

# 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 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

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 m<sup>2</sup>

### Infrastruktur:

Apotheke, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Anhänge

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





**Rechtsgrundlagen**

Gemeindeordnung des Landes Brandenburg Neufassung vom 10. Oktober 2001 (GO, GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 4. Juni 2003 (GVBl. I S. 172)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Bau-EAGBau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I Nr. 31 vom 30. Juni 2004)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990

Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1219)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 25.08.1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des BbgNatSchG vom 20.04.2004 (GVBl. I Nr. 6 vom 21.04.2004, S. 106)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. für das Land Brandenburg Teil I Nr. 12 vom 21. Juli 2003)

#### Zeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches (gem. § 9 (7) BauGB)
- Wohnbaufläche (gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO)
- Gemeinbedarfsfläche/Kirche (gem. §9 (1) Nr.5 BauGB)
- öffentliche Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 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)

#### Zeichenerklärung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- bestehendes Gebäude
- Flurstücksnummer
- vorhandener Fußweg
- Grenze - Landschaftsschutzgebiet außerhalb der Signatur (nachrichtliche Übernahme)

#### Textliche Festsetzungen:

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

#### Hinweise

- Innerhalb der Haydnallee befindet sich eine Ferngasleitung mit Steuerkabel (Schutzstreifen von 8 m).
- Die Grünflächen und Waldflächen im südwestlichen Plangebiet (Uferstreifen des Falkenhagener Sees) befinden sich in einem Landschaftsschutzgebiet.
- Das Flurstück 162 am Niederneudorfer Weg sowie Teilflächen 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  
Rothorn - Crataegus laevigata  
Weißdorn - Crataegus monogyna  
Goldregen - Laburnum waterii  
Eberesche - Sorbus aucuparia  
Mehlbeere - Sorbus intermedia

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

Falkensee, den 28.10.2024

Bürgermeister



- 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 15.04.2006 rechtskräftig.

Falkensee, den 18.11.2024

Bürgermeister



#### Verfahrensvermerke

- 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.  
Falkensee, den 30.03.2006 Bürgermeister
- Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20. Januar 2005 am Verfahren beteiligt.  
Falkensee, den 30.03.2006 Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters vom November 2004 (Flur 24, 25, 26). Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
Nauen, 24.03.06  
Ort, Datum Siegelabdruck - Unterschrift Katasteramt
- Die vorgebrachten Hinweise wurden durch die SVV in ihrer Sitzung am 29.03.2006 geprüft, das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.  
Falkensee, den 30.03.2006 Bürgermeister Vors. d. SVV
- 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.  
Falkensee, den 30.03.2006 Bürgermeister Vors. d. SVV
- Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.  
Falkensee, den 30.03.2006 Bürgermeister Vors. d. SVV
- 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

#### Stadt Falkensee

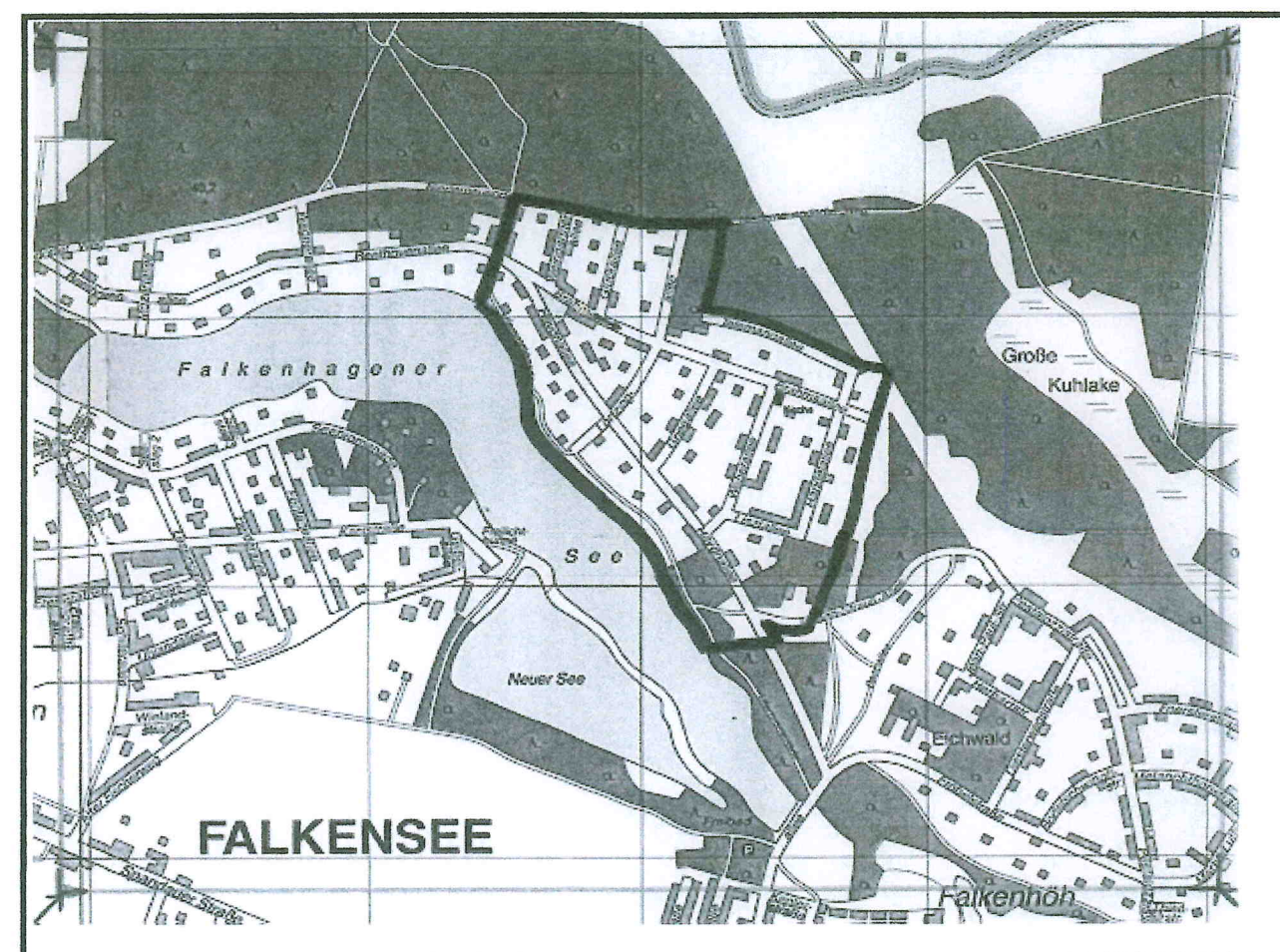


#### Bebauungsplan F 56 „Falkenhöh I“ 1. Änderung

- Satzung - Original

Stand: März 2006

Maßstab: 1:2.500





# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



Tel.: +49 3321 403 6181  
E-Mail: gaa@havelland.de

## Bodenrichtwerte 01.01.2025 Angaben zum Bodenrichtwert

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

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.

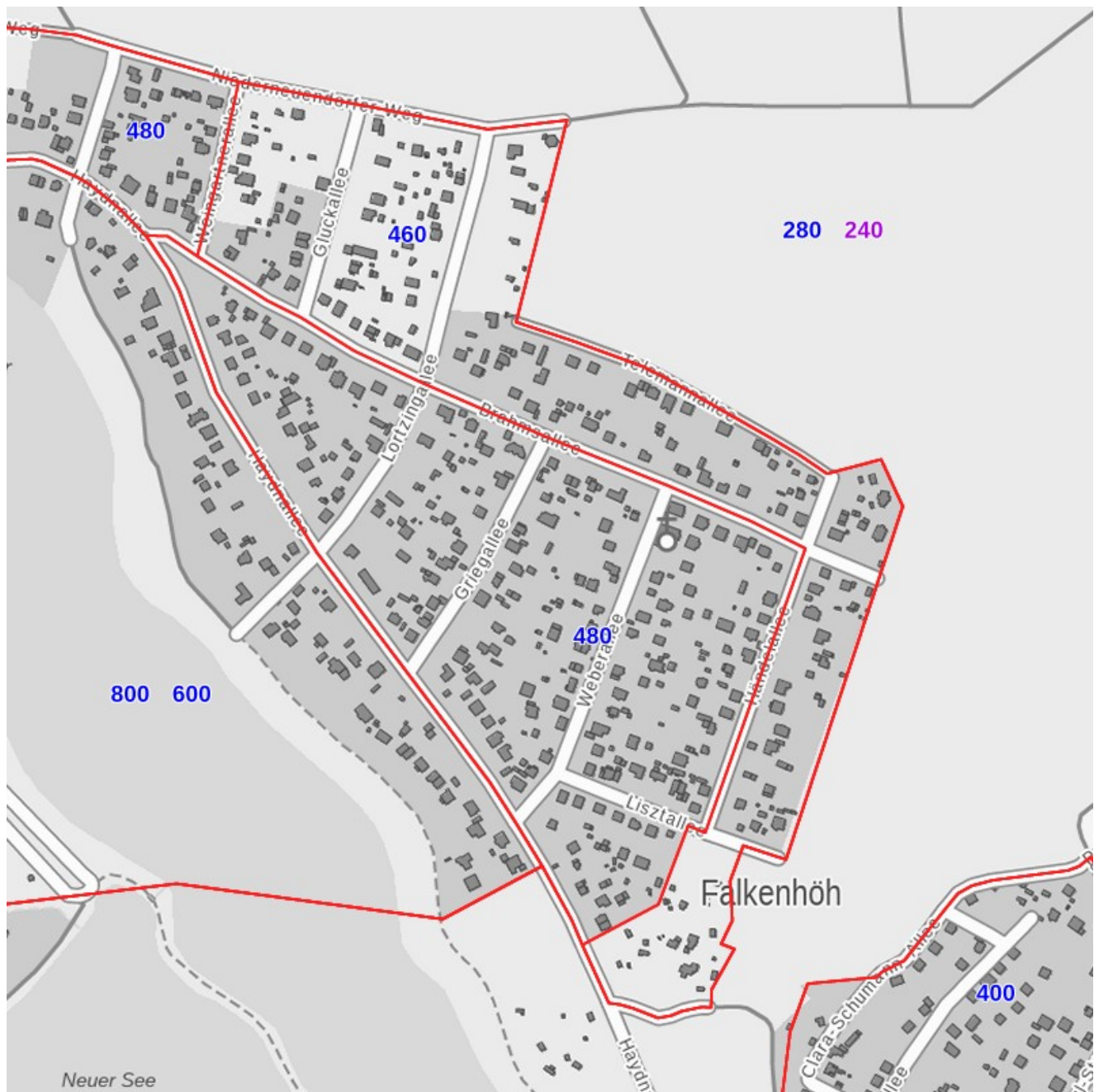
Dieser Auszug wurde aus BORIS Land Brandenburg generiert.

# 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





