

Exposé

Wohnen in Herzogenaurach

Traumhaftes Baugrundstück für EFH direkt am Landschaftsschutzgebiet



Objekt-Nr. OM-416865

Wohnen

Verkauf: **437.720 €**

91074 Herzogenaurach
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	632,00 m ²
-------------------	-----------------------

Übernahme

sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie träumen davon, Ihr eigenes Haus zu bauen und Ihnen fehlt nur noch das passende Grundstück in zweiter Reihe und direkt an einem Landschaftsschutzgebiet gelegen? Herzlichen Glückwunsch, Sie haben es soeben gefunden!

Besonders für Familien liegt das Grundstück in einer der schönsten Lagen von Herzogenaurach (Ortsteil Niederndorf). Sie erreichen Ihr Grundstück vom Nordwesten aus über Ihre Zufahrt von 60 qm (Flurstück № 357/3). Für die Gestaltung Ihres eigenen Wohnparadies stehen Ihnen 440 qm zur Verfügung (Flurstück № 357/2). Darüber hinaus erwerben Sie weitere 132 qm an landschaftlich geschützter Fläche, die so gleichzeitig zu Ihrem großzügigen Garten werden. Dieser wird mit dem auf der Ostgrenze verlaufenden Bachlauf malerisch umrahmt. Im Summe beläuft sich die Grundstücksgröße auf 632 qm.

Ein Bebauungsplan liegt vor, sodass Sie Ihr Bauvorhaben optimal planen können. Darüber hinaus wurde durch die Stadt Herzogenaurach im Rahmen einer Bauvoranfrage bereits in Aussicht gestellt, Abweichungen vom Plan möglich zu machen, was Ihnen zusätzliche Flexibilität bei der Gestaltung Ihres zukünftigen Zuhauses bietet.

Das Grundstück mit der Flurstück № 357/2 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes № 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderung. Dieser sieht eine Einzelhausbebauung sowie eine Geschossigkeit I+U+D (Voll-, Unter-, Dachgeschoss) bei einer Dachform Sattel-/Walmdach mit 38-48° vor.

Das Grundstück mit der Flurstück № 682/1 liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und darf nicht bebaut werden, jedoch dürfen auf diesem Grundstück Abstandsflächen zu liegen kommen.

Jeglicher Alt- und Baumbestand wird im Vorfeld entfernt, so dass Sie mit keinerlei zusätzlichen Abrisskosten mehr kalkulieren müssen.

Im Preis enthalten ist die komplette Erschließung.

Als Bebauungsvorschlag empfehlen wir Ihnen ein nachhaltiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen mit einer Wohnfläche zwischen 120 und 160 qm und einem niedrigen Satteldach, welches zugleich die förderfähigen Anforderungen eines Effizienzhauses 40 erfüllt. Gerne helfen wir Ihnen auch bei der weiteren Planung Ihres zukünftigen Zuhauses.

Sonstiges

Götz Immobilienentwicklung GmbH

Sitz der Gesellschaft: Ringstraße 31c, 91341 Röttenbach

Handelsregister: Amtsgericht Fürth, HRB 21673

Steuer-№: 216/127/60001

Lage

Modernes Ein- oder Zweifamilienhaus in exponierter Lage oder doch lieber idyllisches Landleben? Als Besitzer dieses traumhaften Grundstückes müssen Sie sich gar nicht entscheiden. Denn dieses bietet Ihnen beides. Es liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Herzogenaurach/Niederndorf – in zweiter Reihe und direkt an einem Landschaftsschutzgebiet. Sie genießen die idyllische Ruhe und müssen gleichzeitig auf die Infrastruktur der Stadt nicht verzichten.

Ihre Vorteile:

- Ruhige Lage in Herzogenaurach, Ortsteil Niederndorf
- Hervorragende Anbindung an namhafte Arbeitgeber (u.a. Schaeffler, Adidas, Puma)
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung zum Autobahnanschluss A3 Herzogenaurach

- Wichtige Bildungseinrichtungen wie Kindergarten oder Grundschule zu Fuß in unmittelbarer Nähe, Realschule und Gymnasium mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Blick in Richtung Südwesten

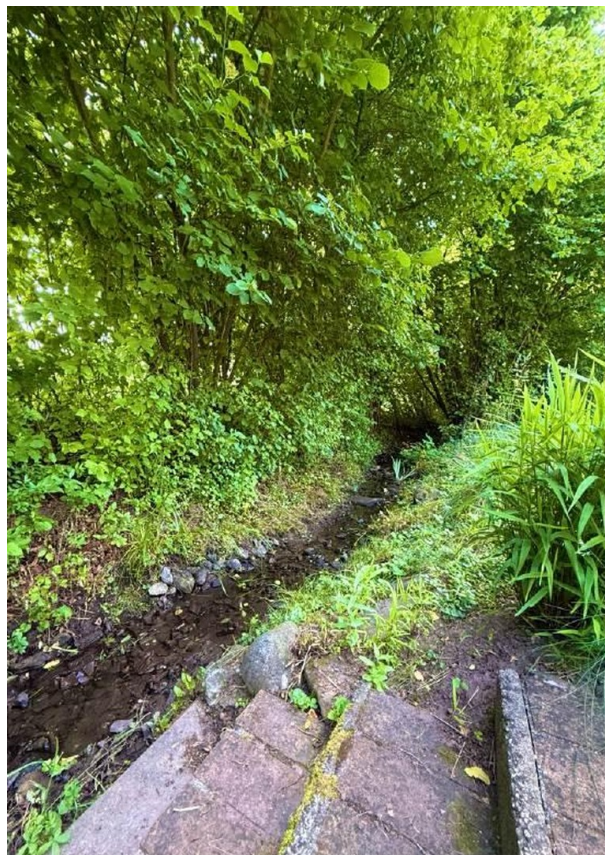


Blick in Richtung Nordosten

Exposé - Galerie

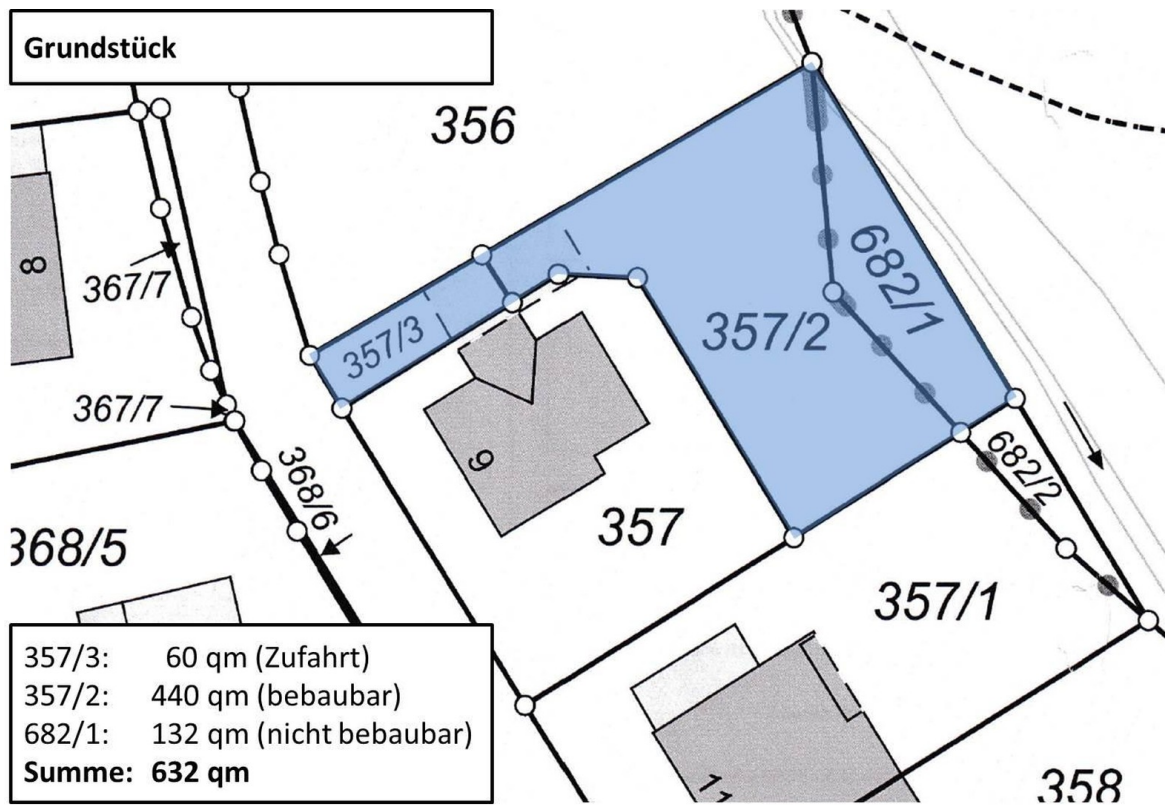


Blick in Richtung Nordwesten

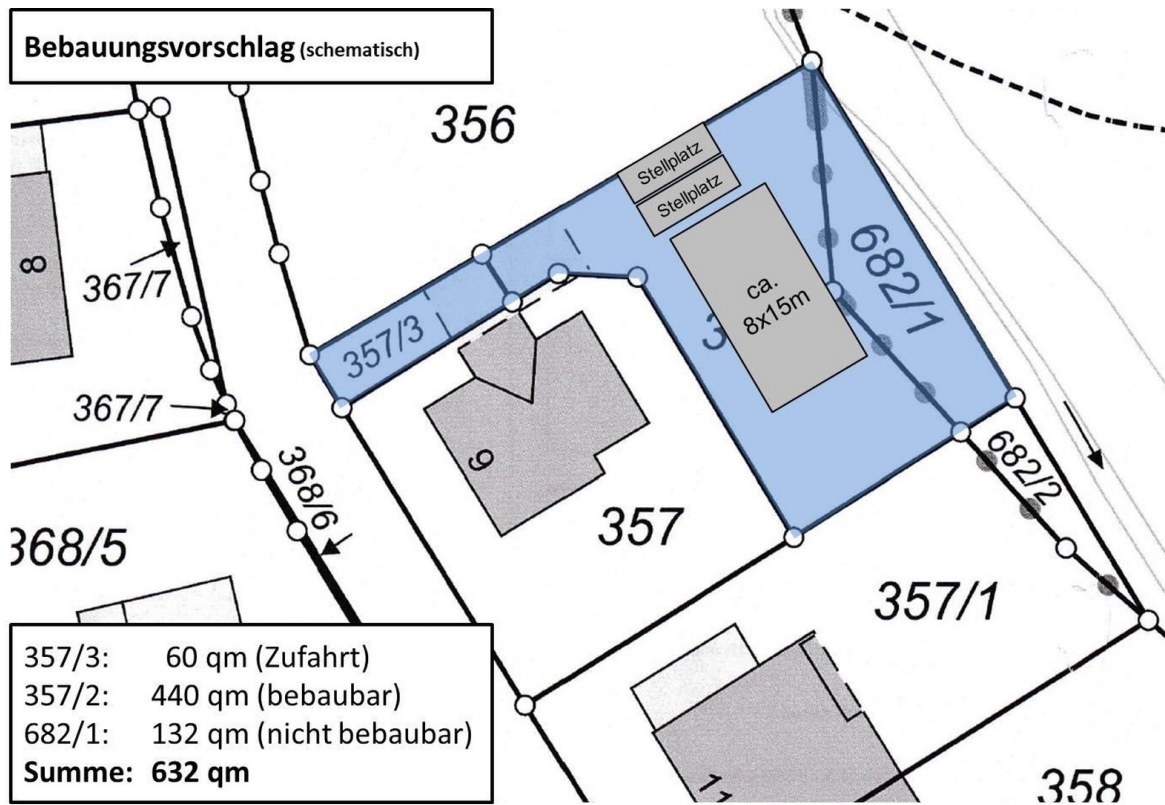


Bachlauf im Osten

Exposé - Galerie



Grundstück und Zufahrt



Bebauungsvorschlag

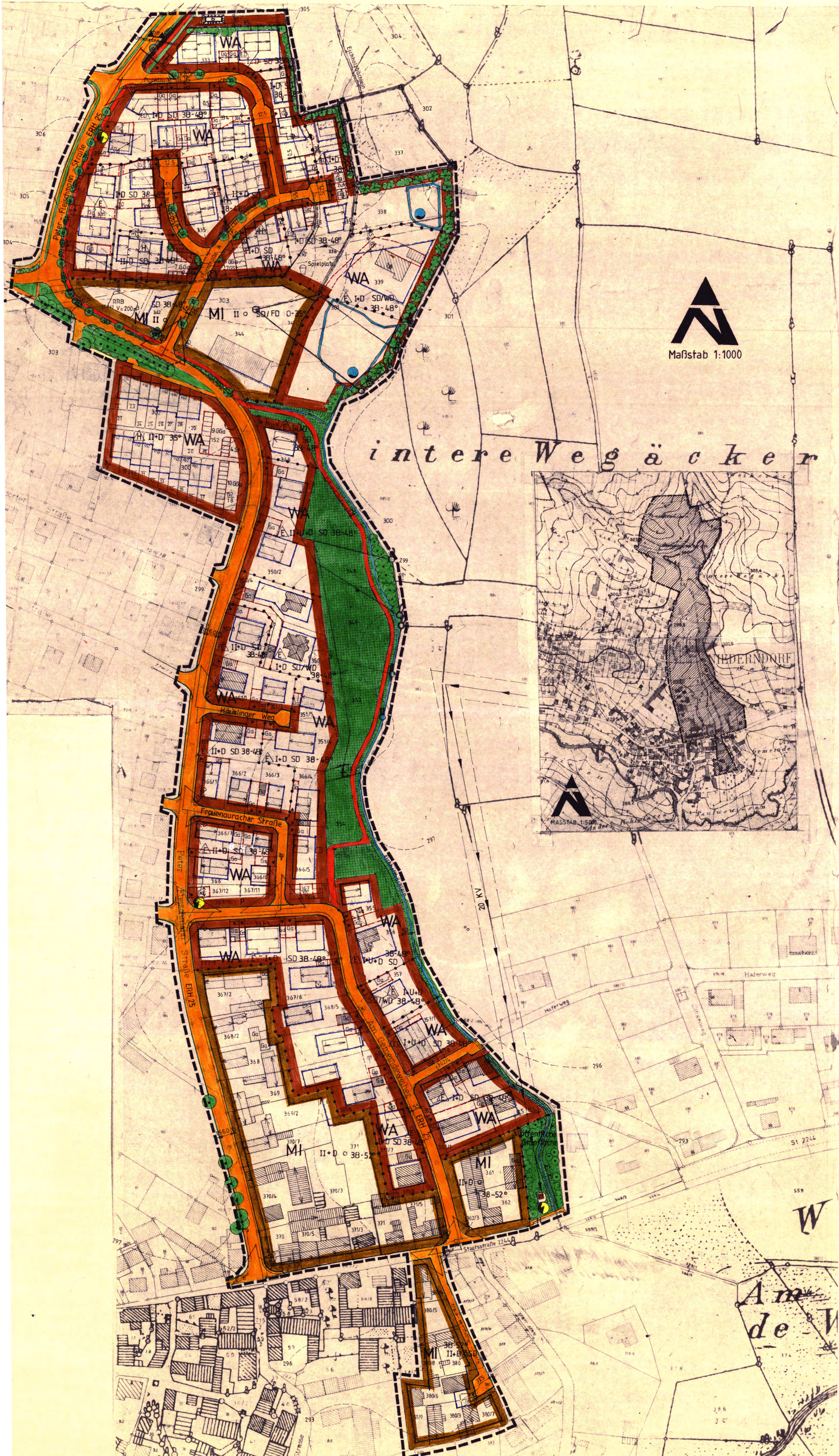
Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „NIEDERNDORF NORD“

- 3. ÄNDERUNGSPLAN

DER STADT HERZOGENAURACH



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Erdgeschoss mit Untergeschoß und Dachausbau (Dachausbau als Vollgeschoss möglich)
- Erdgeschoss und Dachausbau als Vollgeschoss möglich
- Erdgeschoss mit Obergeschoß und Dachausbau als Vollgeschoss möglich
- Erdgeschoss mit Obergeschoß
- Erdgeschoss mit Obergeschoß, Untergeschoß und Dachausbau als Vollgeschoss möglich
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- offene Bauweise
- Satteldach/Walmdach/Flachdach
- Erdgeschossige Garagen oder Carport mit Zufahrt und vorgeschriebener Firstrichtung. Aus architektonischen Gründen können Abweichungen zugelassen werden.
- Fläche für Gemeinschaftsgaragen, Carports oder Gemeinschafts-„Relaisplätze“
- Die vorgeschriebene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an. Abweichende Firstrichtungen (z.B. Winkelhaus) sind nur zulässig, wenn sich diese der Hauptfirstrichtung unterordnen (z.B. niedrigere Höhe oder geringere Länge).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, Gestaltung des Straßenkörpers mit Baumscheiben und Parkflächen
- Straßenbegleitgrün; Bepflanzung entlang der öffentlichen Straßen
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- Sichtdreiecke; siehe textl. Festsetzungen Punkt 8
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB (Pflanzgebiet)
- Pflanzbindung für vorhandene Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Die eingetragenen Bäume müssen erhalten werden.
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Bachbett des Eichholzbachleins mit Böschungen
- Wasserflächen
- Zu beseitigende Gebäude
- Trafostation; nur mit Satteldach zulässig
- Fläche für Wertstoffcontainer
- Fläche für Regenrückhaltebecken.
- Lärmschutz
- offene Gräben 0,50 m
- offene Gräben 1,00 m
- offene Gräben 1,50 m
- Leitungsrecht

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien
- 20 kV-Leitung mit Schutzzone
Die Errichtung von Garagen unterhalb der Leitung wird eingeschränkt, wenn die nach VDE 0210, Dezember 1985, geforderten Mindestabstände zwischen Leitungen und nächstem Bauwerk eingehalten sind: 3 m bei Dachneigung größer als 15 Grad, 5 m bei Dachneigung kleiner oder gleich 15 Grad

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Niederndorf Nord“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach entsprechend den im Planblatt festgesetzten Nutzungsarten als:
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
festgesetzt.
Im ausgewiesenen Mischgebiet sind nur störungsfreie Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
Als höchstzulässiges Maß gelten die Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück werden wie folgt begrenzt:
- je Doppelhaushälfte und je Reihenhauseinheit 2 Wohneinheiten
- bei Einzelhäusern im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet je 200 qm Grundstücksfäche max. 1 Wohneinheit
sofern die erforderlichen Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden können.
- Bauweise**
Im Plan ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1, 2 BauNVO festgesetzt. Garagen, Carports und Anlagen sind soweit im Plan festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.

- Ersthöhen**
Die Firsthöhe darf bei H+D- und H+U+D-geschossigen Wohngebäuden max. 9,00 m und bei H+D- und H+U+D-geschossigen Wohngebäuden max. 11,50 m betragen.
- Nebenanlagen**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig. Garagen und Carports mit überdachtem Freisitz, Nebengebäude und Schwimmbäder sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zulässig, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angleichen und eine überbaute Fläche von 60 qm nicht überschreiten.
Für die Errichtung von Gartenhäusern gilt der Beschluß des Stadtrates vom 30.07.1987.
- Baugestaltung**
6.1. Dachform und Dachneigung
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Die jeweils zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu ersehen. Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.
Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden. Das gleiche gilt für Garagen. Carports können mit extensiv begrüntem Flachdach errichtet werden.
6.2. Dachaufbauten/Dachanschnitte
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgäuben und Dachanschnitten vom 11.05.1990.
6.3. Traufhöhe - Höhenlage der Gebäude
Bei eingeschossigen Häusern darf die Traufhöhe talwärts 3,25 m, bei zweigeschossigen Häusern 5,00 m talwärts über natürlicher Geländehöhe nicht überschreiten.
6.4. Garagen/Carports
Garagen dürfen nur auf den im nebenstehenden Planblatt ausgewiesenen Flächen (Planzeichen Nr. 15,3 PlanZO) errichtet werden. Garagen sind mit einem Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
Werden Garagen oder Carports auf zwei verschiedenen Baugrundstücken als Grenzgebäude errichtet, so sind sie hinsichtlich Höhe, Straßenabstand und äußerer Form einander anzupassen. Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports können, soweit die dafür ausgewiesene Fläche ausreicht, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch ein einheitlicher Baukörper entsteht.
Die im Bebauungsplan für Garagen oder Carports ausgewiesenen Bauflächen gelten in Verbindung mit Art. 7 Abs. 4 BayBO.
Mit den Carports muß von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 1,00 m eingehalten werden. Sie dürfen seitlich nicht geschlossen werden, um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten.
- Dachdeckung**
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegeln im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig.
Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen.
- Einfriedungen**
Entlang der öffentlichen Straßen sind alle Arten von Zäunen, mit Ausnahme von Mauern, Stacheldraht, auch für Tore und Gartentüren zulässig. Maximale Höhe der Einfriedung 1,00 m, davon max. 20 cm Sockel. Die Höhe ist ab OK-Gelweg bzw. Straße zu messen. Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die Höhe der Einfriedung max. 1,00 m, einschließlich max. 20 cm Sockel. Zugelassen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht.
- Offene Gräben für das Oberflächen- und Dachwasser**

Die für das Trennsystem erforderlichen offenen Gräben, wie im nebenstehenden Planblatt festgesetzt, dürfen nicht durch bauliche oder sonstige Anlagen und Einfriedungen beeinträchtigt werden.
Die Gräben dürfen nicht eingefriedet oder überbaut werden. Einfriedungen und bauliche Anlagen sind nur am Grabenrand zulässig.
Die Gräben und Verrohrungen liegen auf den jeweiligen privaten Grundstücksfächen. Sie sind durch Grundstücksbarkenheiten zu sichern.
- Sichtlinie**
In den, durch die Sichtlinien gekennzeichneten Blickbereichen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden.
Anpflanzungen, Bäume, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über Fahrbahn nicht über überschreiten.
- Höhenlage der Gebäude**
Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen nicht höher als notwendig über dem natürlichen Geländeverlauf vorgesehen werden. Terrassenböschungen von mehr als 0,50 m sind bei ebenen Gelände unzulässig. Im Erweiterungsgebiet wird das natürliche Gelände erst nach dem Ausbau der Straßen sichtbar. Es ist aus den Verbindungslinien der Straßenoberkanten, der die Grundstücke umgebender Straßen sichtbar. Es ist aus den Verbindungslinien der Straßenoberkanten, der die Grundstücke umgebender Straßen und Wege zu ermitteln. Für die Baulücken, östlich der Peter-Fleischmann-Straße und der Straße „Am Gemeindefeuer“ ist die Fußbodenoberkante der Gebäude auf die umliegende Bebauung abzustimmen.
- Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
ERH 25 (Peter-Fleischmann-Straße)
Für die Wohngebäude innerhalb der Schallschutzzone (40 m beidseits Straßenmitte im WA) sind zur Abwehr erhöhter, von der ERH 25 ausgehender Verkehrsmittelmissionen Vorkehrungen zu treffen (z.B. schalltechnisch günstige Anordnung der dem Schläfen dienenden Räume), die gewährleisten, daß innerhalb der Wohngebäude die Innengeräuschemittel gemäß Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden.

- Städtische Entlastungsstraße Nord**
Zum Schutz gegen den Verkehrslärm, ausgehend von der städtischen Entlastungsstraße Nord, wird ein Lärmschutzwall entlang der Nordseite des allgemeinen Wohngebietes errichtet. Die Höhe des Lärmschutzwalles beträgt 3,0 m, um im Erdgeschoß der geplanten Wohngebäude die zulässigen Richtwerte zu erreichen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen**
Art. 69 Abs. 2 Nr. 1 BayBO wird außer Kraft gesetzt.
- Aushub**
Der auf den Baugrundstücken anfallende Bauaushub ist auf den Grundstücken unterzubringen.
- Bodenversiegelung**
Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksfächen dürfen nur noch max. 20 % der Grundstücksfäche befestigt werden. Grundstücksein- und ausfahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauart errichtet werden.
- Drainagen und Grundwasser**
Werden bei der Bebauung Drainagen erforderlich, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.
Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserichte Wannen auszubilden.

SATZUNG
für den Bebauungsplan Nr. 31
„Niederndorf Nord“
3. Änderungsplan
der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 96 Abs. 1 Ziffer 15, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. 2132-1, S. 251) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) geändert durch Gesetz vom 18.06.1993 (GVBl. S. 392) folgende Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 31 „Niederndorf Nord“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 04.10.1984 für die Peter-Fleischmann-Straße in Niederndorf und die östlich angrenzenden Grundstücke bis zu der Stadtgrenze ist beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 31 „Niederndorf Nord“ - 3. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung.

§ 3
Der Bebauungsplan einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften - wird mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

§ 4
Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaurach, 30.10.1995
Stadt Herzogenaurach

1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte vom 18.11.1984 bis 29.11.1984 im Rahmen der Bürgerversammlung. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Niederndorf Nord“ - 3. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.95... bis 3.02.95... öffentlich ausgelegt.

Herzogenaurach, 30.10.1995
Stadt Herzogenaurach

1. Bürgermeister

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.02.95... den Bebauungsplan Nr. 31 „Niederndorf Nord“ - 3. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, 30.10.95
Stadt Herzogenaurach

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Niederndorf Nord“ - 3. Änderungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S. 2253) und § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustVBauGB) vom 07.07.1987, Nr. 2130-3-1, dem Landratsamt Erlangen-Hochstadt mit Schreiben vom 26.10.95... angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, wurde innerhalb von drei Monaten nicht geltend gemacht bzw. es wurde vom Landratsamt Erlangen-Hochstadt vor Ablauf der Frist erklärt, daß

Herzogenaurach, 22.01.1996
Stadt Herzogenaurach

1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 31 „Niederndorf Nord“ - 3. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. ... vom 19.01.1996 der Stadt Herzogenaurach gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herzogenaurach, 22.01.1996
Stadt Herzogenaurach

1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 31
"Niederndorf Nord"
3. Änderungsplan
der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	Name
aufgestellt laut Beschluß des Stadtrates v.		
bearbeitet	Juli 1984	D. Kolberg
gezeichnet	Juli 1984	D. Kolberg
Änderungen	Januar 1987	D. Kolberg
	10.10.1994	