ziel: Sichtschutzmaßnahmen</small>
<b>Grünflächen</b>		
	Grünfläche öffentl./privat	
	Parkanlage	
	Dauerkleingärten	
	Sportplatz	
	Spielplatz	
	Friedhof	
	Schießstand	
	Spielplatz	

**Anlage 6 Bebauungsplan (ohne Maßstab)**

Auszug aus dem Bebauungsplan „Saffiger Weg“ und Auszüge aus den Legende. Der vollständige Bebauungsplan kann bei der Verbands-gemeindeverwaltung Maifeld eingesehen werden.



**Anlage 5 Bebauungsplan (ohne Maßstab)**

Auszug aus dem textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan „Saffiger Weg“. Der vollständige Bebauungsplan kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld eingesehen werden.

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

**ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN (§ 1 (4-9) BauNVO)**

Im Geltungsbereich sind die in § 6 (2), Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungsarten nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die in § 6 (3) BauNVO als Ausnahme genannten Einrichtungen und Anlagen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).

Im Ordnungsbereich 1 sind die in § 6 (2) Ziffer 4 (sonstige Gewerbebetriebe) genannten Nutzungsarten nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die in § 6 (2) Ziffer 2 (Geschäfts- und Bürogebäude), Ziffer 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) genannten allgemein zulässigen Nutzungsarten werden im Ordnungsbereich 1 für ausnahmsweise zulässig erklärt (§ 1 (5) BauNVO).

Im Ordnungsbereich 2 sind die nach § 6 (2) Ziffer 4 allgemein zulässigen "Sonstigen Gewerbebetriebe" für ausnahmsweise zulässig erklärt (§ 1 (5) BauNVO).

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

**Zahl der Vollgeschosse**

Im Ordnungsbereich 1 des Bebauungsplans ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 2 des Bebauungsplans ist die 3-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

**Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Traufhöhe (=Maß zwischen höchstem angrenzenden natürlichen Gelände und Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Außenfläche Dachhaut) ist im Ordnungsbereich 1 auf 4,50 m festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 2 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7,50 m.

**3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 1 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

**4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**

Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das ( ) Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen.

Bei der Festsetzung der wahlweisen Hauptfirstrichtung ist eine der vorgegebenen Firstrichtungen auszuwählen.

**5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

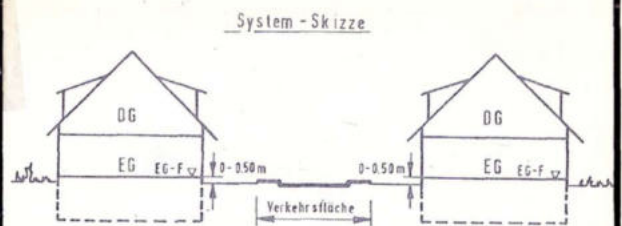
Gemeinschaftsgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**6. FLÄCHE FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)**

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall (ggf. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 2,00 m über angrenzender Fahrbahnoberfläche der B 258 zu errichten.

**7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)**

Im gesamten Geltungsbereich darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) nicht mehr als 0,50 m über höchster angrenzender Verkehrsfläche hinausragen.



**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 (1) Ziff. 1 LBauO)**

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig.

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

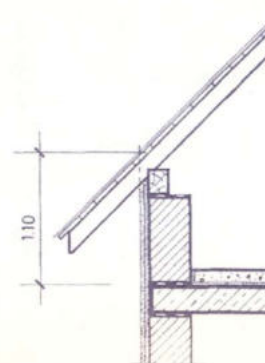
**9. DACHGESTALTUNG (§ 86 (1) Ziff. 1 LBauO)**

**Dachform**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs zulässig.

**Dachgestaltung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Drempel bzw. Kniestock (Definition: Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Schnittpunkt Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) von max. 1,10 m sind erlaubt.



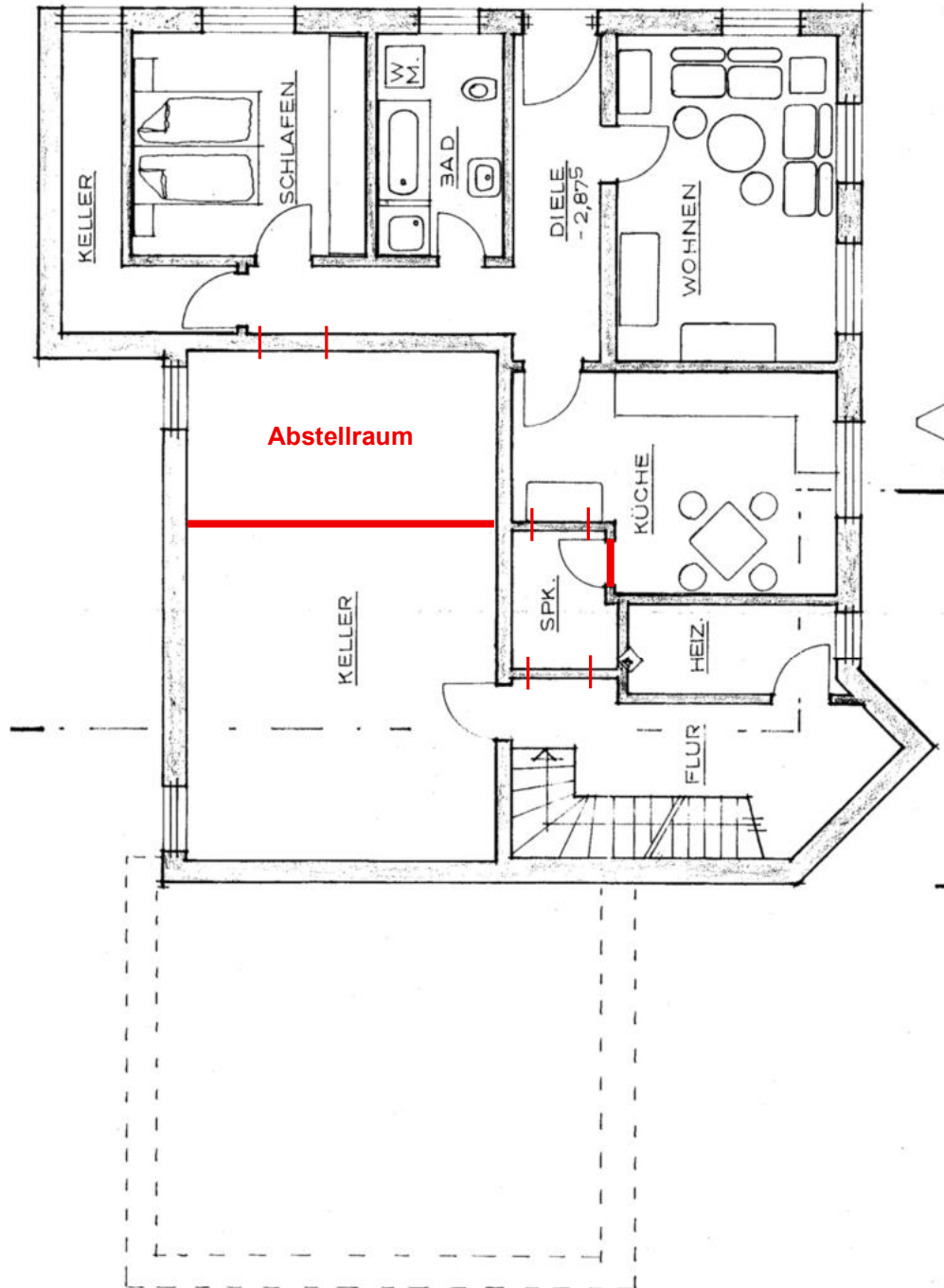
Dachaufbauten sind als Einzelgauben zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden (außen gemessen) einzuhalten ist. Sie dürfen in ihrer Summe maximal die Hälfte der Trauffläche in Anspruch nehmen.

Die Traufe ist durchzuführen. Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind im Bebauungsplangebiet unzulässig.

Einzelgaubenaufbauten dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

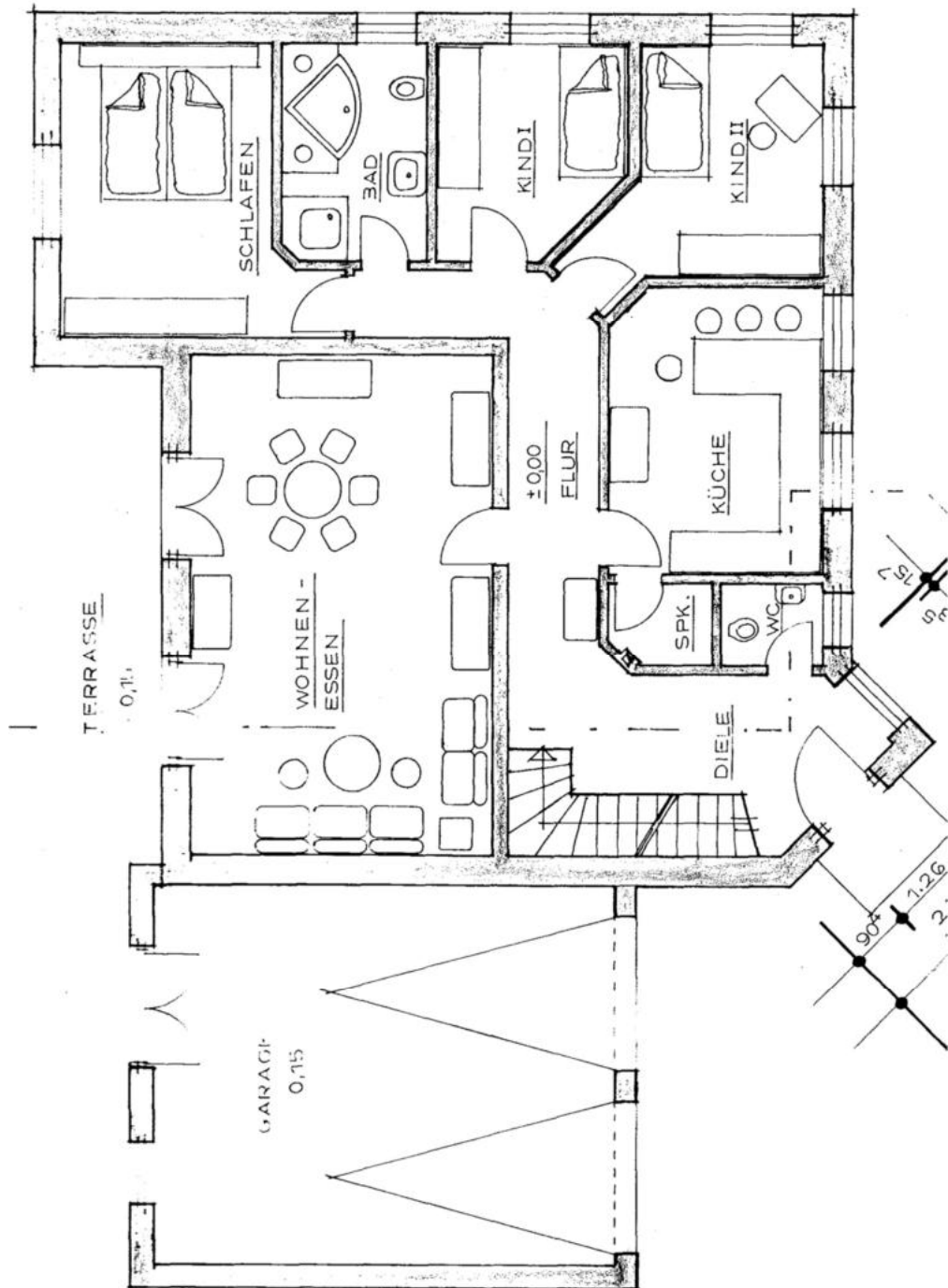
**Dacheindeckung**

Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig in Grau- bzw. Anthrazit-Tönen (z.B. RAL-Farben 7000 - 7031) ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

Anlage 7 Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)

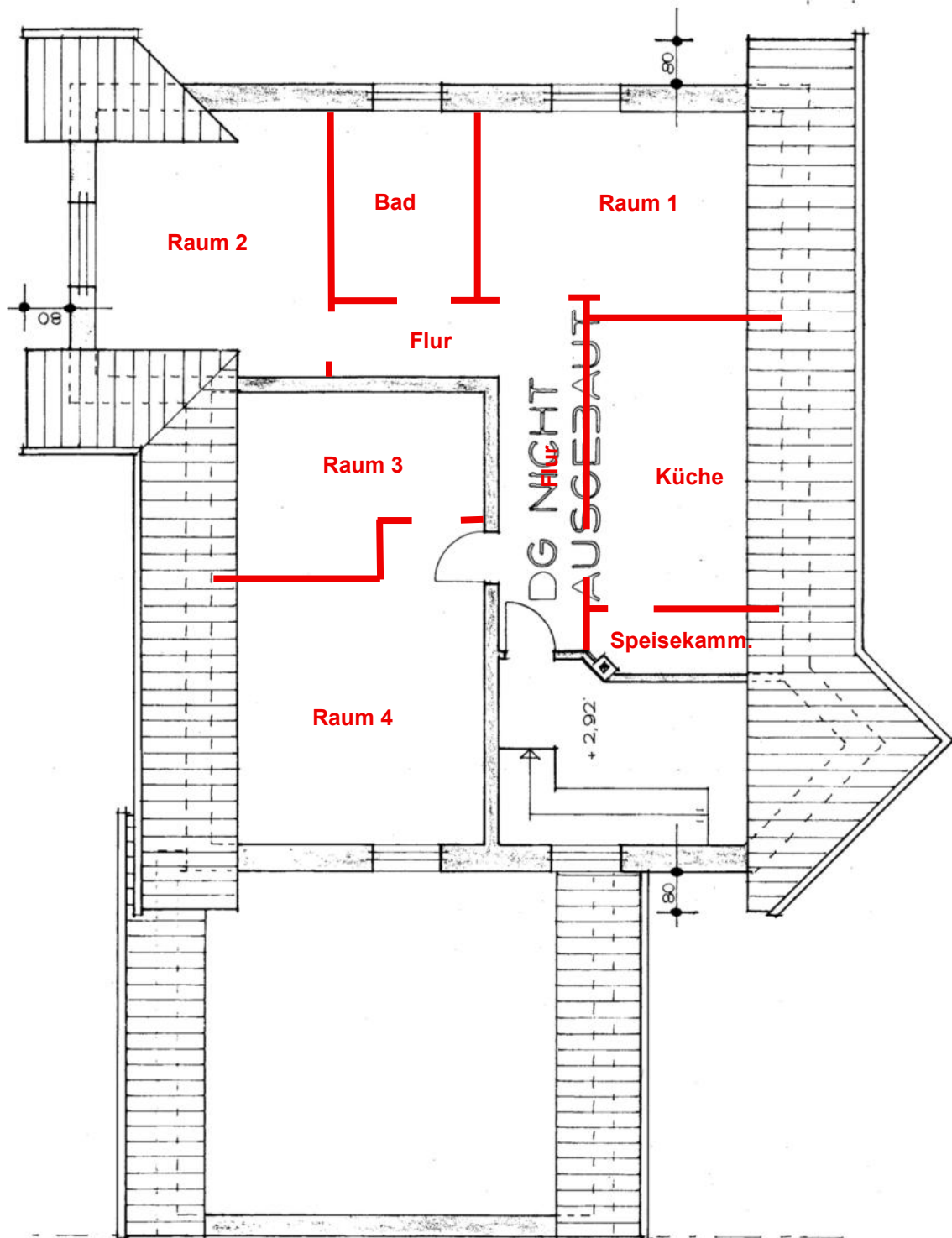
Der Planausschnitt stammt aus der Bauakte. Die nachträgliche Abtrennung im Kellerraum wurde in rot nachträglich für dieses Gutachten einskizziert.

Anlage 7      **Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)**



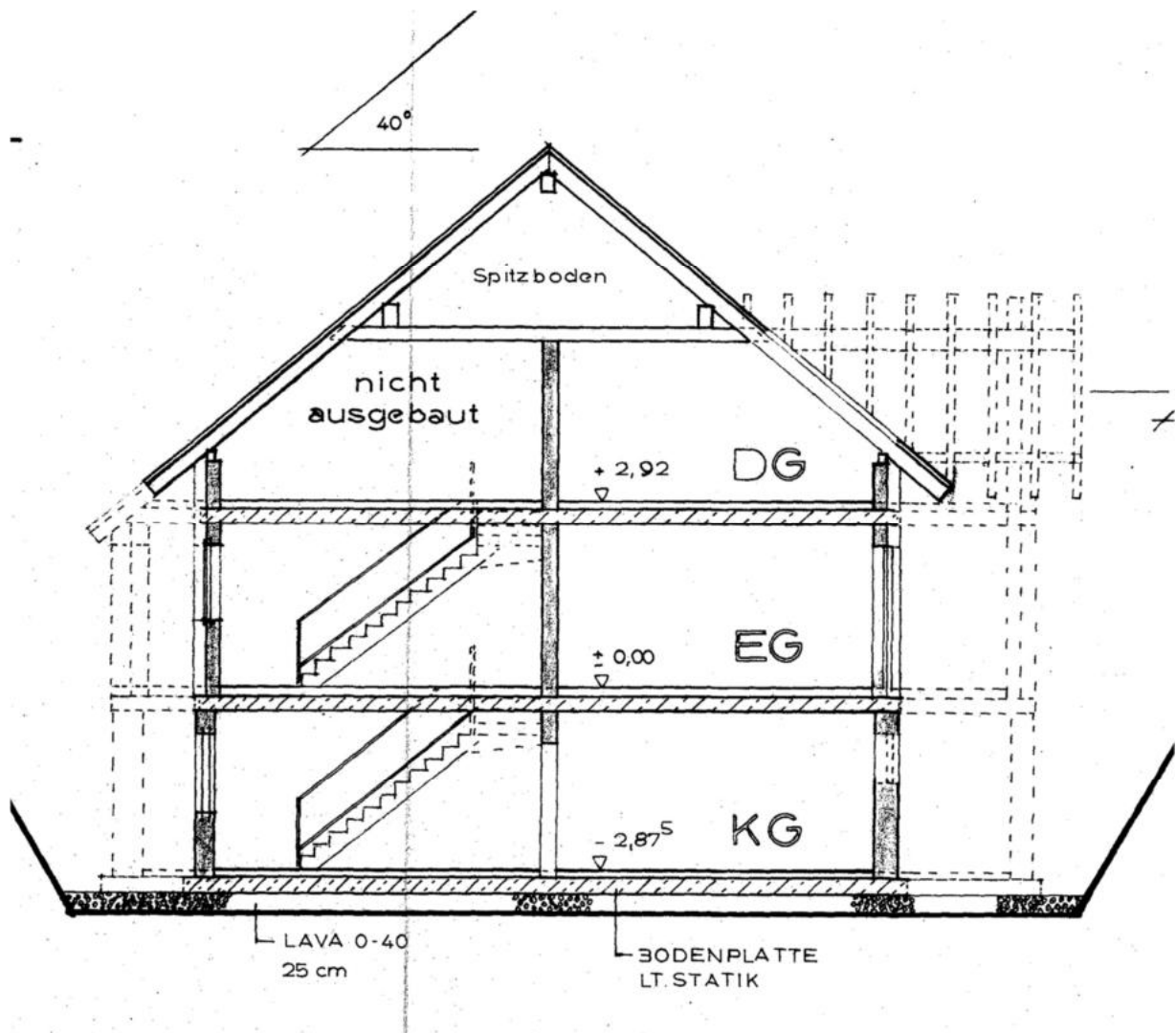
Der Planausschnitt stammt aus der Bauakte.

Anlage 7 Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)



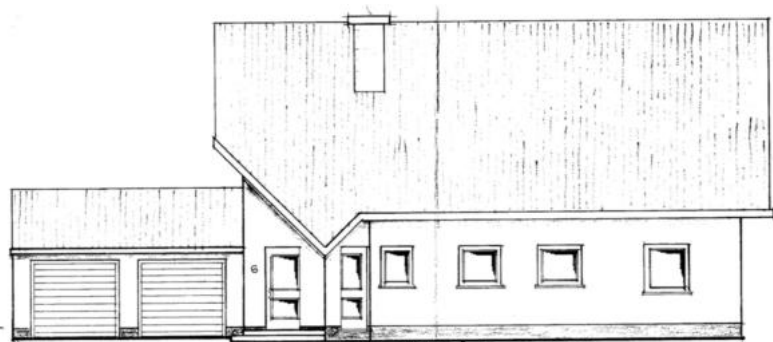
Der Planausschnitt stammt aus der Bauakte. Der darin nicht dargestellte Dachgeschossausbau wurde nachträglich für dieses Gutachten in rot einskizziert

Anlage 7 **Gebäudeschnitt (ohne Maßstab)**

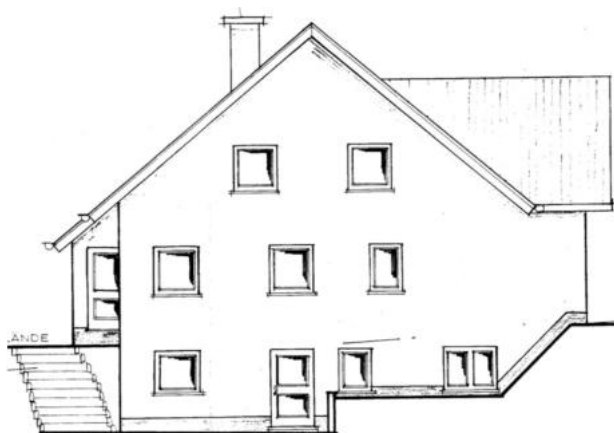


Der Planausschnitt stammt aus der Bauakte.

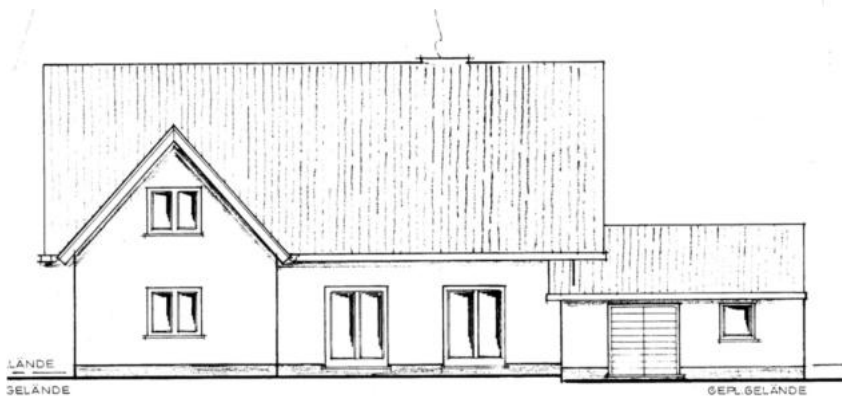
Anlage 7     **Ansichten (ohne Maßstab)**



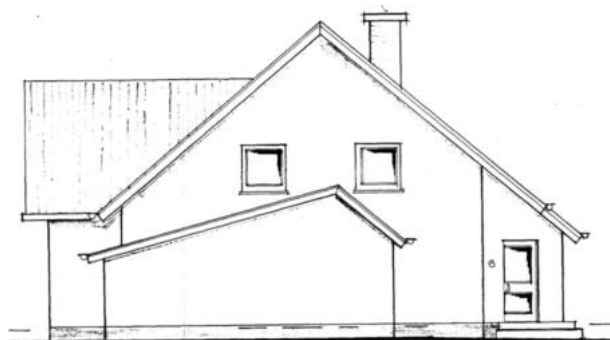
Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-Ost

Die Planausschnitte stammen aus der Bauakte.

**Anlage 8      Brutto-Grundflächen (BGF)**

Die Berechnung Brutto-Grundflächen erfolgt auf Grundlage der Bauzeichnungen aus der Bauakte. Es werden nur die Bereiche a (vollständig umschlossen und überdacht nach DIN 277 (2005) erfasst. Wertrelevante Bauteile, die nicht dem Bereich a nach DIN 277 (2005) zuzuordnen sind, werden ggf. gesondert als sogenannte „besondere Bauteile“ berücksichtigt, soweit sie sich auf den Verkehrswert auswirken.

**BGF a – Wohnhaus**

Kellergeschoss:	$14,07^5 \times 11,07^5 - 0,85 \times 0,85 / 2$		
	$+ 2,60 \times 1,30 / 2 + 5,64 \times 2,12^5$	=	169,22 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	$14,11^5 \times 11,11^5 - 0,85 \times 0,85 / 2$		
	$+ 2,64 \times 1,32 / 2 + 5,68 \times 2,12^5$	=	170,34 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	$14,11^5 \times 11,11^5 - 0,85 \times 0,85 / 2$		
	$+ 2,64 \times 1,32 / 2 + 5,68 \times 2,12^5$	=	<u>170,34 m<sup>2</sup></u>
			509,90 m <sup>2</sup>
			<b>rd. 510 m<sup>2</sup></b>

**BGF a – Garage**

Erdgeschoss:	$6,50 \times 8,24$	=	<u>53,56 m<sup>2</sup></u>
			53,56 m <sup>2</sup>
			<b>rd. 54 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 9 Wohn- und Nutzflächen**

Die Berechnung Wohn- und Nutzflächen erfolgt auf Grundlage der Bauzeichnungen aus der Bauakte, ergänzt durch beim Ortstermin aufgenommene Maße in Anlehnung an die derzeit gültige Wohnflächenverordnung.

Die so ermittelten Flächen sind als Grundlage dieser Wertermittlung (zur Abschätzung einer nachhaltig erzielbaren Miete) hinreichend genau, können jedoch nicht ohne weiteres zu anderen Zwecken herangezogen werden.

**Wohnflächen Wohnhaus****Wohnung Kellergeschoss**

Diele:	$5,23 \times 1,31 + 1,12 \times 4,25$	=	11,61 m <sup>2</sup>	
Küche:	$3,53 \times 3,69 + 2,85 \times 1,46$	=	17,19 m <sup>2</sup>	
Speisekamm.:	$1,80 \times 1,30$	=	2,39 m <sup>2</sup>	
Wohnen:	$5,26 \times 3,57$	=	18,78 m <sup>2</sup>	
Bad:	$3,58 \times 1,80$	=	6,44 m <sup>2</sup>	
Schlafen:	$3,63 \times 3,92$	=	14,23 m <sup>2</sup>	
Keller:	$4,89 \times 1,00 + 1,12 \times 1,92$	=	7,04 m <sup>2</sup>	
Abstellraum:	$2,47 \times 4,89$	=	12,08 m <sup>2</sup>	<u>89,76 m<sup>2</sup></u>
				<b>rd. 90 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung Erdgeschoss**

Flur:	$5,18 \times 1,43 - 0,93 \times 0,93 / 2 + 1,11 \times 2,52$	=	9,77 m <sup>2</sup>	
Gäste-WC:	$1,37 \times 1,61$	=	2,21 m <sup>2</sup>	
Speisekamm.:	$1,37 \times 1,72$	=	2,36 m <sup>2</sup>	
Küche:	$4,74 \times 3,50 - 0,60 \times 0,60 / 2$	=	16,41 m <sup>2</sup>	
Kind II:	$3,75 \times 2,94 + (1,98 + 1,02) / 2 \times 1,10$	=	12,68 m <sup>2</sup>	
Kind I:	$2,44 \times 2,83 + 1,26 \times (1,46 + 2,83) / 2$	=	9,48 m <sup>2</sup>	
Bad:	$3,46 \times 2,58 - 0,30 \times 0,30 / 2$	=	8,88 m <sup>2</sup>	
Schlafen:	$4,75 \times 3,48 + 1,05 \times 1,10 + 0,35 \times 0,35 / 2$	=	17,75 m <sup>2</sup>	
Wohnen:	$8,21 \times 4,84$	=	39,74 m <sup>2</sup>	<u>119,28 m<sup>2</sup></u>
				<b>rd. 119 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung Dachgeschoss**

Flur:	$5,98 \times 1,43 + 2,50 \times 1,11$	=	11,33 m <sup>2</sup>	
Küche:	$4,60 \times 2,32 + 4,60 \times 0,90 / 2$	=	12,74 m <sup>2</sup>	
Speisekamm.:	$1,49 \times 2,29 - 0,85 \times 0,85 / 2 + 1,49 \times 1,20 / 2$	=	3,94 m <sup>2</sup>	
Raum 1:	$3,49 \times 1,60 + 3,73 \times 2,30 + 3,73 \times 1,20 / 2$	=	16,40 m <sup>2</sup>	
Bad:	$3,46 \times 2,32$	=	8,03 m <sup>2</sup>	
Raum 2:	$4,75 \times 4,62 - 2 \times 0,85 \times 3,42 / 2$	=	19,04 m <sup>2</sup>	
Raum 3:	$2,40 \times 1,93 + 3,29 \times 1,73 + 3,29 \times 1,20 / 2$	=	12,30 m <sup>2</sup>	
Raum 4:	$5,69 \times 1,80 + 4,82 \times 1,85 + 4,82 \times 1,20 / 2$	=	22,05 m <sup>2</sup>	<u>105,83 m<sup>2</sup></u>
				<b>rd. 106 m<sup>2</sup></b>

Summe	314,87 m <sup>2</sup>
<b>Wohnflächen gesamt</b>	<b>rd. 315 m<sup>2</sup></b>

Anlage 9      **Wohn- und Nutzflächen****Nutzflächen Wohnhaus****Kellergeschoss**

Heizung:	1,40 x 3,69 – 0,90 x 0,60	=	4,63 m <sup>2</sup>	
Keller:	5,50 x 4,91	=	<u>27,01 m<sup>2</sup></u>	<u>31,64 m<sup>2</sup></u>
		Summe		31,64 m <sup>2</sup>
		<b>Nutzflächen gesamt</b>		<b>rd. 32 m<sup>2</sup></b>

**Nutzflächen Garage****Garage**

Garage:	6,13 <sup>5</sup> x 7,51	=	<u>46,07 m<sup>2</sup></u>	<u>46,07 m<sup>2</sup></u>
		Summe		46,07 m <sup>2</sup>
		<b>Nutzfläche gesamt</b>		<b>rd. 46 m<sup>2</sup></b>

Anlage 10

**Fotos**

Straßenansicht  
Wohnhaus von Nordosten



Straßenansicht Wohnhaus mit  
Stellplätzen



Straßenansicht Wohnhaus von  
Nordwesten



Anlage 10

**Fotos**



Gartenansicht Wohnhaus von  
Süden



Gartenansicht Garage von Südosten



Blick in den Garten

Anlage 10

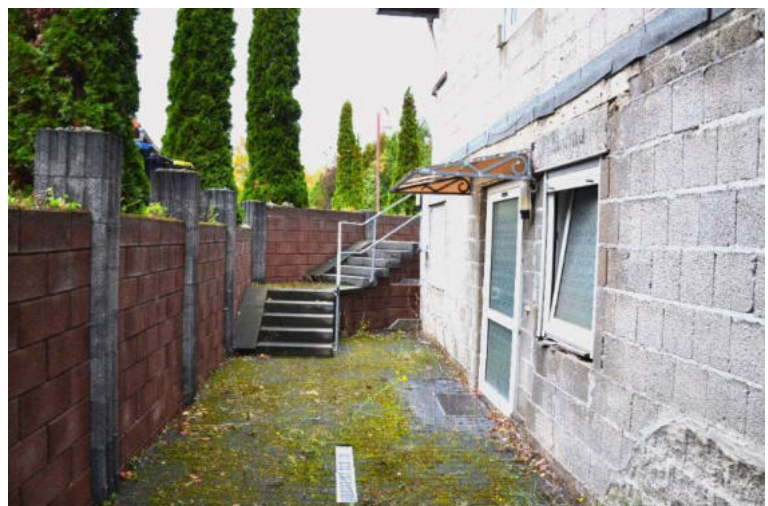
**Fotos**



Straßenansicht Garage



Hauseingang EG



Zugang Kellergeschosswohnung

Anlage 10

**Fotos**



Zugang zur südwestlichen Giebelseite



Lichtschacht straßenseitig



Aussenzugang Kellergeschosswohnung



Eingangstür Kellergeschosswohnung