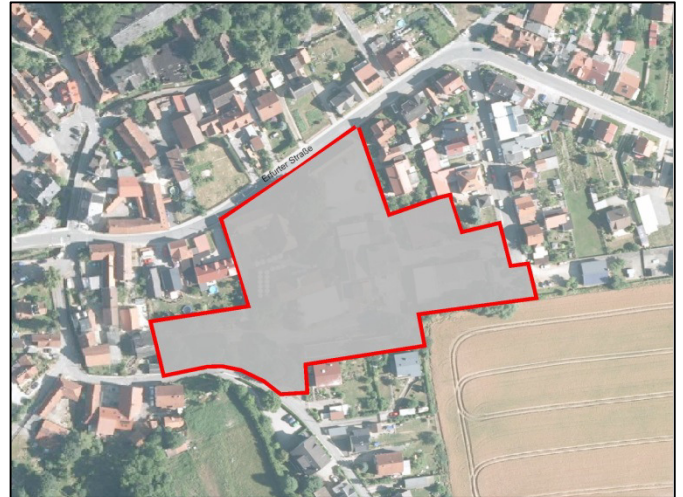
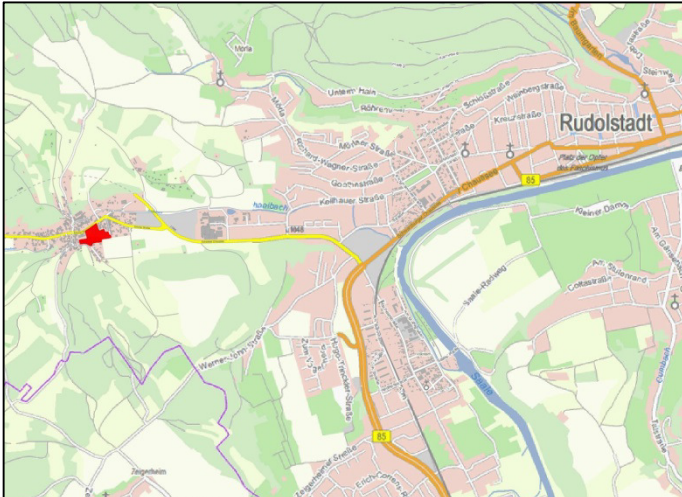


# Wohngebiet „Am Wachtelberg in Rudolstadt-Schaala“ in 07407 Rudolstadt

## Lage

Das Baugebiet befindet sich ca. 2,5 km westlich des Stadtzentrums von Rudolstadt im Ortskern von Schaala und in unmittelbarer Nähe des Wohn- und Gewerbegebietes Rudolspark. Mit dem gegenwärtig laufenden Ausbau der Straßenanbindung an die Autobahn A 71 wird die überregionale Erreichbarkeit des Baugebietes sowie der Gesamtstadt wesentlich verbessert. Die Kreisstadt Saalfeld liegt in ca. 11 km Entfernung und die nächsten Anschlussstellen an die Autobahnen befinden sich in ca. 27 km Entfernung bei Marlishausen (Anschluss A 71) sowie in ca. 42 km Entfernung bei Jena (Anschluss A 4).



## Allgemeine Grundstücksdaten

Gemarkung / Flur / Flurstück	Schaala / Flur 1 / Flurstück 4/5
Baugebietsgröße	ca. 1,2 ha
Grundstücksgrößen	ca. 630 – 1.300 m <sup>2</sup> (siehe Parzellierungsplan)
Objektart	unbebaute erschlossene Grundstücke im Innenbereich (§ 34 BauGB)

## Parzellierungsplan



### Einfügekriterien gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1 Erfurter Straße

- zwei Vollgeschosse (VG)
- Traufhöhe (TH): ca. 5,80 – 7,50 m (Bezugshöhe Erfurter Straße)
- Satteldach; 35° – 45° Dachneigung (DN)

#### 2 Ackerstraße

- ein bis zwei VG
- TH: ca. 4,70 – 6,40 m (Bezugshöhe Ackerstraße)
- Satteldach, Walmdach; 35 – 45° DN

#### 3 Am Wachtelberg

- zwei bis drei VG
- Satteldach, Walmdach; 30° – 45° DN

#### 4 Baugebietsinnenbereich

- ein bis zwei VG
- Satteldach, Walmdach (auch flachgeneigt)

Quelle: EPC Engineering Consult GmbH, Rudolstadt (Stand: 05/2016)

### Allgemeine Beschreibung

Das Baugebiet liegt im Ortskern von Schaala, einem ländlich geprägten Ortsteil von Rudolstadt, und zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage mit guter Erreichbarkeit der Innenstadt aus. Hervorzuheben ist die siedlungsklimatische und städtebauliche Lagegunst im Übergangsbereich zur landschaftlich reizvollen Umgebung.

Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen kann voraussichtlich ab Juni/ Juli 2017 mit der Bebauung der Grundstücke begonnen werden. Die umgebende Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern gibt den städtebaulichen Rahmen für die Bebauung des Gebietes vor. Zulässig ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung und der Topografie die Errichtung von Wohngebäuden in offener Bauweise - Einfamilienhäuser mit großzügigen Gartengrundstücken aber auch Zwei- oder Mehrfamilienhäuser – welche differenzierten Nutzungsansprüchen gerecht werden. Denkbar ist aber auch die Ansiedlung von nutzungsverträglichen Dienstleistungs- sowie sozialen Einrichtungen z. B. entlang der Erfurter Straße.

Zudem steht die ehem. Gaststätte „Weintal“ (Grundstücksfläche ca. 1.410 m<sup>2</sup>) zum Verkauf. Detaillierte Informationen zum Verkauf der Bauflächen sowie der ehem. Gaststätte sind auf der Homepage der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen mbH unter [www.leg-thueringen.de](http://www.leg-thueringen.de) zu finden.

Bei Fragen zur planungsrechtlichen Einordnung Ihres Bauvorhabens wenden Sie sich bitte an die Stadtverwaltung Rudolstadt/ [Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung](#).

### Kaufkonditionen

Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	ab 95 EUR/m <sup>2</sup>
bebaubar	ab Juni/Juli 2017

### Ansprechpartner Vermarktung

#### Kontakt

Sabine Barth  
Tel.: (03 61) 5 60 32 63  
E-Mail: [sabine.barth@leg-thueringen.de](mailto:sabine.barth@leg-thueringen.de)

#### Anschrift

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH  
Mainzerhofstraße 12  
99084 Erfurt