

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Überregionale Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt		
Landkreis:	Burgenlandkreis		
Ort:	Stadt Zeitz, Mittelzentrum		
Einwohner:	ca. 28.000 (mit allen eingemeindeten Ortsteilen)		
Verkehrsverbindungen:	<u>Bundesstraßen</u>		
	B 2	Gera-Zeitz	
	B 91	Zeitz-Halle	
	B 180	Altenburg-Naumburg	
	<u>Bundesautobahnen</u>		
	A 4	Dresden-Frankfurt	ca. 20 km
	A 9	München-Berlin	ca. 20 km
	<u>Flughafen</u>		
	Leipzig/Halle	ca. 50 km	
	<u>Bahnverkehr</u>		
	Bahnhof Zeitz	ca. 1 km	(Strecken Leipzig-Saalfeld, Zeitz-Weißenfels)
	<u>größere Städte</u>		
	Gera	ca. 25 km	Leipzig ca. 45 km
	Halle (Saale)	ca. 55 km	

2.2 Regionale Lage

Standort:	Das Grundstück befindet sich in zentrumsnaher Lage, ca. 200 m von der Fußgängerzone entfernt. Links und rechts schließen sich 3- und 4-geschossige Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser an. Gegenüber der Straße sind ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus sowie leerstehende Gewerbebauten vorhanden.		
Entfernungen:	Geschäfte täglichen Bedarfs	- ca. 100 m	
	Bushaltestelle	-in unmittelbarer Nähe	
Wohnlage:	mittlere Wohnlage		
Nachbarschaftsbebauung:	links	- 3-geschossiges, saniertes Wohnhaus	
	rechts	- 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus	

2.3 Zuschnitt, topographische Grundstückslage

Grundstücksgröße:	920 m ²
Grundstückszuschnitt:	nahezu rechteckig
Straßenfrontbreite:	20 m
Tiefe:	46 m ² im Mittel
topographische Grundstückslage:	nahezu ebenes Gelände
Höhe zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse:	Entlang der linken und rechten Grundstücksgrenze befinden sich die Gebäude der Nachbargrundstücke (Grenzbebauung).
Einfriedungen:	Auf der Straßenseite ist das Grundstück mit einem 2 m hohen Maschendrahtzaun und einem Bauzaunfeld eingefriedet.

2.4 Boden- /Oberflächenbeschaffenheit

Grundstücksnutzung:	unbebaut und ungenutzt
Aufwuchs und Beschaffenheit:	Die Grundstücksoberfläche ist verwildert. Sie ist mit Gräsern und einzelnen Büschen und Birken überwachsen.
Baugrund/Grundwasser:	Der Zustand des Baugrundes ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass er normal tragfähig ist.
Hochwassergefahr:	Aufgrund der Höhenlage besteht keine Hochwassergefahr.
Immissionen:	Zur Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wie Staub und Gerüche festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.

Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Sachgebiets Bauordnung der Stadt Zeitz sind im Baulastenverzeichnis keine das Grundstück betreffende Eintragungen vorhanden (s. Anl. 6 d. GA).
Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Umweltamtes beim Burgenlandkreis ist das Grundstück nicht im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ registriert (siehe Anl. 7 d. GA).

3.2 Entwicklungsmöglichkeiten

Entwicklungszustand:	Bei dem Grundstück handelt es sich um erschlossenes Bauland innerhalb der bebauten Ortslage. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Nutzungsmöglichkeiten:	Das Grundstück kann entsprechend dem Gebietscharakter zu Wohnzwecken, zur Ausübung von Freien Berufen und nicht störendem Gewerbe genutzt werden.
Grundflächenzahl (GRZ):	Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nach § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze in Mischgebieten 0,6.
Geschossflächenzahl (GFZ):	Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Da für den Bereich des Grundstücks kein Bebauungsplan existiert kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück lage-tytisch bis zur Obergrenze der GFZ lt. BauNVO, also GFZ 1,6, bebaut werden kann.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Rechte:	In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs von Zeitz, Blatt 1559, bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft keine Eintragungen <u>Anmerkung:</u> Eintragungen in der Dritten Abteilung des Grundbuchs haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Sie werden daher im Gutachten nicht berücksichtigt und auch nicht wiedergegeben.
Nicht eingetragene Lasten und Beschränkungen:	Zur Ortsbesichtigung und im Rahmen der Recherchen zur Vorbereitung des Gutachtens sind keine nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen bekannt geworden.

4. Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen die Einfriedungen, die befestigten Flächen, die Versorgungsleitungen, die Bepflanzung und Begrünung auf dem Grundstück sowie besondere bauliche Anlagen.

Die Geländeoberfläche ist stark verwildert. Wertrelevante Außenanlagen sind, soweit erkennbar, nicht vorhanden.