

Exposé

Wohnen in Falkensee

Baugrundstück, bebaubar



Objekt-Nr. OM-371501

Wohnen

Verkauf: **500.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Wolf

Gluckallee 7
14612 Falkensee
Brandenburg
Deutschland

Grundstücksfläche

1.099,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um drei Flurstücke

insgesamt gehörend zum Grundstück Gluckallee № 7 in 14612 folgende

Das Grundstück ist bereits geteilt, so, dass ein Doppelhaus möglich wäre.

Sonstiges

Verkauf von privat.

Der Eigentümer bewohnt das Nebengrundstück.

Lage

Grundstück in erschlossenes BaugrundstückIn Falkensee

Flur 25, Flurstück 335

Flur 25, Flurstück 336 und

Flur 25 Flurstück 193

Fläche insgesamt 1.099 m²

Infrastruktur:

Apotheke, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Anhänge

1. B-Plan
- 2.
- 3.
- 4.



Zeichenerklärung

■ Grenze des Geltungsbereiches (gem. § 9 (7) BauGB)	Flurstücksnummer
■ Wohnbaufläche (gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO)	bestehendes Gebäude
■ Gemeinbedarfsfläche/Kirche (gem. §9 (1) Nr.5 BauGB)	z.B. 82
■ öffentliche Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)	Flurstücknummer
■ Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)	vorhandener Fußweg
■ Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)	■ mm Grenze - Landschaftsschutzgebiet außerhalb der Signatur (nachrichtliche Übernahme)
■ (E) Waldfläche/Erholungswald (gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB)	
■ Grenze unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)	
WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)	
WR Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)	
II Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) (gem. § 9(1) Nr.1 BauGB; § 16(2) Nr.3 BauNVO)	
■ Parkanlage (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)	

Textliche Festsetzungen:

1. Im WA sind Nutzungen entsprechend § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.
2. Im WR 1 ist die Errichtung von Gebäuden nur in Form von Einzelhäusern zulässig.
3. Für bauliche Anlagen ist eine maximale Höhe von 12 m über natürlich gewachsener Geländeoberfläche zulässig.
4. Bei Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Der vorhandene, nach Baumschutzsetzung geschützte, Gehölzbestand wird angerechnet. Diese Festsetzung gilt nicht für Baugrundstücke zwischen Haydn-, Grieg-, Brahms-, Händel-, Liszt- und Weberallee.
5. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) ist eine GRZ von max. 0,4 zulässig.
6. Das als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss im WA und WR ist jeweils nur als Dachgeschoss zulässig.

Hinweise

1. Innerhalb der Haydnallee befindet sich eine Ferngasleitung mit Steuerkabel (Schutzstreifen von 8 m).
2. Die Grünflächen und Waldfächen im südwestlichen Plangebiet (Uferstreifen des Falkenhagener Sees) befinden sich in einem Landschaftsschutzgebiet.
3. Das Flurstück 162 am Niederneindorfer Weg sowie Teileflächen der Johann-Strauß-Allee sind Wald im Sinne des LwaldG.

Pflanzliste:

Stieleiche - *Quercus robur*
 Traubeneiche - *Quercus petraea*
 Rotbuche - *Fagus sylvatica*
 Hainbuche - *Carpinus betulus*
 Gemeine Kiefer - *Pinus sylvestris*
 Winterlinde - *Tilia cordata*
 Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
 Feldahorn - *Acer campestre*
 Walnuss - *Juglans regia*
 Sandbirke - *Betula pendula*
 Robinie - *Robinia pseudoacacia*
 Rotdorn - *Crataegus laevigata*
 Weißdorn - *Crataegus monogyna*
 Goldregen - *Laburnum waterii*
 Eberesche - *Sorbus aucuparia*
 Mehlbeere - *Sorbus intermedia*

8. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Bebauungsplans, sowie die Bekanntmachung über den Ort der Auslegung des Bebauungsplans wurden angeordnet.

Falkensee, den 28. 10. 2024

Bürgermeister



9. Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Falkensee, Ausgabe vom 16.11.2024, gemäß § 10 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird mit dieser Veröffentlichung rückwirkend zum 15.04.2026 rechtswirksam.

Falkensee, den 18. 11. 2024

Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf zur 1.Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, hat wie folgt ausgelegt: vom 24. Januar 2005 bis 24. Februar 2005 gem. § 3 (2) BauGB.
2. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20. Januar 2005 am Verfahren beteiligt.
3. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters vom November 2004 (Flure 24, 25, 26). Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei.
4. Die vorgebrachten Hinweise wurden durch die SVV in ihrer Sitzung am 29.03.2006 geprüft, das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.
5. Die SVV hat in ihrer Sitzung am 29.03.2006 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
6. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
7. Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe 04/2006 der Stadt Falkensee gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt wirksam.

Falkensee, den 18.04.2006

Bürgermeister

Vors. d. SVV

Falkensee, den 30.03.2006

Bürgermeister

Vors. d. SVV

Falkensee, den 3

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



Tel.: +49 3321 403 6181

E-Mail: gaa@havelland.de

Bodenrichtwerte 01.01.2025

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt		Havelland
Gemeinde		Falkensee
BRW-Name		Falkensee Falkenhöh Brahmsallee WR
Zonennummer		01701287
Stichtag		01.01.2025
Bodenrichtwert (in Euro/m²)		460
Entwicklungszustand		Baureifes Land (B)
Art der Nutzung		reines Wohngebiet (WR)
Bauweise		offene Bauweise (o)
Vollgeschosszahl		1 - 2
beitragsrechtlicher Zustand		beitragsfrei (frei)
Umrechnungstabellen		nicht vorhanden
Grundstücksmarktbericht		https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_HVL.pdf

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens in einer abgegrenzten Zone (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines für die Zone typischen, unbebauten, fiktiven Grundstücks (Bodenrichtwertgrundstück). Das Bodenrichtwertgrundstück wird mit seinen grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) beschrieben. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. So können insbesondere einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks in der Bodenrichtwertzone oder die Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden. Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und ihren Grundstücksmerkmalen werden in den „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten“ zur Verfügung gestellt.

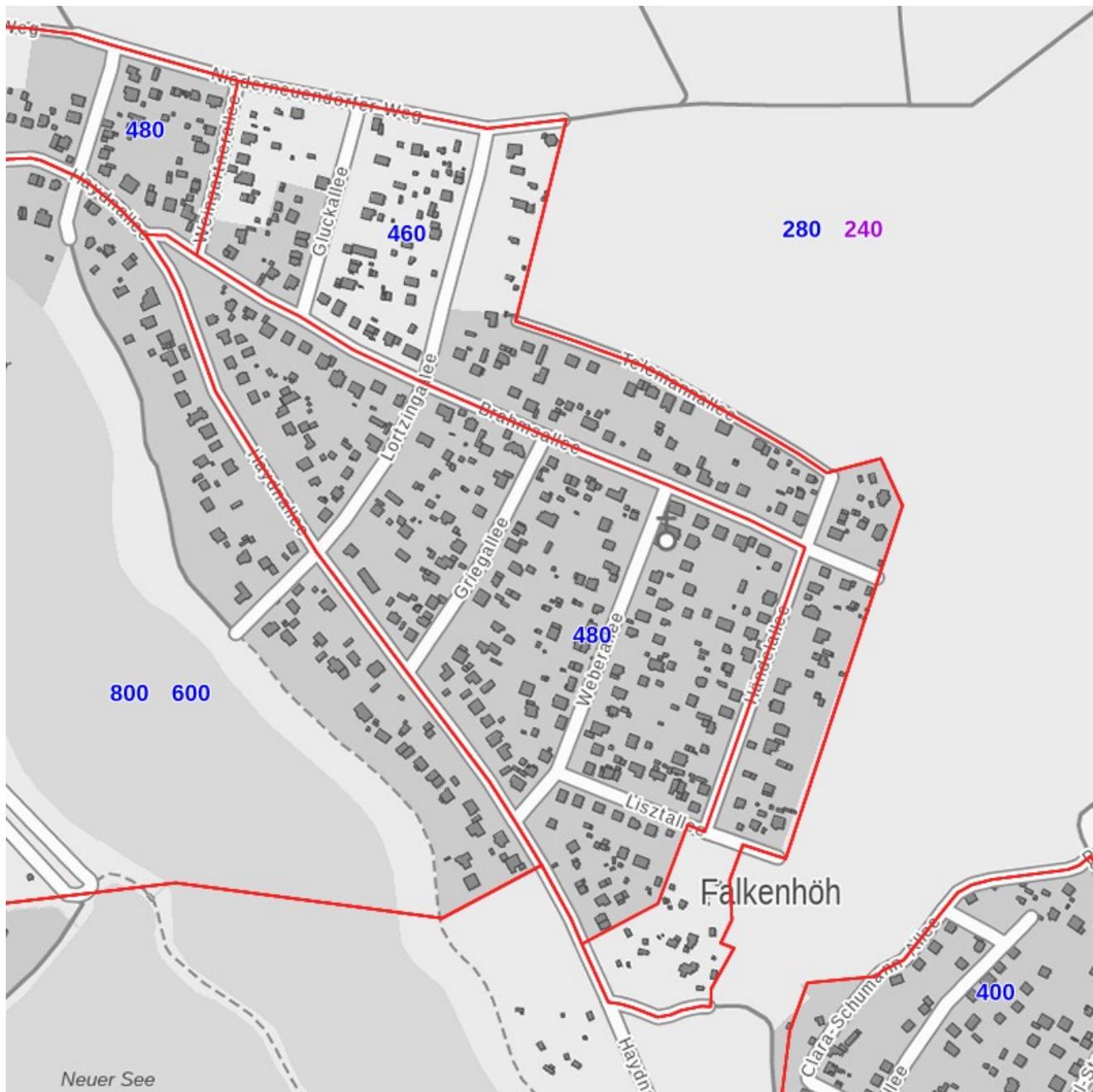
Dieser Auszug wurde aus BORIS Land Brandenburg generiert.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



Bodenrichtwerte 01.01.2025

Karte



Geodaten © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0, boris.brandenburg.de

Erne Verkauf:
Fahrstuhle 336

Gluckallee 7

14612 Tennessee

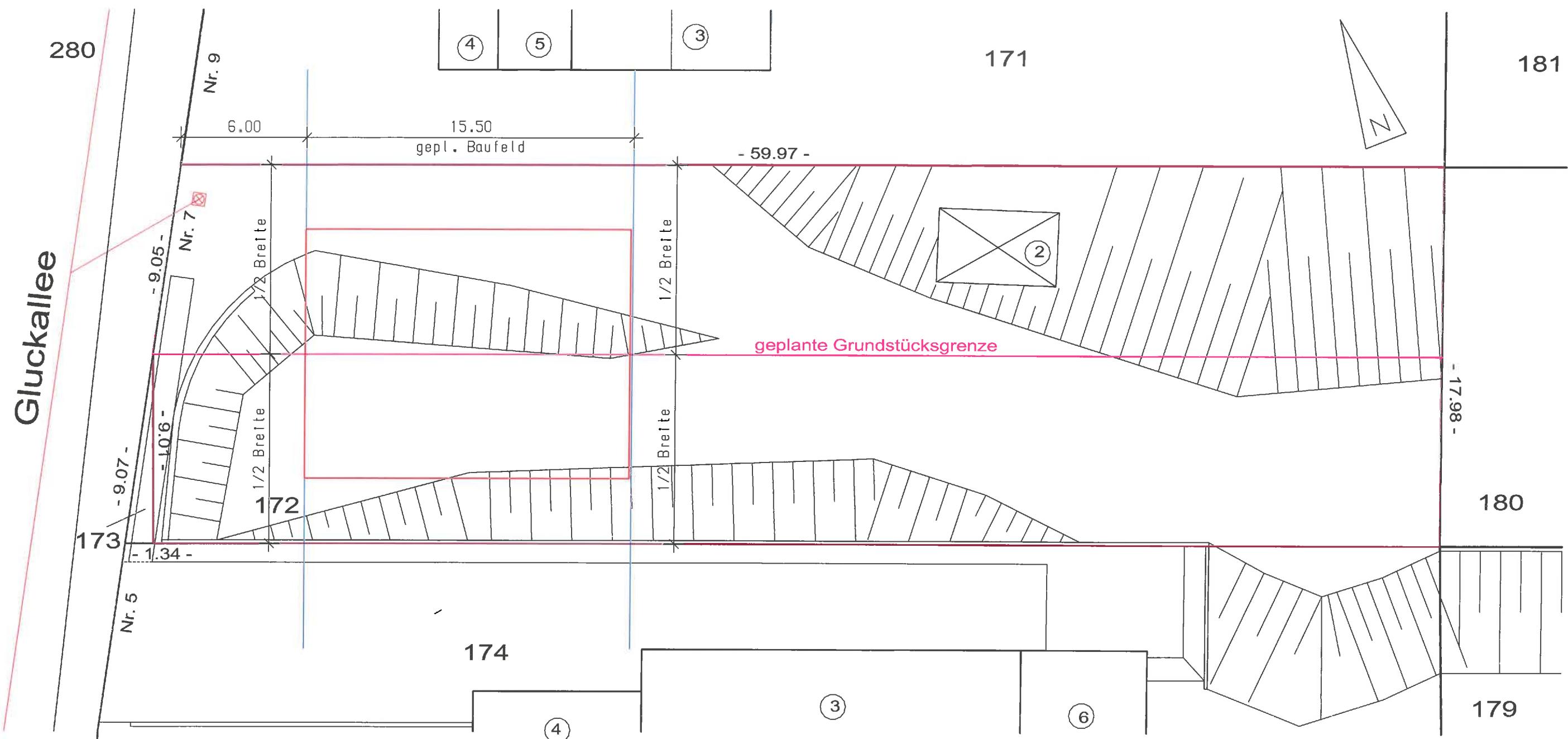
2 m 544

Flurstraße 335+173
555 m²



Maßstab 1:1000

10 20 30



Baugrundstück: Gluckallee 7, 14612 Falkensee
Gemarkung: Falkensee
Gemarkungsnummer: 200

Flur: 25
Flurstück: 172, 173
Eigentümer: Andreas Wolf
Gluckallee 5, 14612 Falkensee
Grundstücksgröße: 1.093 m²; 6 m² = 1.099 m²

Grundstücksgröße: $1.093 \text{ m}^2 + 6 \text{ m}^2 = 1.099 \text{ m}^2$

GRZ I:

GRZ II:

GFZ:

gepl. Trinkwasserleitung

gepl. Stromleitung

gepl. Abwasserleitung

Bäume, für die eine Fällgenehmigung beantragt wird

- ① gepl. Wohngebäude (zweigeschossig, voll unterkellert)
Grundfläche:
Aussenwandhöhe:
Firsthöhe:
Fußboden-EG-Höhe:
Dachform:
Eindeckung:
Bauweise:

② vorh. Überdachung - Abriss gepl.

③ vorh. Wohngebäude (Nachbarbebauung)

④ vorh. Garage (Nachbarbebauung)

⑤ vorh. Wintergarten (Nachbarbebauung)

⑥ vorh. Terrasse (Nachbarbebauung)

gepl. Befestigung in ungebundener Bauweise (m²)

gepl. Regenfallrohre mit Entwässerung in die Vegetationsfläche des Baugrundstücks

Unterschrift Bauherr

Vorhaben:	Neubau Wohngebäude mit 2 WE Gluckallee 7, 14612 Falkensee		
Bauherr:	Herr Andreas Wolf Gluckallee 5, 14612 Falkensee		
Genehmigungs- plaung:	Lageplan		
Maßstab:	1 : 200 cm,m	Datum:	2021
Blatt-Nr.:	01	Vorhaben-Nr.:	17/19
Verfasser:	Planungsbüro für Hochbau & Bauphysik Dipl.-Ing. D. Fröhlich - Beratender Ingenieur - Elsterstraße 4a, 14612 Falkensee, Tel.: 03322/3875, Fax: 03322/240714		