

## Ausschreibung von kommunalen Baugrundstücken im OT Burgkennitz, Mittelstraße





### **Lage:**

Das Baugrundstück befindet sich im Ortsteil Burgkernitz im Wohngebiet „Kienbusch“. Es ist von der bestehenden Wohnbebauung umschlossen und über eine Zufahrt von der Mittelstraße aus erreichbar.

Der Bahnhof Burgkernitz mit direktem S-Bahn-Anschluss befindet sich in unmittelbarer Nähe, wodurch die Städte Halle, Leipzig und Wittenberg schnell erreichbar sind und man in das pulsierende Flair einer Großstadt eintauchen kann.

Burgkernitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Muldestausee mit rund 800 Einwohnern am Rand der Dübener Heide. Der Gröberner See, die Goitzsche und der Muldestausee als Orte für Naherholung, laden zur Entspannung ein. Der herrliche Blaue See, als Geheimtipp für Naturliebhaber, ist auf einem neuen Radweg schnell zu erreichen.

Die Waldflächen der Dübener Heide sind fußläufig nicht mal 100 m entfernt.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie des Gemeinbedarfs befinden sich in den umliegenden Orten und sind gut erreichbar. Weiterhin gehören zum Ort eine Kindertagesstätte, eine Kirche und eine schöne Parkanlage.

Die Entfernungen zu verschiedenen Städten betragen circa:

Dessau: 30 km, Bitterfeld: 15 km, Halle: 45 km, Leipzig: 55 km, Bad Dübener Heide: 25 km

### **Grundstücksdaten:**

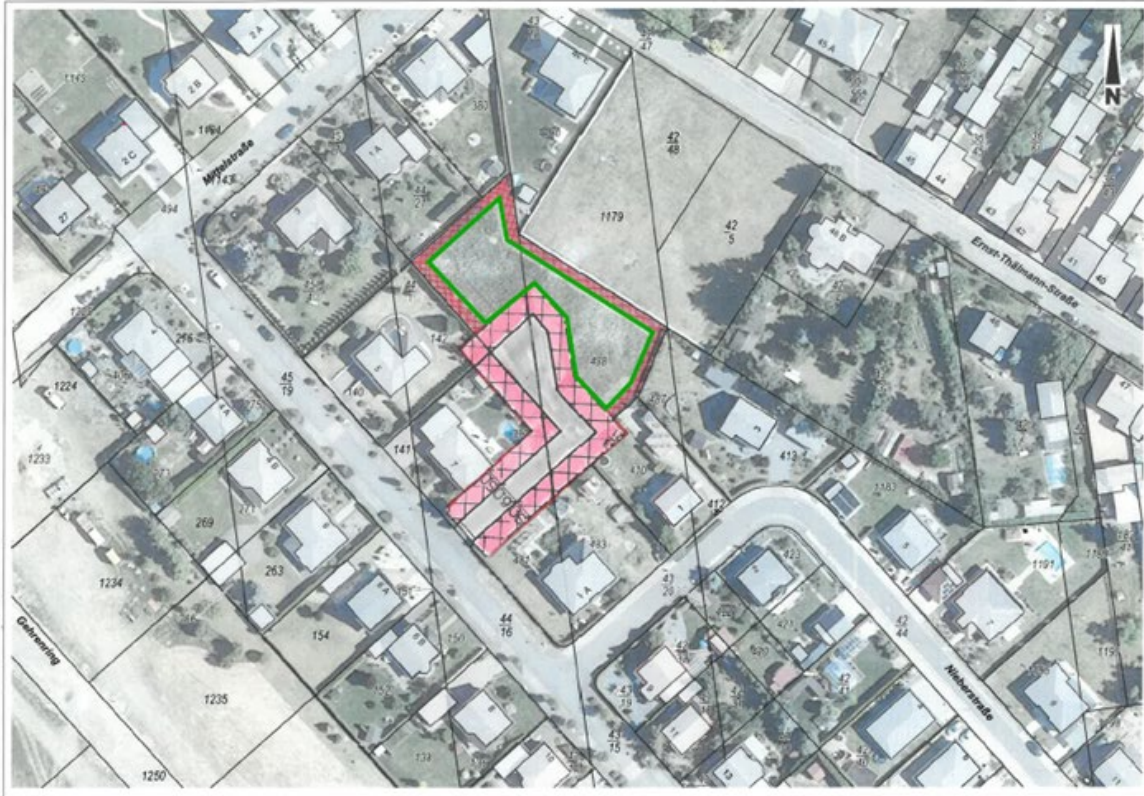
Gemarkung:	Burgkernitz
Flur:	1
Flurstücke:	392, 488, 480
Grundstücksgröße:	2.114 m <sup>2</sup>

### **Planungs- und Baurecht:**

Das Baugrundstück ist bauträgerfrei und als Mischgebiet ausgewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan „Am Kienbusch - 3. Änderung“. Der Bebauungsplan ist als PDF aufrufbar.

Der folgende Lageplan verdeutlicht die aktuell nach B-Plan bebaubare Fläche, diese ist grün umrandet.

Die private Anliegerstraße ist aktuell noch nicht vorhanden und durch den Erwerber auf eigene Kosten zu errichten.



1 : 1000

### **Erschließung:**

Die Versorgungsleitungen liegen im Straßenraum der Mittelstraße an.

Die Ausbaubeiträge sowie die Kosten für die Hausanschlüsse (Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikation), in der vom jeweiligen Versorgungs- bzw. Leitungsträger bestimmten Form, trägt der Bauherr / die Bauherrin selbst.

### **Auflagen:**

Der Kaufvertrag wird eine **Bauverpflichtung nach den Vorgaben des gültigen Bebauungsplans innerhalb von 5 Jahren** ab Eigentumsübergang beinhalten. Außerdem wird der Verkauf im unbebauten Zustand untersagt sowie ein Rückkaufsrecht für die Gemeinde Muldestausee bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung bzw. Verstoß gegen das Veräußerungsverbot geregelt.

Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Einschreibens mit Rückschein, welches Sie durch das Notariat erhalten. Dieses Einschreiben bestätigt das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen, wie zum Beispiel die Eintragung einer Eigentumsvormerkung im Grundbuch zugunsten des Erwerbers.



### **Verkaufsbedingungen:**

Startgebot sind **50,00 Euro/m<sup>2</sup>** und somit **105.700,00 €**

Alle mit dem Grundstücksgeschäft im Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren (z. B. Notarkosten oder die Grunderwerbssteuer) haben die Erwerber zu tragen. Das Notariat wird von der Gemeinde Muldestausee ausgewählt.

### **Verfahren:**

Ab sofort können Sie für das Grundstück ein Gebot abgeben. Einen Vordruck sowie die Allgemeinen Informationen der Gemeinde Muldestausee halten wir auf unserer Internetseite für Sie bereit. Gebote unterhalb des oben genannten Startgebotes werden nicht gewertet. Das Auswahlkriterium für die Verkaufsentscheidung ist das höchste abgegebene Gebot.

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung unter Nutzung des entsprechenden Vordrucks in einem verschlossenen Umschlag bis zum **29.11.2024 12:00 Uhr** an:

### **Gemeinde Muldestausee**

**-Baugrundstück Mittelstraße, Wohngebiet Kienbusch OT Burgkernitz-**

**Neuwerk 3**

**06774 Muldestausee**

Eine abschließende Entscheidung über den Grundstücksverkauf trifft das zuständige Gremium der Gemeinde Muldestausee.

### **Ansprechpartner:**

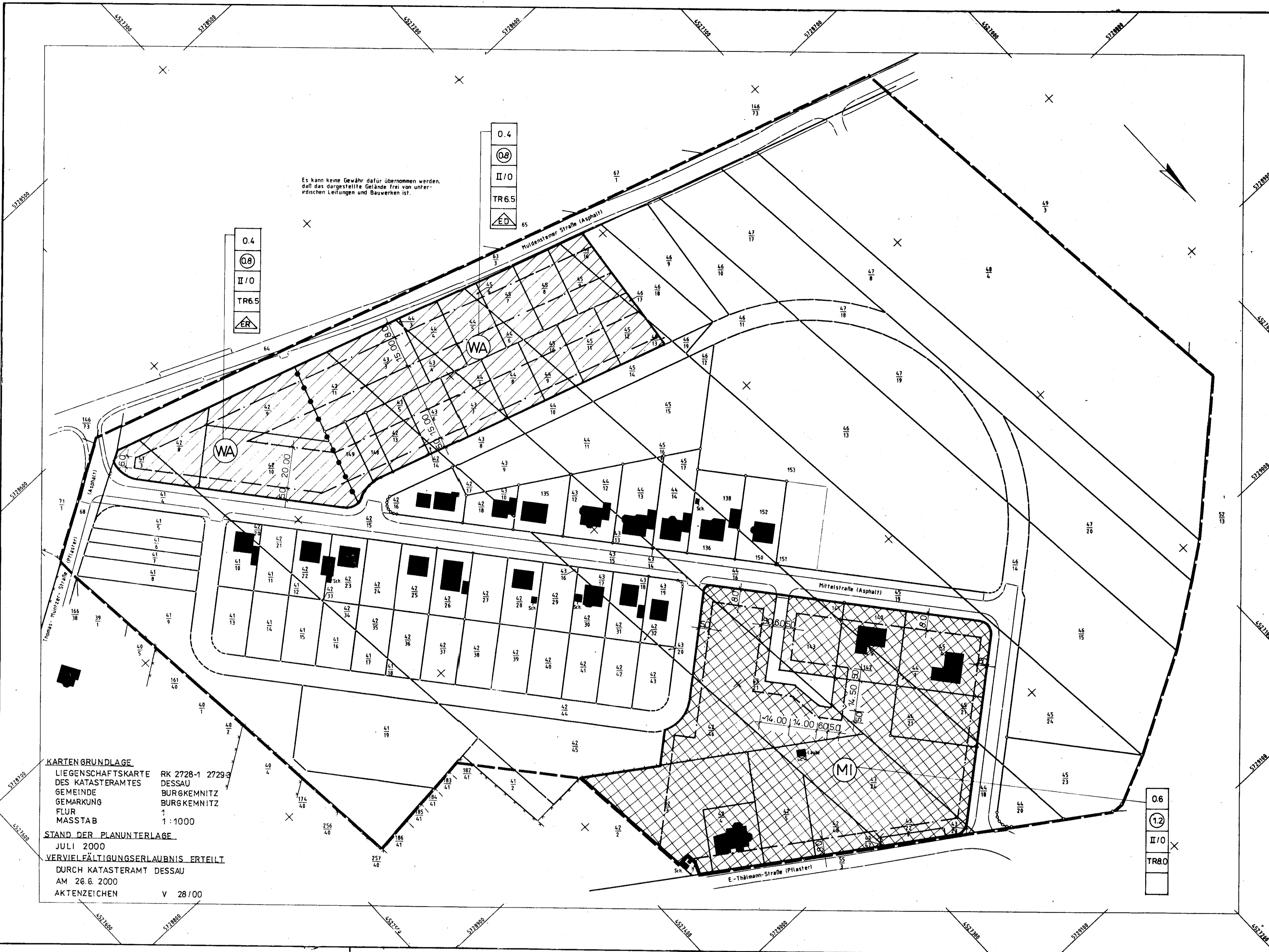
Sollten Sie Fragen haben oder noch weitere Informationen benötigen, richten Sie diese bitte an [bauamt@gemeinde-muldestausee.de](mailto:bauamt@gemeinde-muldestausee.de)

Außerdem erreichen Sie uns telefonisch unter 03493/92995-44 oder -60

Weitere Informationen zum Wohnstandort Muldestausee halten wir auf unserer Homepage [www.muldestausee-leben.de](http://www.muldestausee-leben.de) für Sie bereit.

### **Hinweise:**

Die hier gemachten Angaben dienen nur zur Information. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt, für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen sind vorbehalten.



KARTEN GRUNDLAGE  
LIEGENSCHAFTSKARTE  
DES KATASTERAMTES  
DESSAU  
GEMEINDE  
BURGKEMNITZ  
FLUR  
MASSSTAB  
1 : 1000

STAND DER PLANUNTERLAGE  
JULI 2000  
VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT  
DURCH KATASTERAMT DESSAU  
AM 26.6.2000  
AKTENZEICHEN  
V 28/00

**TEIL A: PLANZEICHNUNG  
MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MISCHGEBIETE
- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
- II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,4; 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- TR6,5  
TR8,0 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OK GELÄNDE
- 0 OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND REIHENHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZEN DES RÄUMLICHEN GESTALTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES (GENEHMIGTER PLAN)
- GRENZEN DES ÄNDERUNGSBEREICHES

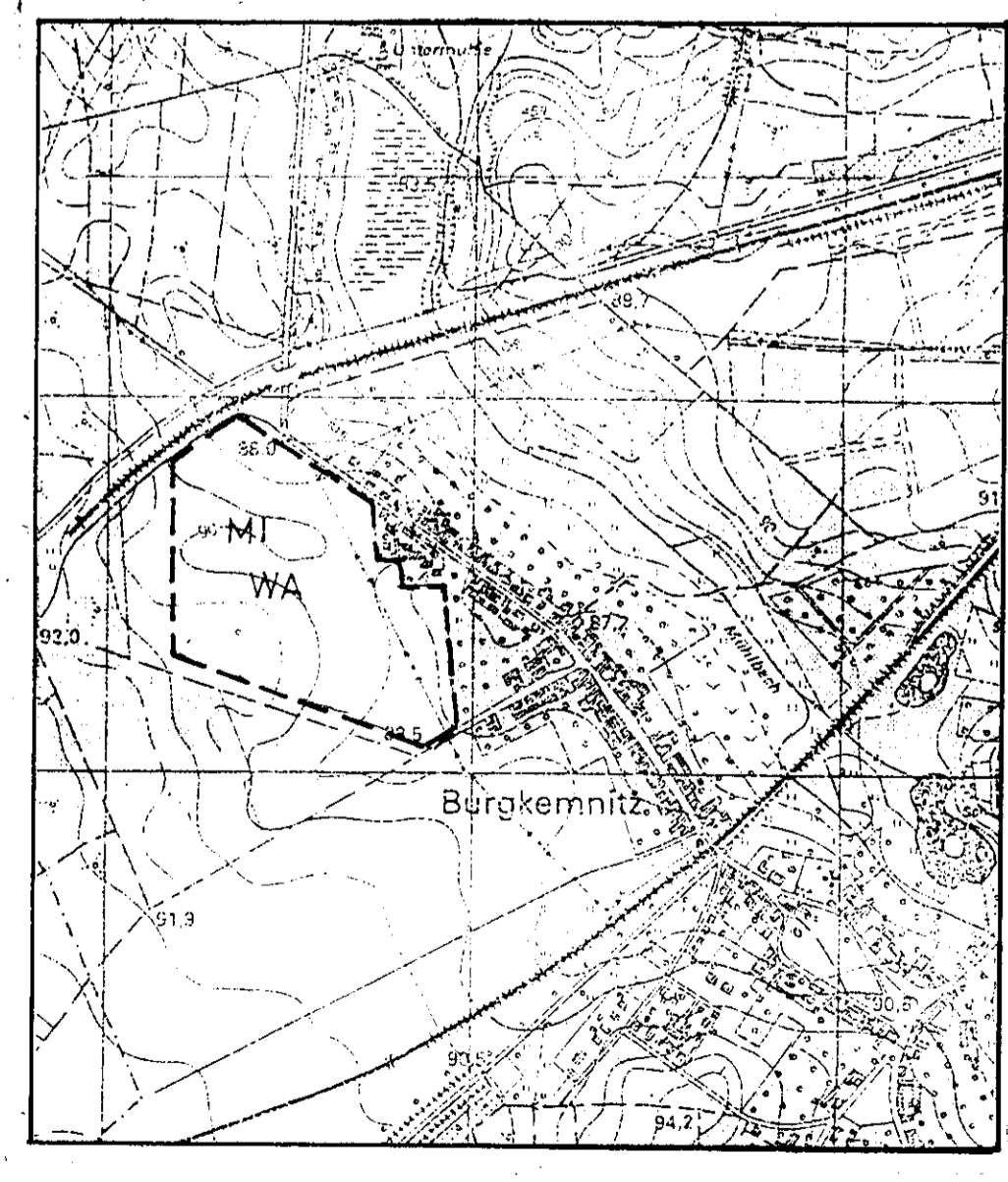
**Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
Die Art der Nutzung für das gesamte Gebiet wird als Wohn- und Mischgebiet festgesetzt. Die Grundstücksflächen für die Wohnbebauung sollen zwischen 500 und 700 m<sup>2</sup> liegen. Im Mischgebiet können Grundstücke bis zu 2000 m<sup>2</sup> vergeben werden (Ausnahmen sind zulässig).  
Entsprechend § 4 der BauNVO werden die Baulichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet festgelegt. Nicht zugelassen werden:  
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Pkt. 2)  
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen  
Entsprechend § 6 BauNVO werden die Baulichkeiten für Mischgebiete festgelegt. Nicht zugelassen werden:  
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 der BauNVO  
Entsprechend § 17 BauNVO werden folgende Obergrenzen entsprechend des Gebietscharakters festgelegt:  
1. Begrenzung der Vollgeschosse auf II  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.  
2. Als maximale Traufhöhen werden im Allgemeinen Wohngebiet 6,50 m und im Mischgebiet 8,00 m festgelegt (Maß über OK Verkehrsfläche)  
3. Als Grundflächenzahl (GRZ) werden festgelegt:  
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4  
- im Mischgebiet (MI) 0,6  
4. Als Geschossflächenzahl (GFZ) werden festgelegt:  
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,8  
- im Mischgebiet (MI) 1,2

**2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen richten sich nach der neu zu errichtenden Ortsdurchfahrtsstraße, den örtlichen Anbindungsstraßen, der nördlichen Fernverkehrsstraße sowie dem ehemaligen GUS-Bahnleisdam.  
Die im Bebauungsplan angegebenen Restflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) werden zur Gestaltung von Grünbereichen verwendet. In diesen Grünbereichen sind nur erforderliche Zufahrten zu den Grundstücksparzellen möglich.

**3. Gestaltungsvorschriften**

Die Gestaltungsvorschriften gelten für das Bebauungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 der Kommune Burgkernitz.  
Allgemeine, für das Gesamtgebiet geltende Vorschriften sind folgende:  
3.1. Einfriedungen  
- Einfriedungen von Wohngrundstücken und Gewerbegrundstücken sind an den Grundstücksgrenzen zugelassen  
- Die Einfriedungen sind an den Straßen nicht aus Maschendraht herzustellen  
- Die Höhe der Einfriedung beträgt im WA- und MI-Gebiet max. 1,20 m  
3.2. Garagen  
- Auf gemeinsamer Grenze errichtete Garagen sind in Dachform und Farbgebung einheitlich zu gestalten.  
- Garagendächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen  
3.3. Nebenanlagen  
- Genehmigungspflichtige Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind den Wohngebäuden oder Garagen hinsichtlich Dachform und Außengestaltung anzupassen  
3.4. Sockelhöhe  
- Als Sockelhöhe, gemessen von der Straßenoberkante bis Oberkante fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoß sind max. 1,50 m einzuhalten  
- Dabei muß aber gewährleistet werden, daß die tatsächlich sichtbare Sockelhöhe (nach Geländeregulierung) Oberkante aufgefällten Geländes bis Oberkante fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoß nicht 1,00 m überschreitet  
3.5. Dachform  
- Die Dachneigung beträgt 20° bis 48°  
- Dachgauben sind zulässig



**Präambel**  
Aufgrund des § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung vom 5. Oktober 1993 und des § 13 des BauGB und unter Anwendung des § 233, Abs. 1 BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Burgkernitz die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbescheid**  
Mit Beschluß des Gemeinderates Burgkernitz vom 12.11.1998 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 09.12.1998.

Burgkernitz, den 27.09.2000  
Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Die Gemeindevertretung hat am 12.11.1998 den 1. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Die Bürger des Wohnparks sind als betroffene Bürger im Rahmen einer öffentlichen Anhörung zu beteiligen sowie ist ihnen die Möglichkeit einzuräumen, innerhalb einer angemessenen Frist Bedenken und Anregungen einzubringen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TOB's, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, sind gemäß § 13 Satz 1 Nr. 3.1. Halbsatz BauGB eingeholt.

Burgkernitz, den 27.09.2000  
Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Die öffentliche Anhörung / Bürgerbeteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes - 1. Entwurf - wurde am 9.12.1998 durchgeführt. Mit Schreiben vom 20.05.1999 wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Satz 1 Nr. 3.1. Halbsatz BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Burgkernitz, den 27.09.2000  
Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 8.07.1999 mit dem Ergebnis geprüft, daß eine Überarbeitung des 1. Entwurfs der 3. Änderung vorzunehmen ist.

Burgkernitz, den 27.09.2000  
Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Die Gemeindevertretung hat am 8.07.1999 den 2. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Die Bürger des Wohnparks sind als betroffene Bürger im Rahmen einer öffentlichen Anhörung zu beteiligen sowie ist ihnen die Möglichkeit einzuräumen, innerhalb einer angemessenen Frist Bedenken und Anregungen einzubringen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TOB's, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, sind gemäß § 13 Satz 1 Nr. 3.1. Halbsatz BauGB eingeholt.

Burgkernitz, den 27.09.2000  
Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Die öffentliche Anhörung / Bürgerbeteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes - 2. Entwurf - wurde am 21.07.1999 durchgeführt. Mit Schreiben vom 2.08.1999 wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Satz 1 Nr. 3.1. Halbsatz BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Burgkernitz, den 27.09.2000  
Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.12.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burgkernitz, den 27.09.2000  
Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Die verwendete Planungsentwurf enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Der Plan ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bitterfeld, den 12. Okt. 2000  
Dipl.-Ing. Bodo Krawinkel  
Öffentliches Amt für Raumplanung

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 2.12.1999 vom Gemeinderat beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat gebilligt.

Burgkernitz, den 27.09.2000  
Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Die Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.11.2000 Aktenzeichen 25-21102-Bi54005/119213.A mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Dessau, den 02.11.2000  
Regierungspräsidium  
*[Signature]*

Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.11.2000 wurde bestätigt, daß die Nebenbestimmungen durch den festsetzungsändernden Beschluß des Gemeinderates vom 12.11.1998 erfüllt und die Hinweise ausreichend beachtet wurden.

Burgkernitz, den 27.09.2000  
Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.2000 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft, dem "Schmerzbüchtlein", bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.11.2000 in Kraft getreten.

Burgkernitz, den 03.11.2000  
Der Bürgermeister  
*[Signature]*

**PLANUNGSGEMEINSCHAFT E. KLUGE / S. SCHMIDT**  
06773 GRAFENHAINICHEN, FRIEDRICH-EBERT-STR. 7

**GEMEINDE BURGKEMNITZ / LANDKREIS BITTERFELD**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - 3. ÄNDERUNG ORIGINAL**  
MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

GRAFENHAINICHEN, DEN  
22.09.1992 14.05.1993 21.11.1998 1.07.1999 18.11.1999  
(1. Änderung) (2. Änderung) (3. Änderung) (3. Änderung) (3. Änderung)