

Exposé

Wohnen in Nienburg (Saale)

Baugrundstück(e) Naturidylle EFH DHH Tiny House Bauturbo



Objekt-Nr. OM-337152

Wohnen

Verkauf: **45.000 €**

Pobziger Hauptstraße 25
06429 Nienburg (Saale)
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Grundstücksfläche | 1.900,00 m²

Übernahme | sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Echte Naturatmosphäre und Ruhe pur, auf Dauer.

Sie zahlen nur noch Ihr Haus, ggf. ein Doppelhaus. Bauträgerfrei. Baulastenfrei, altlastenfrei und mit tragfähigem Baugrund.

Keinerlei Baubindung zeitlich und in eingewachsener Umgebung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern.

Hochspannungsleitungen, Mastbetriebe, Solarparks o. ä. nicht vorhanden oder Planungen bekannt. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen wie z. B. sommerliche Feldberegnung nicht wahrgenommen. Rinderdung, Ackerbau- oder Mastgerüche, Trecker- und Maschinenlärm, "Dorf" o. ä.? Hier nicht. Alles ist und bleibt leise.

Voll erschlossen mit allen Anschlüssen in der Straße. Es liegen bereits Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom ... bis grob ca. 25 bis 40 cm in das Grundstück hinein, was im Preis bereits inklusive ist. (Da stand einmal ein amtlich abgerissenes Haus; § 34 BauGB)

Die Fläche ist idyllisch mit teilweise weit über hundertjährigem, wertvollem Baumbestand (Walnuss, Kirsche, Haselnuss, Japanische Erle, Birne etc.). Die Höhe der Bäume kann man in Google Earth durch den Vergleich des Schattenwurfs mit den Häusern rundum ermessen.

Keine Bauträgerbindung ("man kann sich die Firmen in Ruhe aussuchen"), keine Wege- oder Leitungsrechte.

Zusätzlich weist der jahrzehntealte Flächennutzungsplan den Südteil des Flurstücks mit „M“ aus, also mit „gemischter Baufläche“. Mit ein paar Jahren Geduld und durchdachtem (Wege-) Zuschnitt bieten also die 1.900 qm perspektivisch bis zu vier Baugrundstücke. Anfahrbar auch von der anderen Seite, also von der geschotterten Kirschstraße am Feldrand, derzeit mit Benjes-Hecke (Totholz) zwischen dem ehemaligen Gartenzufahrtstor aus Haselnusssträuchern.

Die Skizze mit eingezeichneten Flächen § 34 BauGB und Außenbereich § 35 BauGB zeigt (m)eine grobe Baurechtseinschätzung; für den hinteren südlichen Grundstücksteil müsste der Flächennutzungsplan wohl in einem Bebauungsplan münden.

Derzeit (§ 34 BauGB) sollte der Standort von EFH oder DHH auf dem Grundstück so geplant werden, dass "die letzte Hauptbebauung der westlich gelegenen Nachbargrundstücke nicht überschritten wird" (amtliche Auskunft 2024).

Dachbesonnung für Photovoltaik nicht verbaubar. Breitbandanschlüsse mit 100 MBit sind nach Onlineauskünften verfügbar.

Sonstiges

Veräußerung lastenfrei von mir als Eigentümer.

Betreten auf eigenes Risiko gestattet.

Sehr viele weitere Fotos, Videos vom Grundstück und der Umgebung, detaillierte Planunterlagen zur Erschließung und den Leitungen u. ä. können Sie aus c.web.de/ãt1299687672008153890/4_sAfMudQAG31L-JKzpcOA herunterladen. ("ã t t" bitte durch das Zeichen "Klammeraffe" ersetzen und dann so ergänzten Link in die Adresszeile Ihres Browsers.)

Dort im Onlinespeicher finden Sie alles, was ggf. Banken ohnehin erbitten und Portale dateigrößenbedingt ggf. abwiesen.

Nach Ihrer Nutzung des Abgelegten und Besichtigung sprechen wir am liebsten persönlich. In jedem Falle melde ich mich und freue mich auf unser Gespräch.

Lage

Pobzig mit rund 400 Einwohner/-innen ist ein 2010 in die Stadt Nienburg (Saale) eingemeindeter Ortsteil. Seine Infrastruktur beschränkt sich allerdings auf kaum mehr als einen Briefkasten, immerhin Bushalte und eine Freiwillige Feuerwehr.

Die Verkehrsanbindung ist passabel; ohne Motorisierung bleibt es herausfordernd.

Etwa 3 km südlich von Pobzig verläuft die Bundesstraße 185 (Bernburg (Saale) – Köthen (Anhalt)). Die nächste Anschlussstelle Bernburg an der Bundesautobahn 14 (Halle (Saale) – Magdeburg) liegt etwa 15 km westlich der Ortschaft. Die meisten Einheimischen nutzen für Vieles (wie z. B. Nahversorgung) Nienburg oder Bernburg.

Dennoch bietet das "verwunschene" Grundstück vieles, nach dem ich woanders Jahre suchte. Inmitten einer Naturlandschaft kann man jenseits der Großstadtheftik leben. Die Fläche "in the middle of nowhere" bietet Spektakuläres für Natur- und Ruhesuchende - Idylle!

Kinder vor die Haustür schicken? ... bzw. in ausgedehnte Wiesen und Felder oder einen Wald? Hier möglich.

Oder einfach selbst die Ruhe nach der Arbeit oder dem Erwerbsleben genießen. Die malerische Saale und Naturschutzgebiete sind in Fahrradentfernung.

Exposé - Galerie

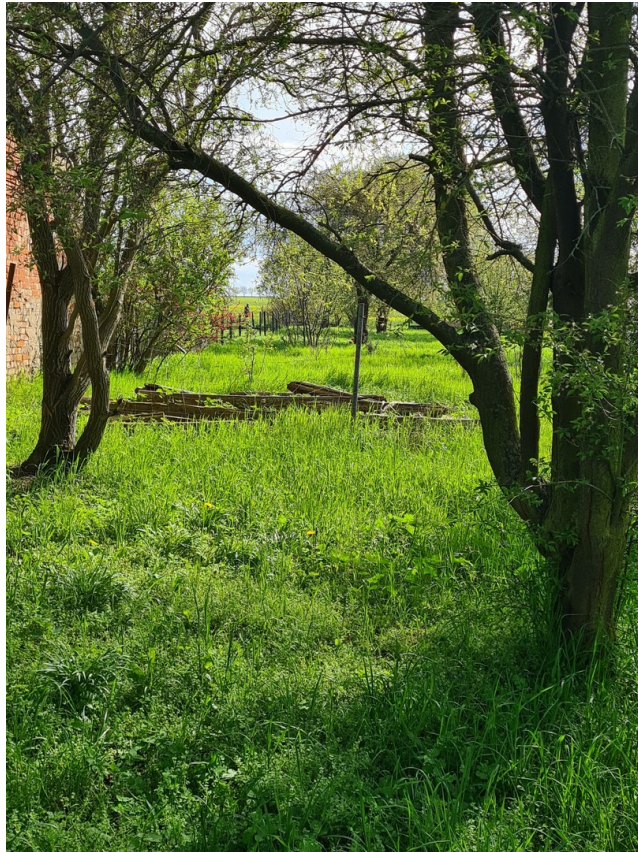


Bushaltestelle



Von der Straße aus

Exposé - Galerie



Längsblick



Bäume auf Grundstück

Exposé - Galerie



Tiefe des Grundstücks



Vegetation

Exposé - Galerie



Bürgersteig



Uralte Bäume

Exposé - Galerie



Walnussbaum



Bäume auf Grundstück

Exposé - Galerie



Hauptstraße



Unbearbeitetes Foto

Exposé - Galerie



Grenzmauer

Exposé - Grundrisse



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau

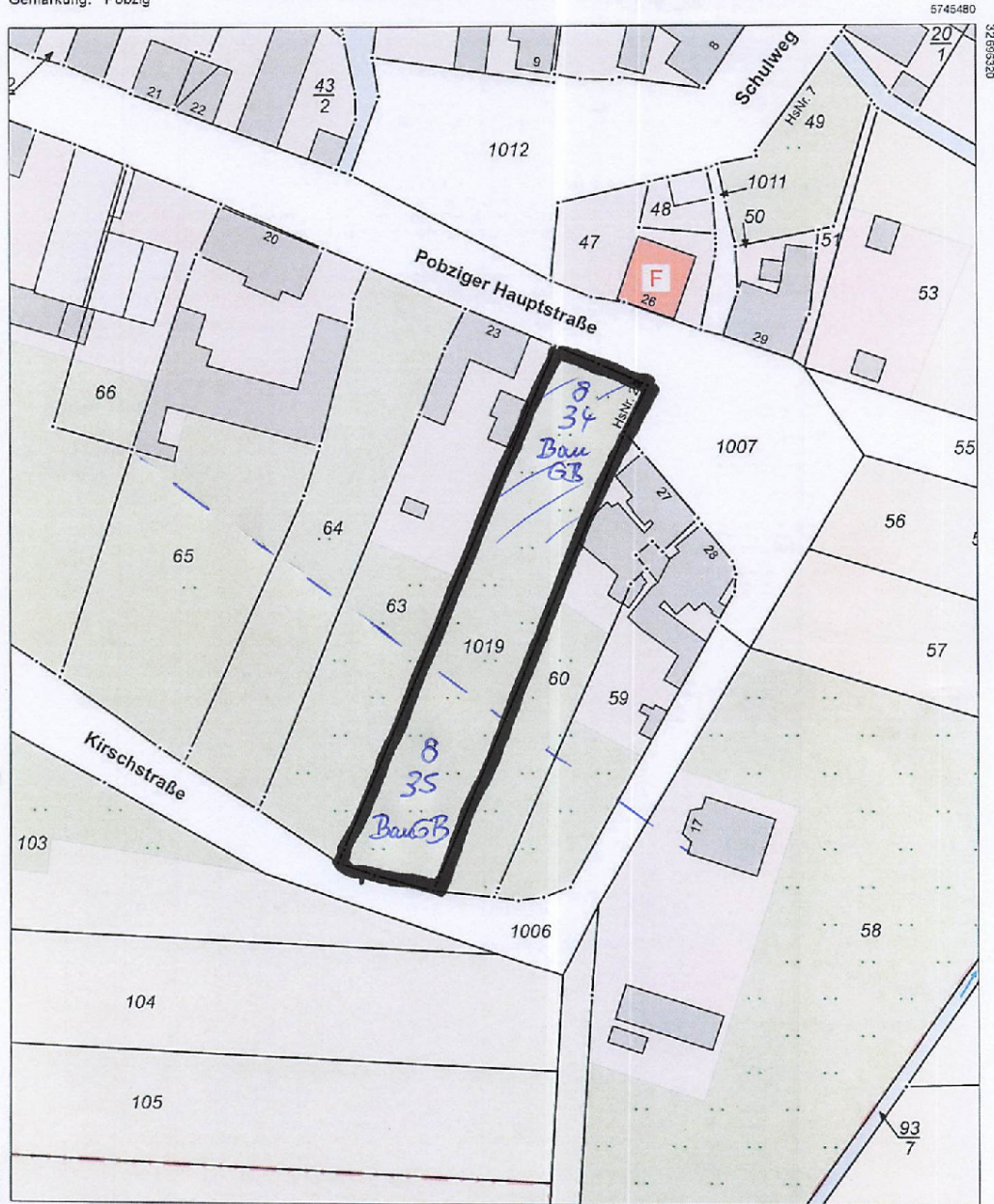
Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte 1:1000

Flurstück: 1019
Flur: 3
Gemarkung: Pobzig

Gemeinde: Nienburg (Saale), Stadt
Kreis: Salzlandkreis

Erstellt am 09.04.2025
Aktualität der Daten: 08.04.2025



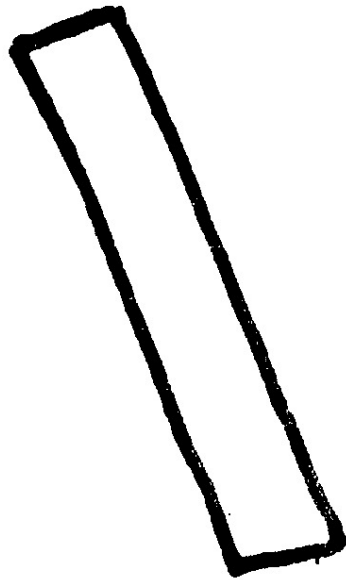
LVerGeo 880a
Stand 08/12
326961/0

5745260
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Ihr Zeichen: 2024-38808-V19

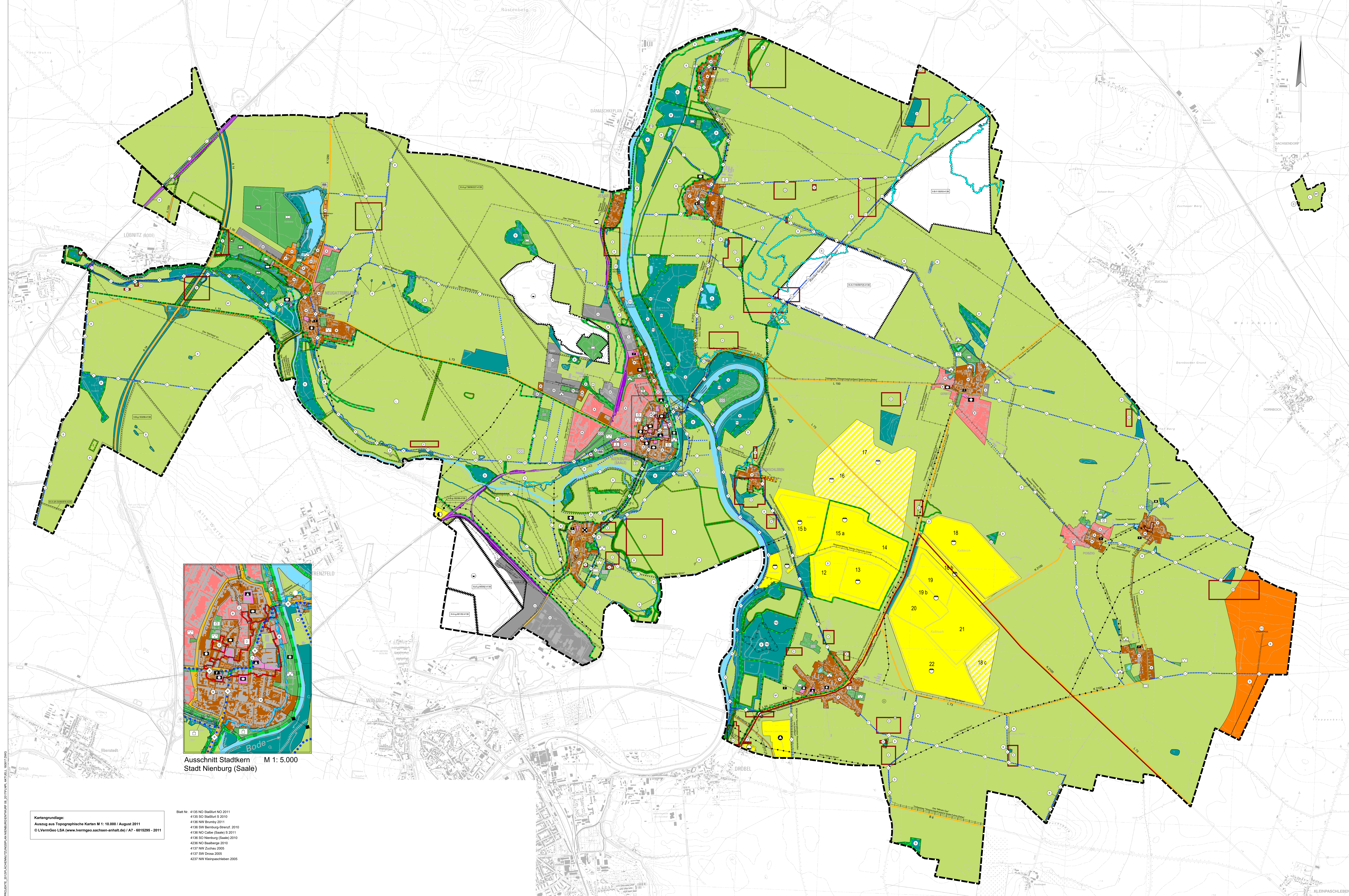
Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenchaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo).

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Flächennutzungsplan



Kartengrundlage:
 Auszug aus Topographische Karten M 1:10.000 / August 2011
 © VermGeo.de/LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A7 - 6912395 - 2011

Ausschnitt Stadtkern M 1: 5.000
Stadt Nienburg (Saale)

Blatt Nr. 4135-NO Stadtkern NO 2011
 4135-50 Stadtkern S 2010
 4135-60 Brunnengraben 2011
 4135-59 Nienburg-Straße 2010
 4135-60 Gärten (Saale) S 2011
 4135-50 Nienburg (Saale) S 2010
 4206-NO Baalberge 2010
 4137-NO Zwenher 2005
 4137-59 Dörsen 2005
 4207-700 Kleinpaaschleben 2005

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

W	Wohnflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
M	Gemischte Bauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
M	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
G	Gewerbliche Bauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
GE	Gewerbgebiete	(§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiete	(§ 9 BauNVO)
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen Zweckbestimmung: Wochenendausgehbeit	(§ 10 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Windenergieanlagen	(§ 11 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Zentrum für Gesundheit, Bildung und Erholung	(§ 11 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Südfahrerlager	(§ 11 BauNVO)

2. Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf

☐	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a BauGB)
---	------------------------------	------------------------------------

Zweckbestimmung:

☐	Öffentliche Verwaltung	☐	Soziale Zwecke
☐	Sportliche Zwecke	☐	Feuerwehr
☐	Schule		
☐	Kirche		

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

—	Überörtliche Hauptverkehrsstraße, Bestand	(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
—	Überörtliche Hauptverkehrsstraße, Planung	(§ 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB)
—	Bahnanlagen	(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
—	Örtliche Hauptwege Zweckbestimmung: Landliche Wege	(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
—	Überörtliche Wege Zweckbestimmung: Fahrradwanderwege	(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung

☐	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
---	--	--------------------------

Zweckbestimmung:

☐	Elektrizität	☐	Gas	☐	Wasser	☐	Abfall
---	--------------	---	-----	---	--------	---	--------

☐ Flächen für die Abwasserbeseitigung, Bestand (§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB)
 ☐ Flächen für die Abwasserbeseitigung, Planung (§ 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

18 Nummer Kalkleith (Abwasserbehandlungsanlage)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—	oberirdisch	(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
—	unterirdisch	(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

6. Grünflächen

☐	Grünflächen	(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
---	-------------	--------------------------

Zweckbestimmung:

☐	Parkanlage	☐	Zeitplatz
☐	Dauerkleingarten	☐	Badepfad, Freibad
☐	Sportplatz	☐	Golfplatz
☐	Spielplatz	☐	Biotopeverbund
☐	Friedhof	☐	Hausgarten
		☐	Planung

7. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

☐	Wasserflächen	(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
---	---------------	--------------------------

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
 ☐ Zweckbestimmung: Überschwemmungsschutz
 ☐ Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
 ☐ Zweckbestimmung: Hochwasserschiebekol

8. Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

☐	Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen	(§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)
---	--	--------------------------

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

☐	Flächen für die Landwirtschaft	(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB)
☐	Flächen für Wald	(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB)

10. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

☐	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bestand	(§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB)
☐	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planung	(§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

11. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

☐	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB)
---	---	---------------------------

12. Sonstige Planzeichen

☐	Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist	(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
☐	Umgrenzung von Flächen, die für den Aufbau von Kleingärten vorgesehen sind (Bergwerkseigentum)	(§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)
☐	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
☐	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
☐	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans	
☐	Nummer der Bergbauabteilung	

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2474), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) hat der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) die Aufstellung des Flächennutzungsplans und die Begrenzung beschlossen.

Stadt Nienburg (Saale), Bürgermeisterin
 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 20.12.2011. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) vom erfolgt.
 Stadt Nienburg (Saale), Bürgermeisterin
 Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Stadt Nienburg (Saale), Bürgermeisterin
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom 17.08.2015 bis zum 31.08.2015 durchgeführt worden.
 Stadt Nienburg (Saale), Bürgermeisterin
 Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat am den 2. Entwurf des Flächennutzungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 Stadt Nienburg (Saale), Bürgermeisterin
 Die 2. Entwürfe des Flächennutzungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten
 Montag 9:00 bis 12:00
 Dienstag, Donnerstag und Freitag 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr
 jeden 1. und 3. Samstag im Monat 9:00 bis 13:00 Uhr
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können und dass nicht festgesetzte abgabene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) vom bekannt gemacht worden.
 Stadt Nienburg (Saale), Bürgermeisterin
 Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat die abgabene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Stadt Nienburg (Saale), Bürgermeisterin
 Die Flächennutzungsplanung wurde am vom Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) beschlossen (Wirkamtsbeschluss). Die Bindung zum Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Nienburg (Saale) vom gebilligt.
 Stadt Nienburg (Saale), Bürgermeisterin
 Die Genehmigung des Flächennutzungsplans, bestehend aus Lagplan und Begründung, wurde mit Verfügung der hiesigen Verwaltungsbehörde vom erl.
 Magdeburg, Landesverwaltungsamt
 Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat den im Erlasse / in der Verfügung vom AZ: aufgeführten Nebenbestimmungen in seiner Sitzung am beschlossen bzw. die Auflagen wurden erfüllt.
 Stadt Nienburg (Saale), Bürgermeisterin
 Der Flächennutzungsplan wird hiernit ausgestellt.
 Stadt Nienburg (Saale), Bürgermeisterin
 Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, an der der Flächennutzungsplan aufbauen wird, sind den Dienststellen von jedermann eingesehen werden können. Die Erteilung der Erlasse / in der Verfügung vom der Stadt Nienburg (Saale) vom bis zum ist öffentlich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung der Flächennutzungsplanung wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Nienburg (Saale) vom bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanung ist gemäß Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtschäfte (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingelesen worden. Der Flächennutzungsplan ist am fertiggestellt.
 Stadt Nienburg (Saale), Bürgermeisterin

STADT NIENBURG (SAALE)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

2. ENTWURF
 08/2017

M 1: 12.500

BAUWEISER
 WILHELMSCHEIDT & COHN
BERNBERG

Steinstraße 31
 06406 Bernburg
 Tel. 03471/31 35 56

Städtischer Tiefbau
 Verkehrsanlagen
 Freianlagen
 Bauleitplanung

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
 Stadtplaner AK LSA 1303-09-3-d
 Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiehl
 Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
 Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d