

Exposé

Wohnen in Hohen Neuendorf

Baugrundstück 1250m² für 1-2-Familienhaus in Hohen Neuendorf, unterm Bodenrichtwert!



Objekt-Nr. OM-403536

Wohnen

Verkauf: **399.000 €**

16540 Hohen Neuendorf
Brandenburg
Deutschland

Objektdaten:

- Fläche: 1250m²
- Voll erschlossen
- Ab sofort bebaubar
- Keine Provision!

Highlights:

- Ruhige Lage
- Nähe der Havel
- Alter Baumbestand (nicht im Baufenster)
- großes Baufenster

Grundstücksfläche

1.250,00 m²

Übernahme

sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein umzäuntes, großzügiges und ebenes Grundstück in ruhiger Lage.

Die vorhandenen großen Bäume sind nicht im Baufenster.

Eiche und Kiefer stehen an/auf der Grundstücksgrenze und der Walnussbaum im hinteren Bereich bietet einen schönen Schattenplatz zum Entspannen (siehe Lageplan).

Bis jetzt wurde das naturnahe Grundstück zur Erholung als Wochenendgrundstück genutzt.

Es befinden sich folgende Gebäude auf dem Grundstück:

- Holz-Bungalow (Baujahr 1976, ca. 42m²) mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Veranda, Küche, WC. Davor ist eine Terrasse und ein kleiner Teich ca. 5x6m.

- gemauerter Abstellraum (ca. 36m²):

Nach Renovierung kann er gut als Fahrradraum/ Werkstattraum und einem Gästezimmer genutzt werden.

- Holz-Geräteschuppen zur Lagerung von Gartengeräten (ca. 18m²)

- Wellblech-Garage (ca. 15m²)

Bebauung siehe Bebauungsplan № 05 afG

- max. 2 Vollgeschosse

- max. 250m² bauliche Nutzung festgelegt (GFZ - Geschossflächenzahl: 0,2)

- offene Bauweise, Grenzabstand 3m

Sonstiges

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Haben Sie noch Fragen?

- Kontaktaufnahme und Angebote bitte über das Portal.

- Besichtigungstermin nach Vereinbarung.

Die Anzeige wurde privat inseriert.

Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Käufer die Notar- und Grundbuchkosten zu zahlen.

Eine Provision ist nicht fällig!!

Lage

Hohen Neuendorf ist eine Stadt im Landkreis Oberhavel. Das Grundstück liegt im beliebten Ortsteil Niederheide.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün.

In wenigen Fußminuten sind zu erreichen:

- ca. 100m: bis zur Havel

- ca. 150m: Wasserspielplatz

- ca. 150m: Bushaltestelle Bus 822

- ca. 500m: Anlegestelle/Hafen für Boote, Restaurant Bella Vista,

Havelbaude an der Havel

- ca. 1 km: Waldgebiet für Sportaktivitäten/Wandern

Mit dem Auto :

- ca. 1,5 km: Grundschule Niederheide mit Sportplatz

- ca. 5 km/10min: S-Bahnstation (Linie S8)

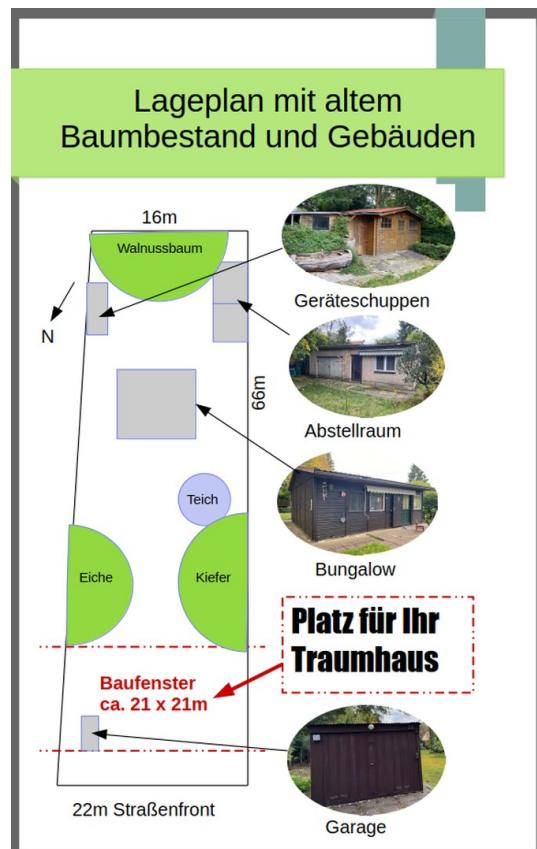
- ca. 5 km/10min: Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Schulen, Kitas (HND)

- ca. 35-40min: Berlin Tiergarten/Hauptbahnhof über B96 oder Autobahn A111

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Lageplan



Garten mit Teich

Exposé - Galerie



Garten



Straßenfront

Exposé - Galerie



Holz-Bungalow



Holz-Geräteschuppen

Exposé - Galerie



gemauerter Abstellraum



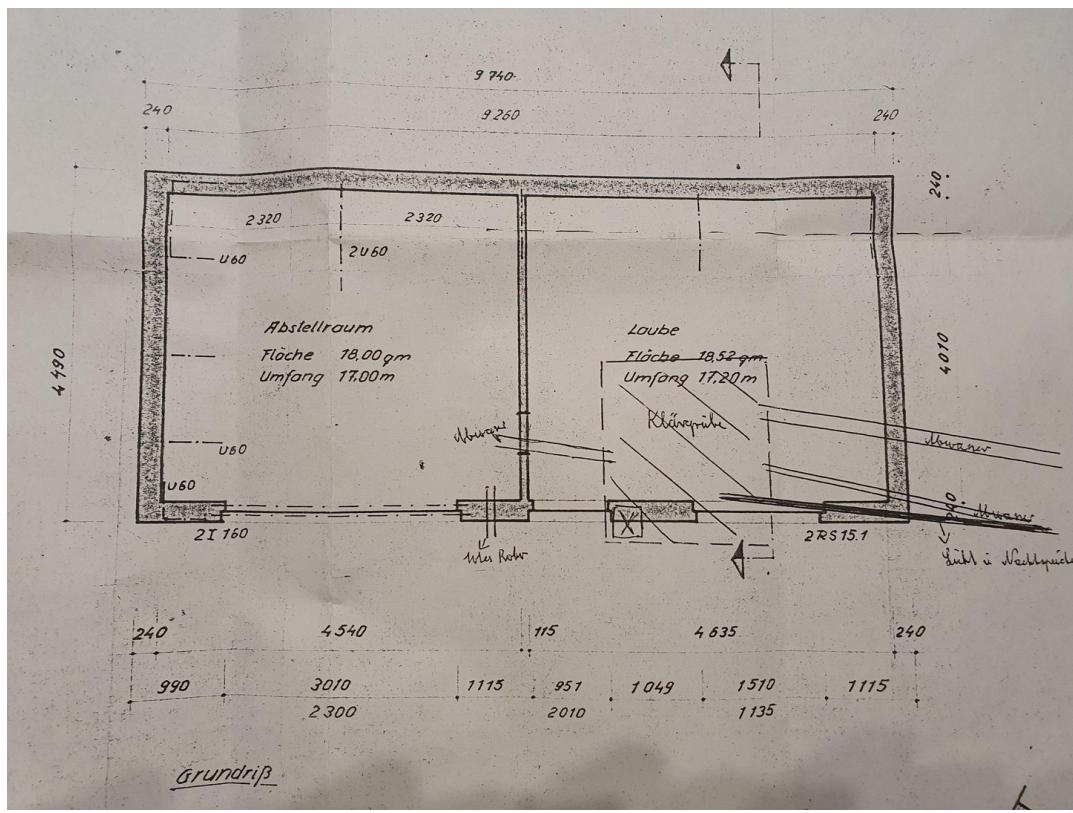
Blick von Straße aus

Exposé - Galerie



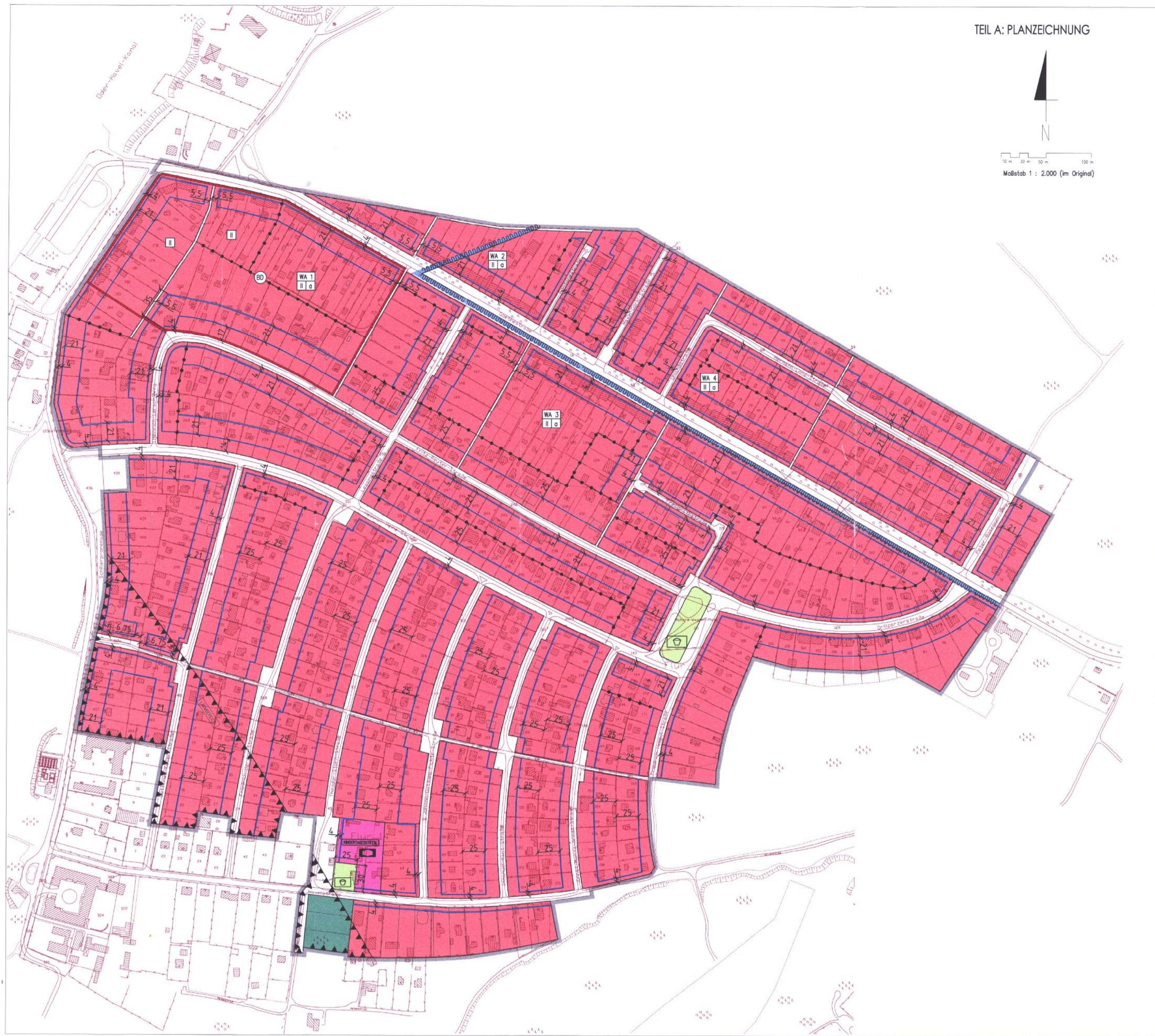
Walnussbaum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan



TEIL A: PLANZEICHNUNG

FEINERKIÄRUNG / PLANZEICHNUNG

-

TEIL B: TEXT

- auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1998 (BGBl. I S. 2049/2076) in Verbindung mit
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
 - der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124),
 - dem Brandenburgischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124).
- ## 1. Art der baulichen Nutzung
- ### (1) Allgemeine Wohngebiete
1. In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
 2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- ## 2. Maß der baulichen Nutzung
- ### (1) Allgemeine Wohngebiete
- Für die allgemeinen Wohngebiete wird für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- ### (2) Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen
1. In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)
 2. Ausnahmsweise kann die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 qm je Grundstück durch die Grundfläche erforderlicher Stellplätze und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)
- ### (3) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, sofern in der Planzeichnung (Teil A) nicht anders festgesetzt, ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)
 2. Abweichend von den jeweils festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BbgBO)
- ## 3. Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- ### (1) Abweichende Bauweise
- Für die allgemeinen Wohngebiete, außer für die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten Baugebiete, wird als Bauweise festgesetzt: offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)
- ### (2) Abweichende Bauweise
- Für die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Baugebiete WA 1 bis WA 4 wird als Bauweise festgesetzt:
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser und Doppelhäuser darf höchstens 50 m betragen, die Länge von Hausgruppen darf mehr als 50 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)
- ### (3) Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, sofern sie überdacht und / oder ganz oder teilweise umschlossen sind (Carports) und Garagen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)
- ## 4. Mindestmaße für Baugrundstücke
- ### (1) Mindestgröße von Baugrundstücken
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 400 qm haben.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- ### (2) Mindestbreite von Grundstücken
1. Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung mit Einzelhäusern muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
2. Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung mit Doppelhäusern muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 15,00 m aufweisen. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- ## 5. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- ## 6. Immissionsschutz / "Lärmbereich"
- Innerhalb des als "Lärmbereich" festgesetzten Teils des Plangebietes müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine nordöstliche Orientierung aufweisen. An Stelle der nordöstlichen Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume in Wohnungen schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ## 7. Befestigung von Wegen und Zufahrten
- In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- ## 8. Örtliche Bauvorschriften
- ### (1) Dachformen
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen von Hauptgebäuden nur Sattel-, Walmdach- und Krüppelwalmdächer zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)
- ### (2) Dachneigung
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die unter (1) festgesetzten Dächer eine Dachneigung vom mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad aufweisen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)
- ### (3) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen / "Vorgärten"
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf jedem Grundstück entlang der gesamten vorderen Grundstücksgrenze eine 4,00 m breite Fläche von der Bebauung frei zu halten. Diese Fläche wird als "Vorgarten" festgesetzt und ist zu begrünen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)
-

ERFAHRENSVERMERKE

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom Januar 2002 / Az: 02071-01-19 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Die Maßgaben wurden durch Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom April 2002 (Beschluss Nr. 2002 / 0052) erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.06.2002, 1. Az: 16.026-00-29 bestätigt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.07.2002 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Mvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB a. F.) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB a. F.) hingewiesen worden.

der Bekanntmachung am 20.07.2002 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

STADT HOHEN NEUENDORF / STADTTEIL HOHEN NEUENDORF
BAUUNGSPPLAN Nr. 05 afG: "Niederheide/ OT Hohen Neuendorf"

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB a. F.
i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997

in der Fassung der Überarbeitung
gemäß Genehmigung des Landkreises Oberhavel vom 17.01.2002

Stand: März 2002

Bearbeitung/
im Auftrag der Stadt Hohen Neuendorf
Planungsbüro Pützschel
Dipl.-Ing. Torsten Pützschel / Freier Städteplaner

Fidusallee 103, 15569 Woltersdorf
Tel.: 03362 - 75403 / Fax: 03362 - 75404