

Erläuterungen zum Grundstück

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 321/49) verfügt über einen rechteckförmigen Zuschnitt und wird von Westen über die Wasserstraße erschlossen. Das Flurstück hat eine Breite von ca. 12 m und eine Tiefe von ca. 90 m. Das Grundstück ist nahezu eben und liegt etwa auf Straßenniveau. Das Grundstück ist weitestgehend nach Osten hin ausgerichtet. Die Flurstücksgröße erscheint anhand des Lageplans plausibel.

Aufgrund der Eindrücke vor Ort wird davon ausgegangen, dass das Grundstück ortsüblich erschlossen ist und dass die erstmaligen Erschließungskosten gem. §§ 127 ff. BauGB abgegolten sind. Eine Beitragsfreiheitsbescheinigung hat für die Bewertung nicht vorgelegen und ist bei Bedarf anzufordern.

Baurecht

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auf Basis von § 30 BauGB beurteilt, da sich das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 befindet. Dieser enthält u.a. folgende wesentlichen bewertungsrelevanten Festsetzungen:

für den vorderen Bereich des Grundstücks

- allgemeines Wohngebiet
- nur Einzelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl 0,20
- Traufhöhe max. 3,50 / Firsthöhe max. 10,0 m
- es bestehen Baugrenzen

für den mittleren Bereich des Grundstücks

- allgemeines Wohngebiet
- nur Einzelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl 0,15
- Traufhöhe max. 3,50 / Firsthöhe max. 10,0 m

Die hinteren 30 m des Grundstücks sind laut B-Plan als Waldschutzstreifen gekennzeichnet (eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche).

Anmerkung:

Es wurde für den Neubau eines Einfamilienhauses und eines Wohnhauses mit 2 WE (siehe Lageplan in der Anlage) eine Genehmigungsfreistellung nach § 68 Landesbauordnung, eingegangen beim Amt Elmshorn Land am 28.06.2021, gestellt. Laut Angabe der Eigentümerin wurde diese jedoch nicht verlängert.

Erläuterungen zum Gebäude

Objektart/Verfahrenswahl

Bei dem Objekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.

Die Eigennutzung steht im Vordergrund, der Grundstückswert ist preisbildend. Grundstücke dieser Art werden am Markt nach dem Sachwert / Bodenwert gehandelt. Die Bewertung erfolgt daher im Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV).

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist derzeit nicht bebaut. Die ehemalige Bausubstanz wurde bereits zurück gebaut.