

**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

3-D Grundriss UG:

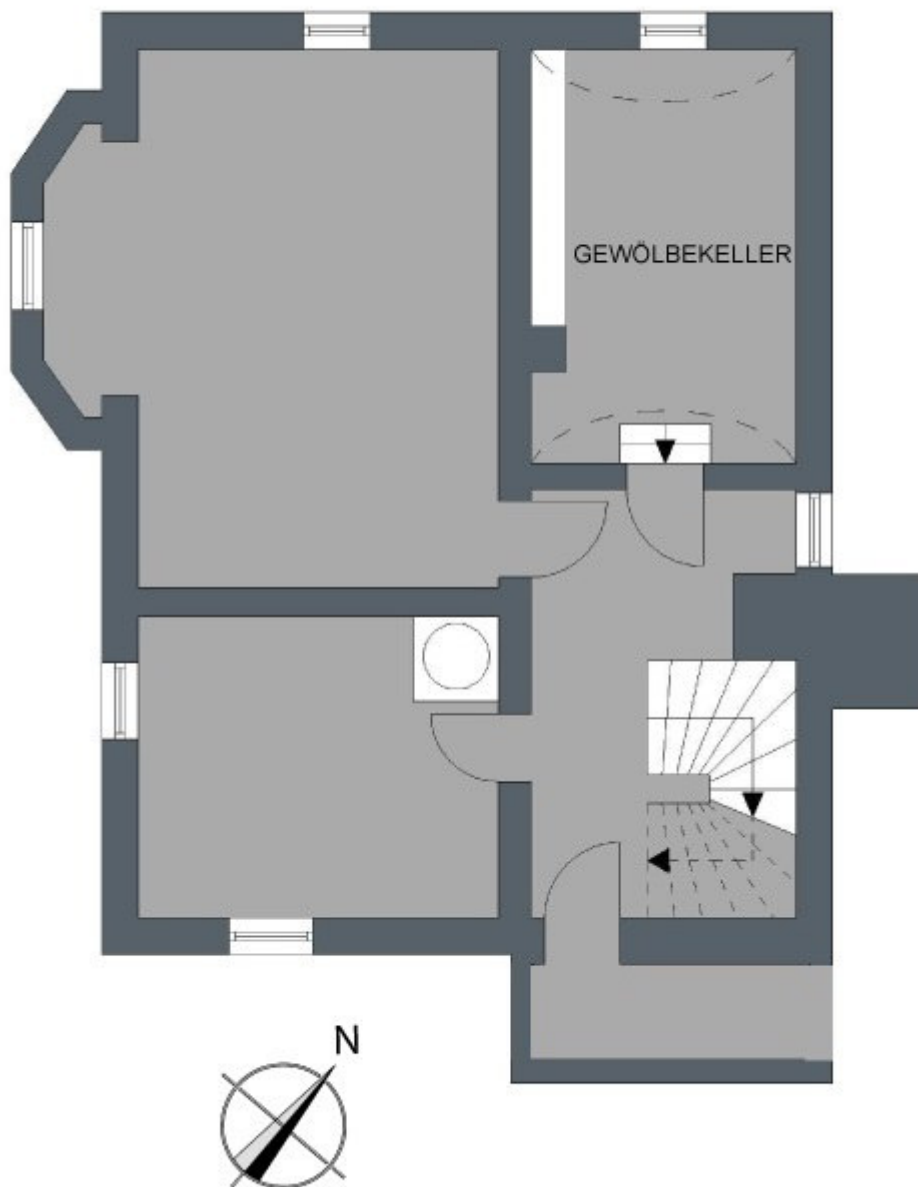
KELLERGECHOSS



**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

2-D Grundriss UG:

KELLERGECHOSS



**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

3-D Grundriss EG:

ERDGESCHOSS



**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

2-D Grundriss EG:



**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

3-D Grundriss OG:

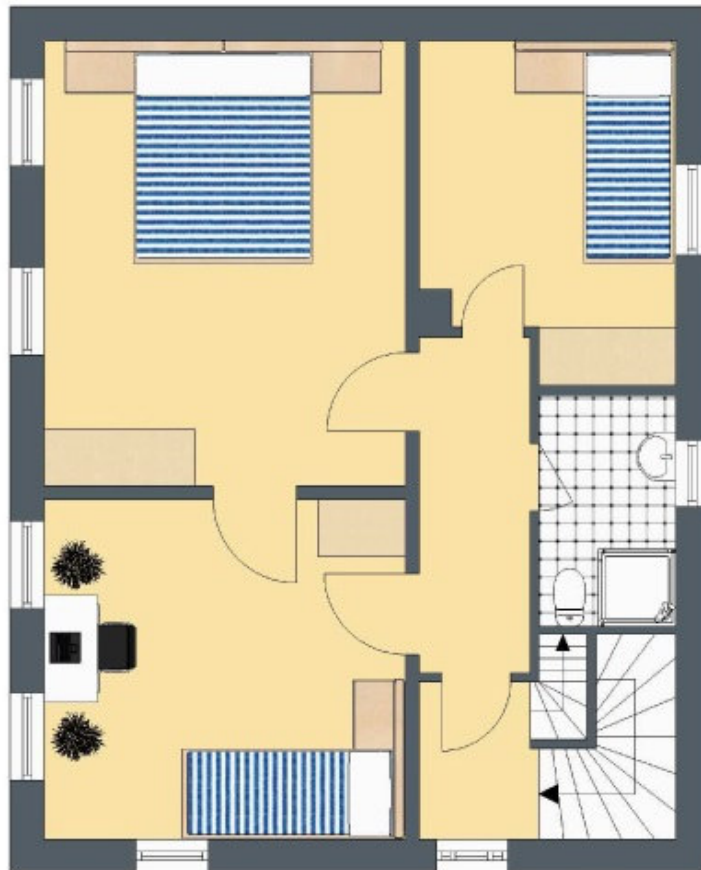
OBERGESCHOSS



**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

2-D Grundriss OG:

OBERGESCHOSS



**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

Unverbindliche Flächenberechnung:

1) Wohnflächen

Erdgeschoss

Wohnzimmer:	5,10 m	4,01 m	20,45 m ²			
zuzüglich Ärker:	1,93 m	0,88 m	1,70 m ²			
zuzüglich Ärker:	0,88 m	0,51 m	0,45 m ²	22,6 m²		
Esszimmer:	3,98 m	3,79 m		15,1 m²		
Küche:	3,41 m	2,88 m	9,82 m ²			
abzüglich:	0,45 m	0,27 m	0,12 m ²	9,7 m²		
Bad:	1,76 m	1,47 m		2,6 m²		
separates WC:	1,50 m	0,98 m		1,5 m²		
Flur:	2,26 m	1,23 m		2,8 m²		
Windfang:	1,26 m	1,21 m		1,5 m²		
Terrasse (1/4):	5,10 m	2,33 m	11,88 m ²	3,0 m²		
	Wohnfläche Erdgeschoss:			58,7 m²		

**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

Obergeschoss

Schlafzimmer:	5,10 m	4,01 m			20,5 m²	
Arbeitszimmer:	3,98 m	3,79 m			15,1 m²	
Kinderzimmer:	3,41 m	2,88 m	9,82 m ²			
abzüglich:	0,45 m	0,27 m	0,12 m ²		9,7 m²	
Bad:	2,41 m	1,46 m			3,5 m²	
Flur:	2,26 m	1,23 m			2,8 m²	
	Wohnfläche Obergeschoss:				51,5 m²	

Bei den hier aufgeführten Flächen handelt es sich um unverbindliche Angaben.

Für die Richtigkeit der Grundrisse wird keine Gewähr übernommen.

Die Ausstattung und Möblierung sind frei erfunden.

**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

2) Nutzflächen

Keller und Bühne

Keller:	5,04 m	3,71 m	18,70 m ²	
zuzüglich Ärker:	1,93 m	0,88 m	1,70 m ²	
zuzüglich Ärker:	0,88 m	0,51 m	0,45 m ²	20,8 m²
Gewölbekeller:	4,22 m	2,76 m		11,6 m²
Heizraum:	3,85 m	3,75 m		14,4 m²
Flur:	2,80 m	0,80 m	2,24 m ²	
zuzüglich:	2,20 m	0,90 m	1,98 m ²	
zuzüglich:	2,80 m	1,90 m	5,32 m ²	9,5 m²
Nutzfläche Untergeschoss:				56,5 m²
Wohnfläche Erdgeschoss:				58,7 m²
Wohnfläche Obergeschoss:				51,5 m²
Wohnfläche gesamt:				110,2 m²
Nutzfläche Bühne:				30,0 m²
Nutzfläche Untergeschoss:				56,5 m²
Nutzfläche gesamt:				86,5 m²
Wohnfläche gesamt:				110,2 m²
Nutzfläche gesamt:				86,5 m²
Gesamtfläche:				196,7 m²

Bei den hier aufgeführten Flächen handelt es sich um unverbindliche Angaben.

Für die Richtigkeit der Grundrisse wird keine Gewähr übernommen.

Die Ausstattung und Möblierung sind frei erfunden.

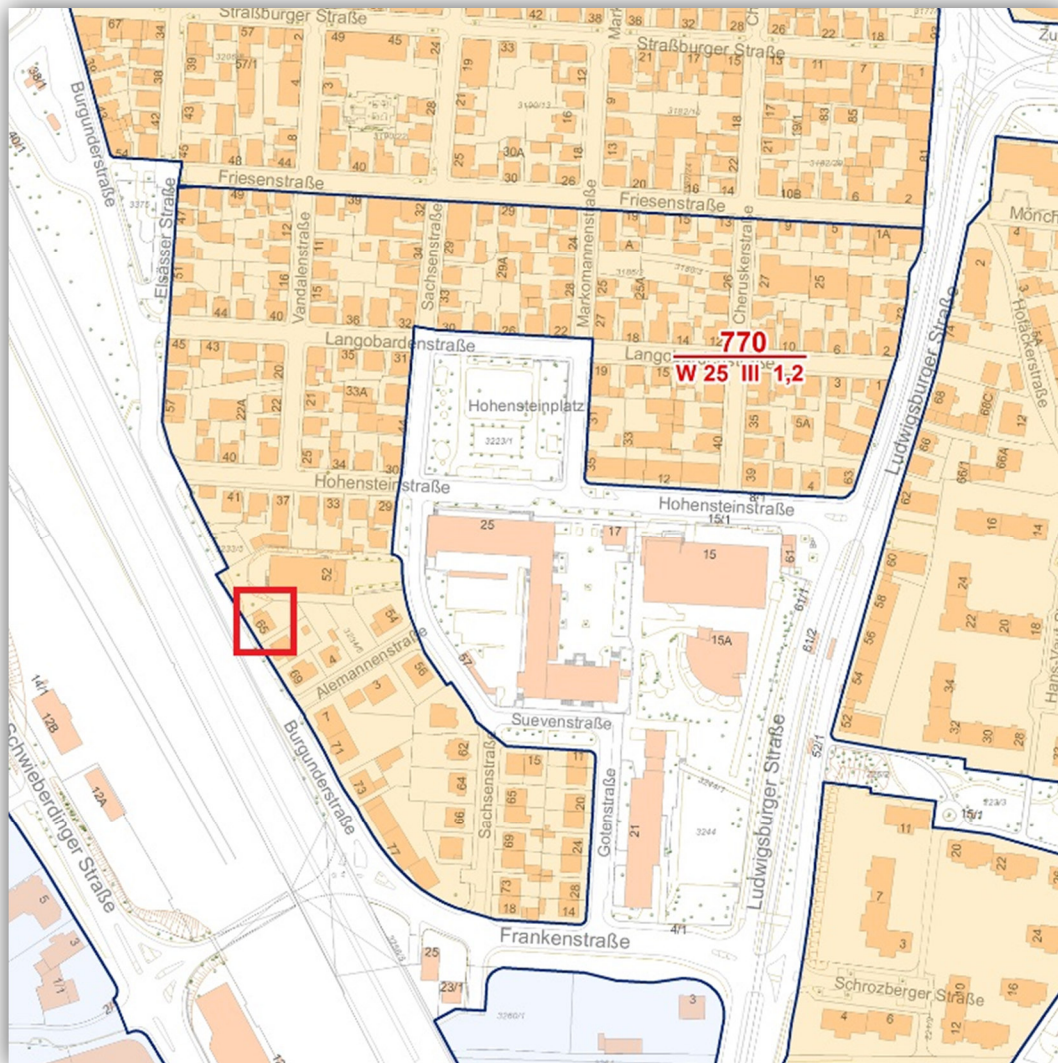
**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

Lageplan:



**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

Bodenrichtwertkarte:



**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

Luftbild:



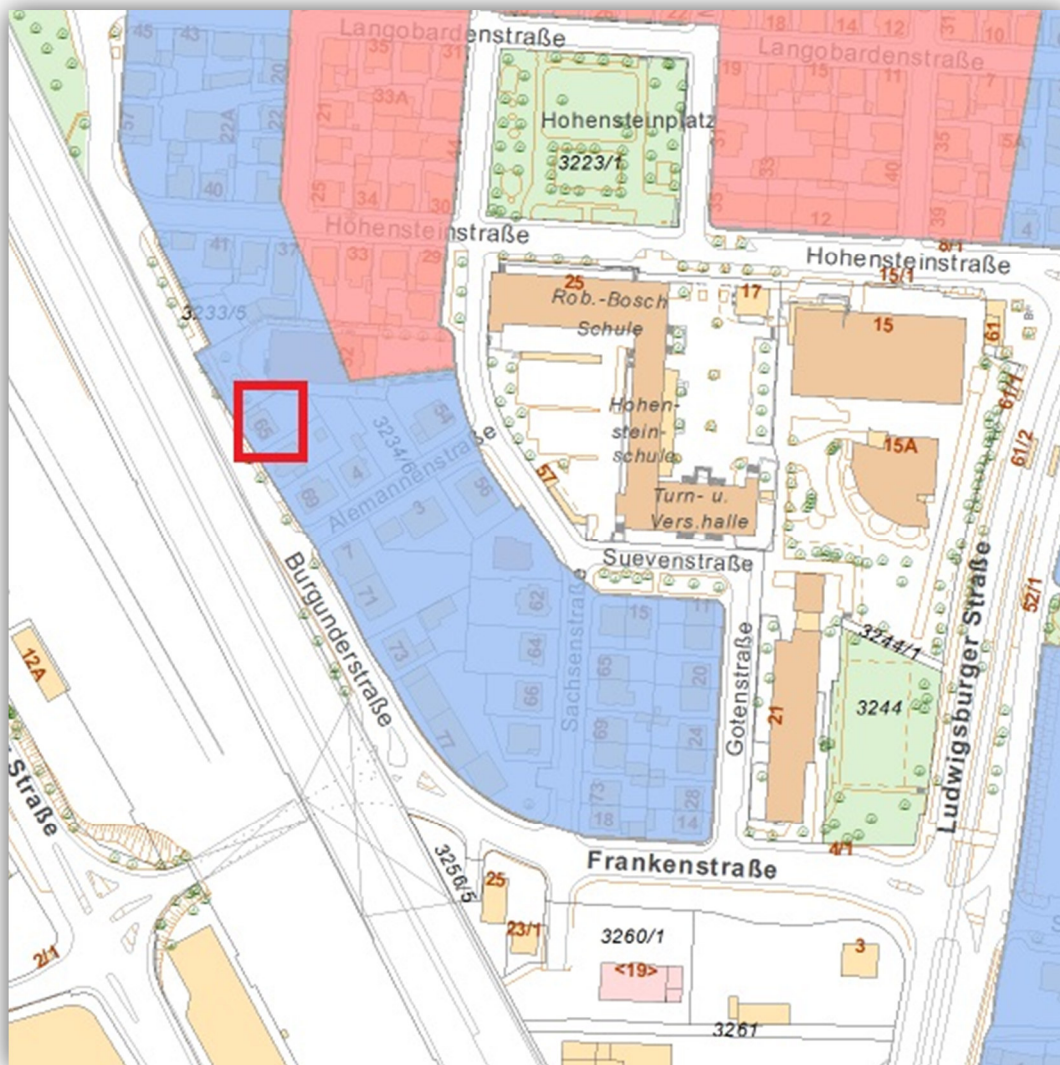
**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

Öffentliche Verkehrsmittel:



**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

Wohnlage:





**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

Bebauungsplan:

**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

*begünstigt nach dem
Verbleib vom 11.8.78*

125

Landeshauptstadt Stuttgart Bebauungsplan

zw. Friedrichswahl (Brückenbauwerk) und Hohensteinstr.

Zuffenhausen 175 - 210.6, 210.7

Stadtplanungsamt

Stuttgart, den 11. Aug. 1977 / 11. Aug. 1978

Ackermann

Heyer Ackermann
Ltd. Oberbaudirektor

Stadtbau
Stad. Beigeordneter für die Bauverwaltung

Stuttgart, den 4. Mai 1979

Bruckmann

Prof. Bruckmann
Bürgermeister

297

Diesem Bebauungsplan liegen die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977, der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 und der Landesbauordnung von Baden-Württemberg vom 21.6.1977 zugrunde.



<p>Die Planunterlage ist die Stadtkarte 1:500. Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein, die dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem örtlichen Zustand (§ 1 PlanZVO).</p> <p>Stuttgart, den 1.7.1977 Stadtratsvorsitzender i.A. <i>Bruckmann</i></p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind vom Techn. Ausschuss beschlossen worden in der Fassung vom 11. Aug. 1977 am 7. Dez. 1977</p> <p>Stuttgart, den 20. April 1979 i.A. <i>Bruckmann</i></p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben öffentlich ausgelegen (§ 2a (1) BBauG) in der Fassung vom 11. Aug. 1977- vom 2. Jan. 1978 bis 2. Febr. 1978 Eine erneute Auslegung war nicht mehr erforderlich.</p> <p>Stuttgart, den 20. April 1979 i.A. <i>Bruckmann</i></p>
<p>Der Bebauungsplan ist am 29. März 1979 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden. (§ 10 BBauG und § 111 LBO).</p> <p>Stuttgart, den 20. April 1979 i.A. <i>Bruckmann</i></p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass vom 13.7.1979 Nr. 13-2210-210.6-S-Zu. genehmigt und durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31 vom 2. Aug. 1979 rechtsverbindlich geworden (§ 111, 12 BBauG)</p> <p>Stuttgart, den 6. August 1979 i.A. <i>Bruckmann</i></p>	<p style="text-align: center; font-size: 2em;">1979 <u>16</u></p> <p><small>Stand 19.2.1974</small></p>

**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCH/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

Zeichenerklärung

BauG Bundesbaugesetz BauNVO BauNutzungsverordnung 1977 PlanZVO Planzeichenverordnung LBO Landesbauordnung

Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO

WS Kleinstedlungsgebiet § 2	MD Dorfgebiet § 5	GE Gewerbegebiet § 8
WR Reines Wohngebiet § 3	MI Mischgebiet § 6	GI Industriegebiet § 9
WA Allgem. Wohngebiet § 4	MK Kerngebiet § 7	SO Sondergebiet § 10 und § 11
WB Besonderes Wohngebiet § 4a		

Zeichen mit Ziffern (z.B. 80, 1) siehe Text

I MK Sonstige Wohnungen oberhalb (s.B.) II. Vollgeschoss zulässig § 7 (2) 7. (Zeichen steht bei MK)

(2)1 MK Gliederung nach Nutzungsarten gem. § 1 (4) z.B. nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude § 7 (2) 1. (Zeichen steht bei WA, WB, MD, MI, MK, GE, GI, SO)

2 Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben § 3 (4), § 4 (4) (Zeichen steht bei WR, WA)

Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO

2.5 WA Ausschluss gem. § 1 (6) 1., (8), (9) von Ausnahmen nach § 2 - § 9, je (3) z.B. § 4 (3) 2. und 5. nicht Bestandteil des Baugebietes (Zeichen stehen bei den Zeichen der Baugebiete)	2.5 WA Allgemeine Zulässigkeit gem. § 1 (6) 2., (8), (9) von Anlagen nach § 2 - § 9, je (3) z.B. § 4 (3) 2. und 5. allgemein zulässig
--	--

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO

Q25 Grundflächenzahl GRZ § 19	Zahl der Vollgeschosse Z § 17 (4), § 18 i.V. mit § 2 LBO	IU I Untergeschoss als anzurechnendes Vollgeschoss
GR Grundfläche § 16 (2)	I zwingend	ID I Dachgeschoss als anzurechnendes Vollgeschoss
10 Geschossflächenzahl GFZ § 20	II Höchstgrenze	HRA Höhe baulicher Anlagen § 16 (3)
GF Geschossfläche § 16 (2)	I/IV Mindestgrenze bis Höchstgrenze	
30 Baumassenzahl BMZ § 21		

Die vorstehenden Zahlenwerte sind nur Beispiele
Anordnung der Zeichen und Werte für Art und Maß der baulichen Nutzung im "Nutzungskreuz"



Sonstige Regelungen über die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 21 a (Zeichen steht jeweils bei GRZ, GFZ, BMZ, Z)

I Nichtanrechnung (s.B.) I Garagengeschosse auf Z oder BMZ nach § 21 a (1)	43 Nichtanrechnung von Stellplätzen und Garagen auf Geschossfläche § 20 und Baumasse § 21 nach § 21 a (4) 3.
(2) Minderrechnung von Gemeinschaftsanlagen - Flächenanteilen zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 21 a (3)	US Erhöhung der zul. Geschossfläche § 20 oder Baumasse § 21 durch Flächen anwend. Garagen unter Geländeoberfläche um (s.B.) höchstens GFZ 0,3 bzw. BMZ 1,2 nach § 21 a (5)

Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO

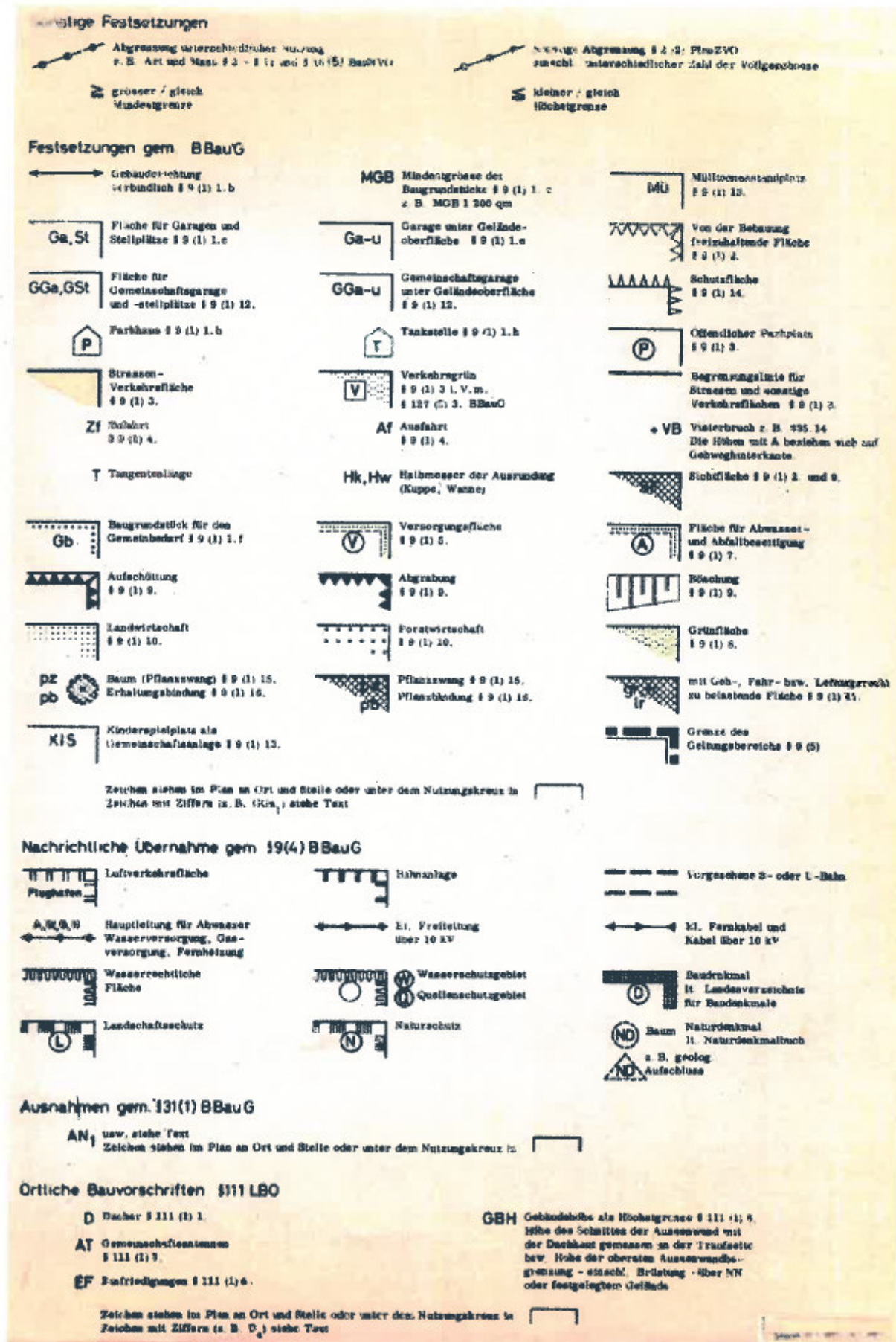
I Erhöhung der Z § 17 (5) (Zeichen steht bei Z) um (s.B.) höchstens II Vollgeschosse	120 Erhöhung der GRZ bzw. Grundfläche § 17 (5) (Zeichen steht bei GRZ) um (s.B.) höchstens 0,15 bzw. 120 qm
ID um I auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Dachgeschoss (§ 2 (8) 1 LBO)	Sonstige Regelungen über die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung § 21 a (Zeichen steht jeweils bei GRZ, GFZ, BMZ, Z)
IS um I auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Staffelgeschoss (§ 2 (8) 1 LBO)	I Nichtanrechnung (s.B.) I Garagengeschosse auf Z oder BMZ nach § 21 a (1)
IU um I auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Untergeschoss (§ 2 (4) 2 LBO)	(2) Minderrechnung von Gemeinschaftsanlagen - Flächenanteilen zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 21 a (3)
IS um I auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Untergeschoss mit Stellplätzen oder Garagen (§ 2 (8) 3 LBO)	43 Nichtanrechnung von Stellplätzen und Garagen auf Geschossfläche § 20 und Baumasse § 21 nach § 21 a (4) 3.
	US Erhöhung der zul. Geschossfläche § 20 oder Baumasse § 21 durch Flächen anwend. Garagen unter Geländeoberfläche um (s.B.) höchstens GFZ 0,3 bzw. BMZ 1,2 nach § 21 a (5)

Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche gem. BauNVO

0 offen § 22 (3)	△ Einzelhäuser § 22 (3)	AH Altrumbhäuser § 17 (2)
9 geschlossen § 22 (3)	△ Doppelhäuser § 22 (3)	GH Gartenhofhäuser § 17 (2)
8 abweichend § 22 (4)	△ Hausgruppen § 22 (3)	BT Bebauungtiefe § 23 (1) u. (4)
B Baulinie § 23 (1) und (2)	B Baugrenze § 23 (1) und (5)	
A Arkade § 23 (1)	A Auskragung bzw. Rücksprung § 23 (3)	D Durchfahrt bzw. Durchgang § 23 (1)

Zeichen stehen im Plan an Ort und Stelle oder unter dem Nutzungskreuz in Zeichen mit Ziffern (z.B. 8, 1) siehe Text

**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**



**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

Text

Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen von Bundes- sowie Landesstraßen und die dazugehörigen Maße sind Richtlinien, von denen bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden darf.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen aller übrigen Straßen mit den dazugehörigen Maße und den dargestellten Bäumen ist generelle Richtlinie für die Ausführung.

Festsetzungen

Böschungen - § 9 (1) 9. BBauG:

Soweit durch Zeichnung nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

Bauweise - § 22 (3) und (4) BauNVO:

g₁

Geschlossene Bauweise.

Ausnahme: Ist als seitlicher Abstand benachbarter Gebäude der doppelte Grenzabstand öffentlich rechtlich gesichert, so kann zugelassen werden, daß offen gebaut wird (§ 111 (1) 7. LBO i.V.m. § 7 LBO).

a₁

Die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) ab, als die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

Bebauungstiefe gemäß § 23 (1) und (4) BauNVO:

siehe Lageplan.

Ausnahme gemäß § 23 (2), Satz 3 und (4), Satz 1 BauNVO:

Außerhalb der Bebauungstiefe können bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn die GRZ und GPZ nicht überschritten werden.

Pflanzzwang und Pflanzbindung

pz/pb

Fläche ist, soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrt erforderlich ist, mit Bäumen und Sträuchern dicht anzupflanzen und so zu erhalten - § 9 (1) 15., 16. BBauG.

pz₃/pb

Fläche ist, soweit diese nicht als Zugang oder Zufahrt genutzt wird, gärtnerisch anzulegen und so zu unterhalten - § 9 (1) 15., 16. BBauG.

Einfriedigungen - § 111 (1) 6. LBO:

EF₆

Einfriedigungen an Straßen, Wegen und Grünanlagen sind nur zulässig, wenn sie zumindest um 0,50 m von der Grenze zurückgesetzt und beidseitig bepflanzt sind und die Höhe von 1,35 m nicht überschreiten.

Dachgestaltung - § 111 (1) 1. LBO:

D₂₁/min. 40°

Dachneigung mind. 40°. Andere Dachneigungen können als Ausnahme zugelassen werden - § 94 (1) LBO.

D₃/min. 40°

Kein Kniestock, keine Dachaufbauten, keine Dacheinschnitte, Neigung mind. 40°.

**+++ freistehendes, vermietetes Haus mit Charme - Nahe
PORSCHÉ/BOSCH/MAHLE und ÖPNV - Mindestgebot 300.000 € +++**

Umweltschutz - § 111 (1) 3. LBO

Verbrennungs-
verbot

Im Geltungsbereich dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden - § 111 (2) 3. LBO.

Ausnahme:

Die Beseitigung von Schadstoffen im Nachverbrennungsverfahren kann zugelassen werden.

Kennzeichnung - § 9 (3) BBauG

Immissionen

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Hinweis

Höhenlage der
Verkehrsflächen

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Stuttgarter Stadthöhennetz und gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt, über die Umrechnung der Höhen in das Nivellementpunktfeld das Stadtmessungsamt.

Quellenschutz-
gebiet

Der Geltungsbereich liegt im Wandergebiet der Stuttgarter Mineralquellen. Eingriffe in wasserführende Schichten und die dauernde Absenkung des Grundwassers können zu Beeinträchtigungen des Wasservorkommens führen.

Sie bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.