

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 m²

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 Zuhause 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-Nº: 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

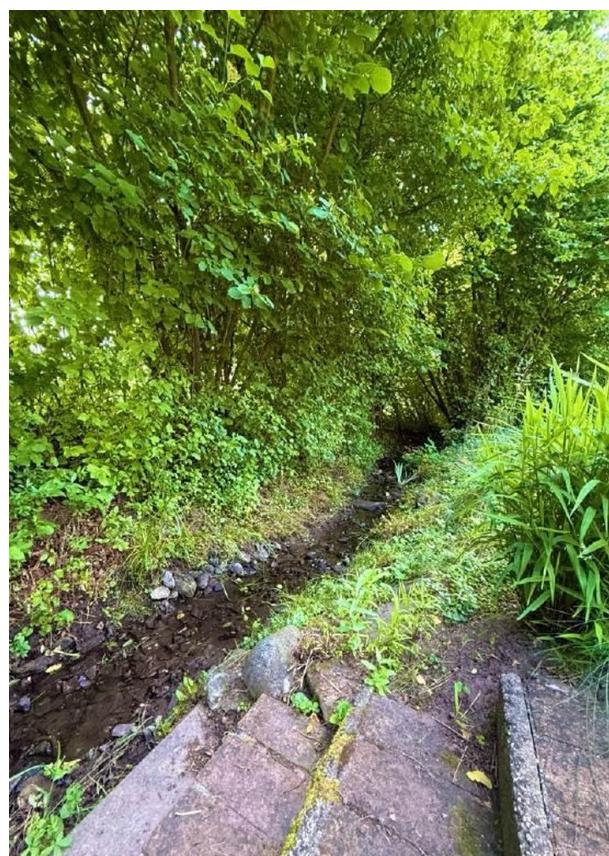


Blick in Richtung Nordosten

Exposé - Galerie

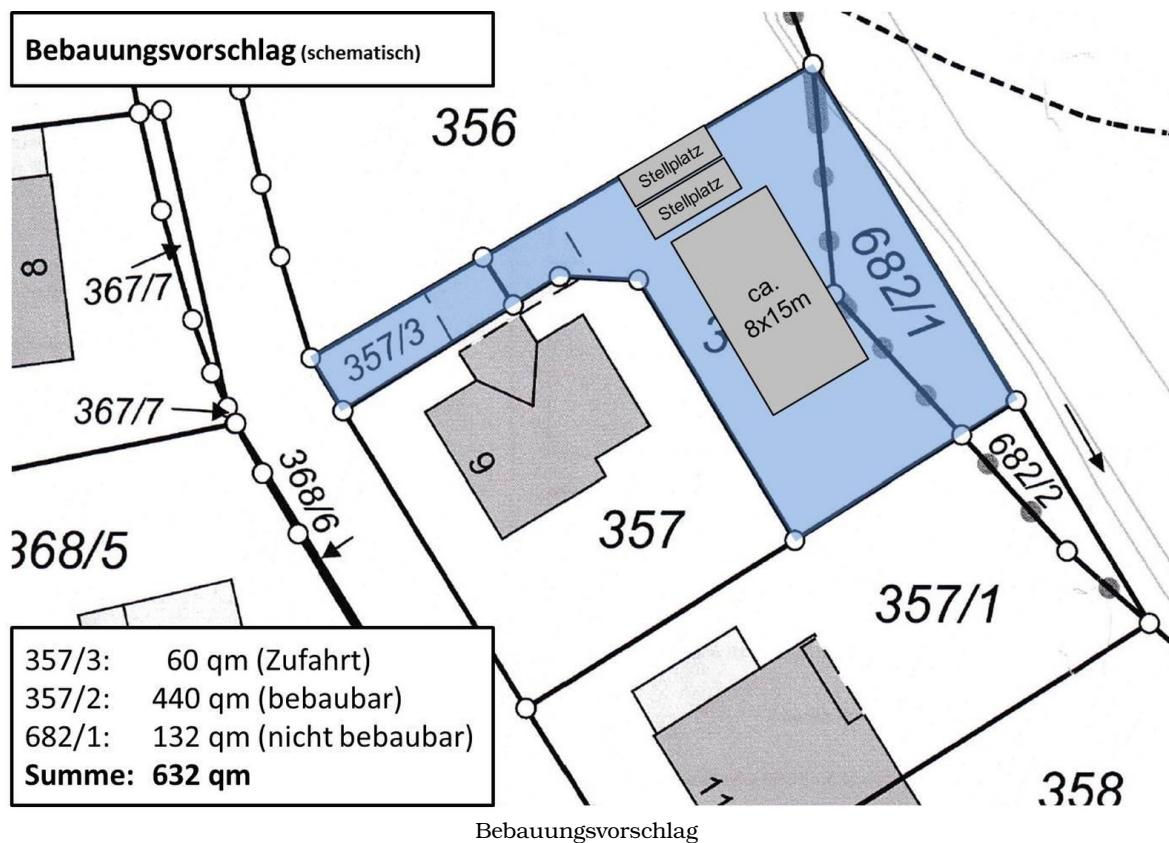
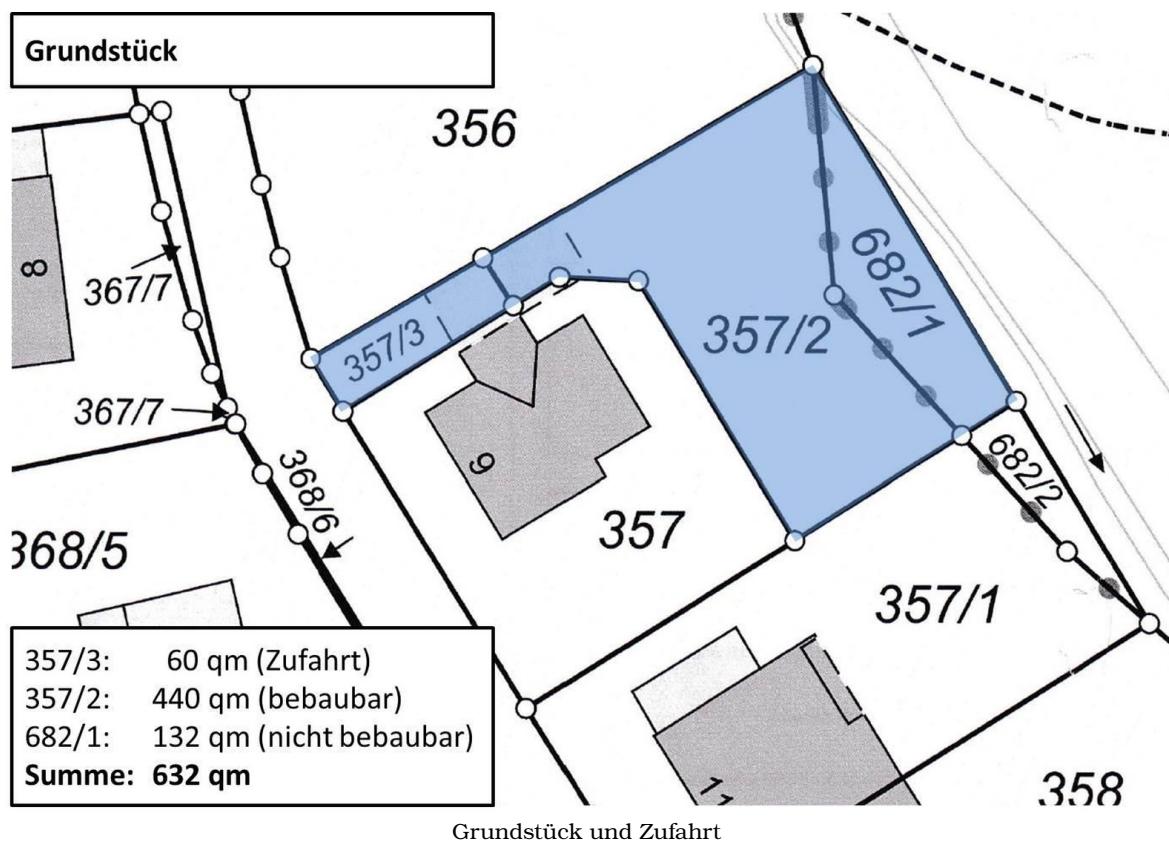


Blick in Richtung Nordwesten



Bachlauf im Osten

Exposé - Galerie

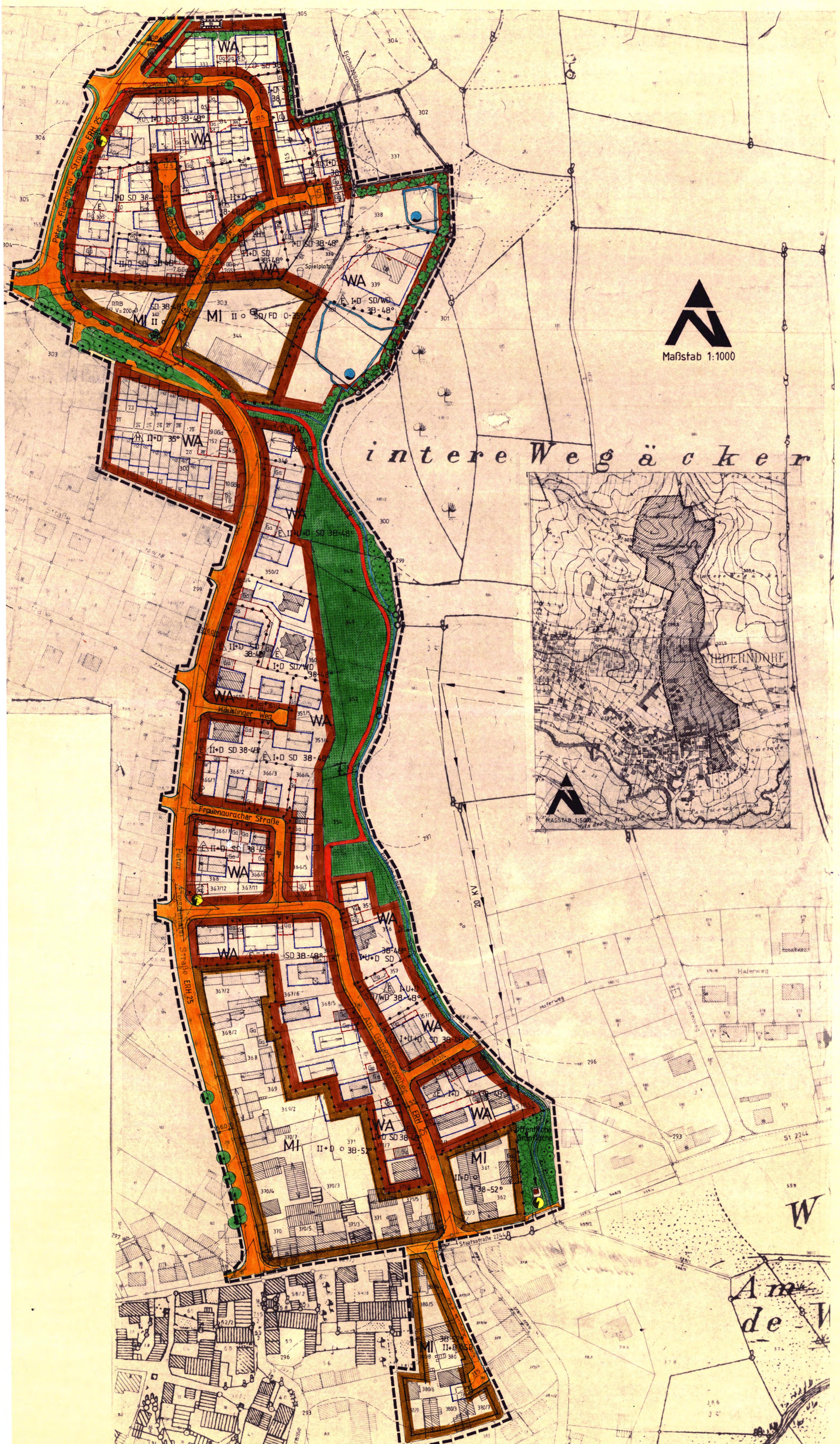


Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „NIEDERNDORF NORD“

- 3. ÄNDERUNGSPLAN DER STADT HERZOGNAURACH



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 Carports mit Aufzähler und vorgeschriebener Färbefüllung. Gründen können Abweichungen zugelassen werden.
	Fläche für Gemeinschaftsgaragen, Carports oder Gemeinschaftsstraßen
	Die vorgesehene Färbefüllung gibt die Hauptfarbe an. Ausnahmen: Ausnahmen: Färbefüllungen (z.B. Winkelhäuser) sind nur zulässig, wenn sich diese der Hauptfarbfärbefüllung unterordnen (z.B. niedrigere Höhe oder geringere Länge).
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Straßenverkehrsfläche. Gestaltung des Straßenkörpers mit Baumschalen und Parkflächen
	Straßenbegrenzungslinie; Bepflanzung entlang der öffentlichen Straßen
	öffentlicher Fuß- und Radweg
	Sichtdreiecke; siehe text: Festsetzungen Punkt 8
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB (Pflanzbezirk)
	Pflanzbindung für vorhandene Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Die eingetragenen Bäume müssen erhalten werden.
	Landwirtschaftliche Nutzfläche
	Bachbett des Eichholzbächleins mit Böschungen
	Wasserflächen
	Zu beseitigende Gebäude
	Traktionsstation: nur mit Satteldach zulässig
	Fläche für Wertstoffcontainer
	Fläche für Regenwasserhaltebecken.
	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
	Flurstücknummern
	Höhensichtlinien

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 Reihenhaus max. 2 Wohneinheiten
- bei Einzelhäusern im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet je 200 qm Grundstücksfläche max. 1 Wohneinheit sofern die erforderlichen Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden können.
- Bauweise**
Im Planblatt ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1, 2 BauNVO festgesetzt. Garagen, Carports und Garageanlagen sind sowohl im Planblatt festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.

- Firsthöhen**
Die Firsthöhe darf bei I+D- und I+U+D-geschossigen Wohngebäuden max. 9,00 m und bei II+D- und II+U+D-geschossigen Wohngebäuden max. 11,50 m, betragen.
- Nebenanlagen**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig. Garagen und Carports mit überdachtem Freiraum, Nebengebäude und Schwimmbäder sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zulässig, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch angliedern und eine überbaute Fläche von 60 qm nicht überschreiten.
Für die Errichtung von Gartenhäusern gilt der Beschluss des Stadtrates vom 30.07.1987.
- Baugestaltung**

- Dachform und Dachneigung**
Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Die jeweils zulässige Dachneigung ist aus dem nebenstehenden Planblatt zu entnehmen. Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.

- Erdgeschoss mit Untergeschoss und Dachausbau**
Erdgeschoss und Dachausbau als Vollgeschoss möglich
- Erdgeschoss mit Obergeschoss und Dachausbau als Vollgeschoss möglich**
- Erdgeschoss mit Obergeschoss**
- Erdgeschoss mit Untergeschoss, Untergeschoss und Dachausbau als Vollgeschoss möglich**

- Nur Einzelhäuser zulässig**
- Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig**
- Nur Hausgruppen zulässig**
- offene Bauweise**

- Satteldach/Walmdach/Flachdach**

- Erdgeschossige Garagen oder Carports mit Aufzähler und vorgeschriebener Färbefüllung. Gründen können Abweichungen zugelassen werden.**

- Fläche für Gemeinschaftsgaragen, Carports oder Gemeinschaftsstraßen**

- Die vorgesehene Färbefüllung gibt die Hauptfarbe an. Ausnahmen: Ausnahmen: Färbefüllungen (z.B. Winkelhäuser) sind nur zulässig, wenn sich diese der Hauptfarbfärbefüllung unterordnen (z.B. niedrigere Höhe oder geringere Länge).**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

- öffentliche Straßenverkehrsflächen**

- Straßenbegrenzungslinie**

- öffentliche Straßenverkehrsfläche. Gestaltung des Straßenkörpers mit Baumschalen und Parkflächen**

- Straßenbegrenzungslinie; Bepflanzung entlang der öffentlichen Straßen**

- öffentlicher Fuß- und Radweg**

- Sichtdreiecke; siehe text: Festsetzungen Punkt 8**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB (Pflanzbezirk)**

- Pflanzbindung für vorhandene Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Die eingetragenen Bäume müssen erhalten werden.**

- Landwirtschaftliche Nutzfläche**

- Bachbett des Eichholzbächleins mit Böschungen**

- Wasserflächen**

- Zu beseitigende Gebäude**

- Traktionsstation: nur mit Satteldach zulässig**

- Fläche für Wertstoffcontainer**

- Fläche für Regenwasserhaltebecken.**

- Lärmschutz**

- offene Gräben 0,50 m**

- offene Gräben 1,00 m**

- offene Gräben 1,50 m**

- Leitungsrecht**

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

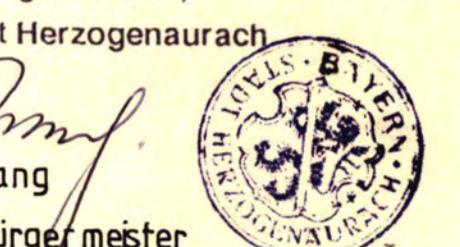
Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 96 Abs. 1 Ziffer 15, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. 212-1-1, S. 251) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) 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.

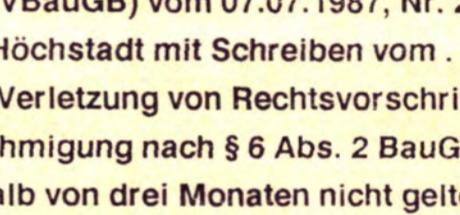
§ 3
Der Bebauungsplan einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften wird mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesen Bebauungsplan entsprechen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

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

Herzogenaurach, 30. 10. 1995
Stadt Herzogenaurach


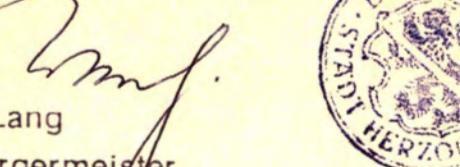
VERFAHRENSHINWEISE
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 BauBau erfolgte vom 18.11.1984 bis 29.11.1984 im Rahmen der Bürgerversammlung. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.94 bis 3.02.95 öffentlich ausgelegt.

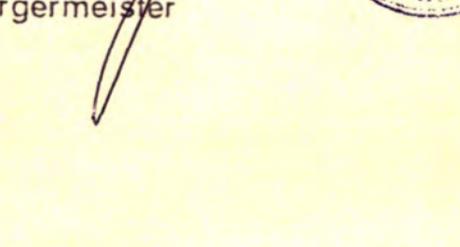
Herzogenaurach, 30. 10. 1995
Stadt Herzogenaurach


Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.01.95 den Bebauungsplan Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herzogenaurach, 22. 01. 1995
Stadt Herzogenaurach


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 (ZustBauGB) vom 27.07.1987, Nr. 2130-3, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Schreiben vom 26.03.95, 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-Höchstadt vor Ablauf der Frist erklärt, dass die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 3 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


Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 31 "Niederndorf Nord" - 3. Änderungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 3 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


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

Planfeststellungsprotokoll
aufgestellt laut Beschluss des Stadtrates v. Juli 1994
bearbeitet Juli 1994 D. Kolberg
gezeichnet Juli 1994 D. Kolberg
Änderungen Januar 1995 D. Kolberg
10.10.1994