

Exposé



Unbebautes Grundstück
im Gewerbegebiet Bindlacher Berg

95463 Bindlach
Ochsenkopfstraße/Königsheidestraße

Es wird beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 95463 Bindlach, Ochsenkopfstraße/Ecke Königsheidestraße zu veräußern.

1. Eckdaten

Größe des Objektes:	10.000 qm, unbebaut
Kaufpreis:	620.000,- EUR
Lage des Objektes:	Bindlach, Ortsrand Bindlacher Berg
Verkehrsanbindung:	Ca. 10 km zur A9; ca. 7 km zum Regionalbahnhof von Bindlach; ca. 2 km zur B2
Bebauung:	Das Verkaufsobjekt ist ungenutzt und nicht vermietet.
Besichtigung:	Das Grundstück kann jederzeit selbstständig betreten werden. Das Betreten der Liegenschaft erfolgt auf eigene Gefahr.

2. Lagebeschreibung

Bindlach ist eine Gemeinde im Landkreis Bayreuth, Regierungsbezirk Oberfranken, und grenzt nördlich an die kreisfreie Stadt Bayreuth.

Bayreuth ist über die A 9 in weniger als 25 Minuten vom Bindlacher Berg aus zu erreichen.

Bayreuth selbst besticht durch Vielseitigkeit und Vitalität. Durch die Bayreuther Festspiele ist die Stadt weltweit bekannt und steht, ebenso wie die Eremitage, für das attraktive Kulturleben.

Die A 9 durchschneidet Bindlach und trennt das westliche, hauptsächlich in den 1950er bis 1970er Jahren bebaute Gemeindegebiet vom Rest des Ortes.

Über die Anschlussstelle Bindlach Nord ist der jüngste Ortsteil, der „Bindlacher Berg“, gut zu erreichen. Die Staatsstraße 2460 (bis 2015: Bundesstraße 2) verläuft durch den Ortskern Bindlach und durch den Ortsteil Benk.

Bindlach ist auch über die Bahnstrecke Bayreuth - Neuenmarkt - Wirsberg mit dem Regionalverkehr zu erreichen. Der Flughafen Nürnberg ist nur 88 km entfernt.

Bindlach selbst hat eine Fläche von 37 qkm. Die Gemeinde mit ca. 7211 Einwohnern, ist im Jahr 1994 als staatlich anerkanntes Unterzentrum eingestuft worden. Bindlach hat vielfältige Wohn- und Arbeitsplatzangebote und hält eine ausgewogene Infrastruktur vor. Die Gemeinde bietet ihren Bürgern Kegel- und Bowlingportanlagen, Sport- und Bolzplätze, Reitsportanlagen und Mehrzweckhalle.

Der Kaufgegenstand befindet sich am Ortsrand des Bindlacher Berg.

Nähere Informationen zur Gemeinde Bindlach finden Sie im Internet unter <http://www.bindlach.de>.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Der asymmetrisch geschnittene Kaufgegenstand liegt an der Königsheidestraße/Ochsenkopfstraße im Gewerbegebiet Bindlacher Berg. Das gesamte Gelände ist eben und von viel Grün umgeben.

Der Kaufgegenstand ist unbebaut.

Östlich und westlich des Kaufgegenstandes befinden sich gewerbliche Nutzungen des Einzelhandels, Dienstleistungsunternehmen und Gastgewerbe. Südlich des Kaufgegenstandes sind Industrie sowie Großhandel und weitere Dienstleistungsbetriebe, Verkehrs- und Logistikunternehmen angesiedelt.

Im Norden ist ein großes Areal als Grünland ausgewiesen, dahinter befindet sich nordwestlich die Photovoltaikanlage der Gemeinde. In der Ferne erblickt man das Fichtelgebirge.

Das gesamte Areal des ehem. US-Army-Kasernengeländes „Christensen Barracks“ ist heute der jüngste Ortsteil mit Gewerbeflächen.

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Bayreuth im Grundbuch von Benk, Blatt 1412 eingetragen:

Lfd. Nr. im Grundbuch	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
3	Benk	963/419	Bindlacher Berg, Nähe Königsheidestraße, Ödland	10.000

In Abtl. II des Grundbuches ist unter der laufenden Nummer 1 folgende Belastung eingetragen: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für Bayernwerk AG, Regensburg; gemäß Bewilligung vom 18.12.2013.

4. Angaben zur Energieeinsparverordnung

Das Grundstück ist nicht bebaut und unterliegt deshalb nicht der EnEV 2014.

5. Planungssituation

Der Kaufgegenstand befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 39 Gewerbegebiet Bindlacher Berg in der Fassung vom 18.07.2006.

Der Kaufgegenstand ist überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet GE (e) nach § 8 BauNVO ausgewiesen (siehe Anlage 11.4). Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nrn. 1-4 BauNVO und die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Die gesamten Schallemissionen aller sich auf dem Kaufgegenstand befindenden Betriebe und Anlagen ist nur zulässig bei einem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegel bis 60dB(A)/m² in der Tageszeit und bis 47 dB(A)/m² in der Nachtzeit. Zur Vermeidung höherer Lärmbelastigungen zum westlichen Wohngebiet sind Betriebe mit hohem LKW-Zulieferungsverkehr und Betriebe, die im Außenbereich regelmäßig Maschinenlärm verursachen, nicht zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung ist, unter Einberechnung der Grundflächen von Stellplätzen, Carports und Garagen, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Maximal sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Traufhöhe bezogen auf Lfd. Nr. im Grundbuch Gemarkung Flurstück Wirtschaftsart und Lage m²

das natürliche Gelände beträgt 6,5 m. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Für den Kaufgegenstand ist eine offene Bauweise festgelegt.

Nordwestlich der überbaubaren Fläche und entlang der Ochsenkopfstraße sind auf dem Kaufgegenstand weiterhin private Grünflächen festgesetzt; im Bebauungsplan mit A 13 und A 14 bezeichnet. Für die Fläche A 13 ist ein zu erhaltender Baumbestand gekennzeichnet und im Übrigen ein Ersatz nicht standortgerechter Bäume, eine Ergänzung des Baumbestandes durch großkronige Laubbäume und eine Pflege als extensive Wiese festgesetzt. Auf der Fläche A 14 ist eine Eingrünung durch Initialpflanzung von Landschaftsschutzgehölzen auf einem 2 m hohen Wall vorgeschrieben. Einfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sind bis max. 10 m Breite im Bereich des privaten Grünstreifens zulässig.

6. Erschließung

Der Kaufgegenstand ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur straßenseitig erschlossen. Er verfügt über keine medienseitige Anbindung (Strom, Wasser, Abwasser etc.). Der Anschluss für die Entwässerungsanlage für ein mögliches Bauvorhaben ist nach Auskunft der Gemeinde Bindlach im Trennsystem zu realisieren. Der Abwasseranschluss erfolgt über den Anschlusspunkt im Kreuzungsbereich Königsheidestraße/Ochsenkopfstraße. Der nächstmögliche Anschluß liegt auf dem Nachbargrundstück unterhalb. Die Wasserversorgungsanlage kann von der Königsheidestraße (die gemeindliche Wasserleitung liegt bereits im privaten Grundstück) sowie auch über die Ochsenkopfstraße erschlossen werden.

Die Kosten zur Anbindung an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsmedien sowie die der inneren Erschließung sind vom Käufer zu tragen.

Am Rande des Kaufgegenstandes an der Königsheidestraße befindet sich noch 1 Straßenlampe sowie in der Erde verlegte Leitungen sowie genau auf der Grundstücksgrenze an der Ochsenkopfstraße 2 Straßenlampen und die entsprechenden Verbindungsleitungen. Ob eine Verlegung des Standortes der Straßenbeleuchtung nebst Leitungen möglich ist, ist mit der Gemeinde Bindlach zu klären.

Der Stand eines Internetanschlusses kann auf der Bitratenkarte der Gemeinde Bindlach eingesehen werden (<https://bitratenkarte.de/bt/bindlach>).

7. Besonderheiten

Lt. Mitteilung des Landratsamtes Bayreuth für den Kaufgegenstand besteht im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG - Altlastenkataster) kein Eintrag.

Nach dem Abzug der US-Streitkräfte (der ehem. Christensen Barracks) wurden umfangreiche Untersuchungen auf dem Gesamtareal im Hinblick auf konventionelle Altlasten durchgeführt. Für den Kaufgegenstand ergaben die Untersuchungen in Phase I und II a keine Belastungen.

In Bezug auf Kampfmittel wurde für den Kaufgegenstand eine Untersuchung Phase A durchgeführt. Es bestand der Verdacht, im Bereich der ehemaligen Stellungen (z. B. Hohlformen) auf entsprechende Kampfmittel zu stoßen. Der Kaufgegenstand soll somit rein vorsorglich als kampfmittelverdächtige Fläche (KMVF) Bodenkampf eingestuft sein; es wird empfohlen, im Vorfeld von geplanten Bodeneingriffen ggf. eine technische Erkundung auf Kampfmittel durchzuführen.

8. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 620.000,- EUR.

9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Mit diesem Exposé ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag des Verkäufers.

10. Besichtigungstermine

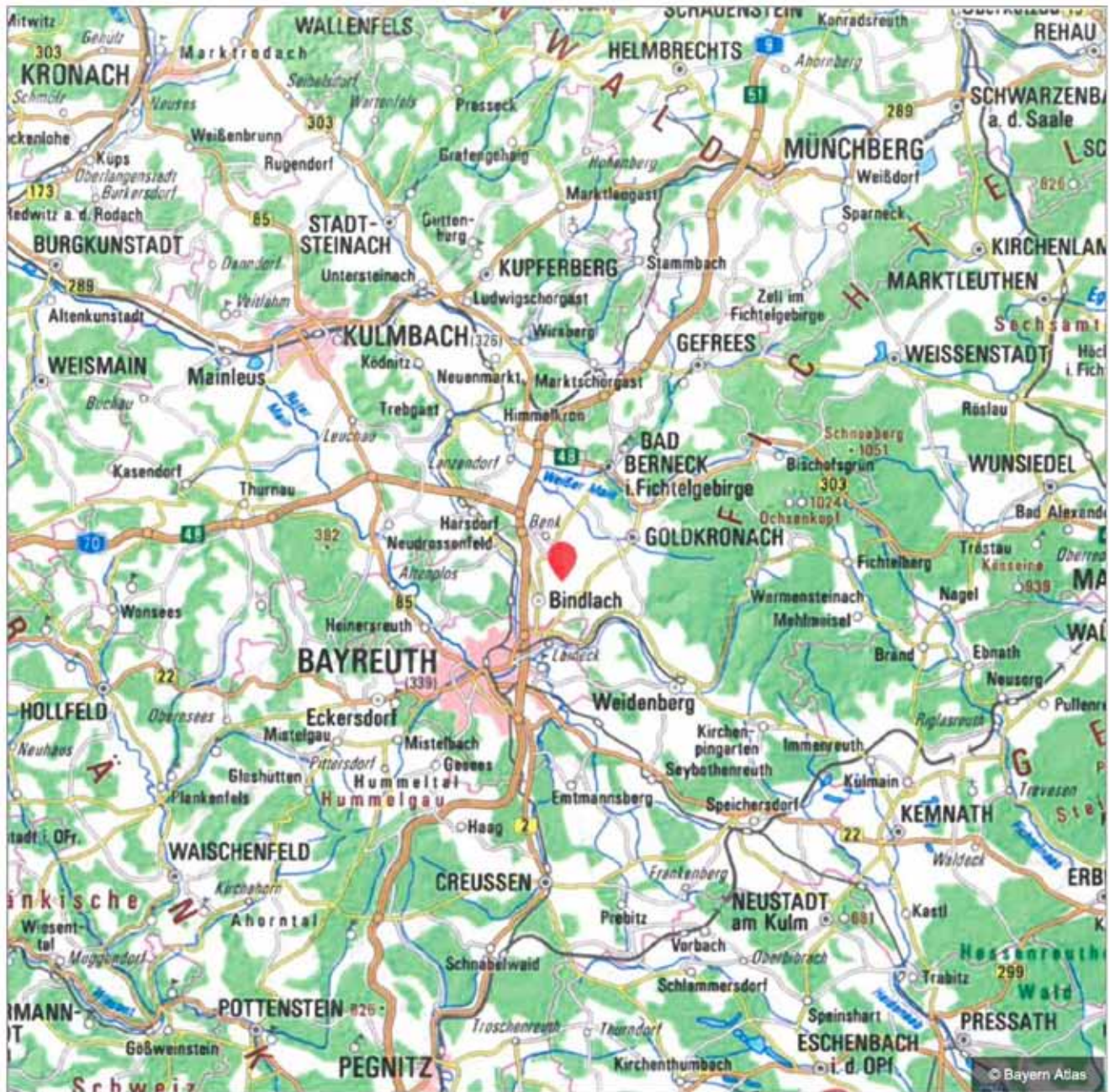
Das Grundstück kann jederzeit selbstständig betreten werden. Das Betreten der Liegenschaft erfolgt auf eigene Gefahr.

11. Verkäufer

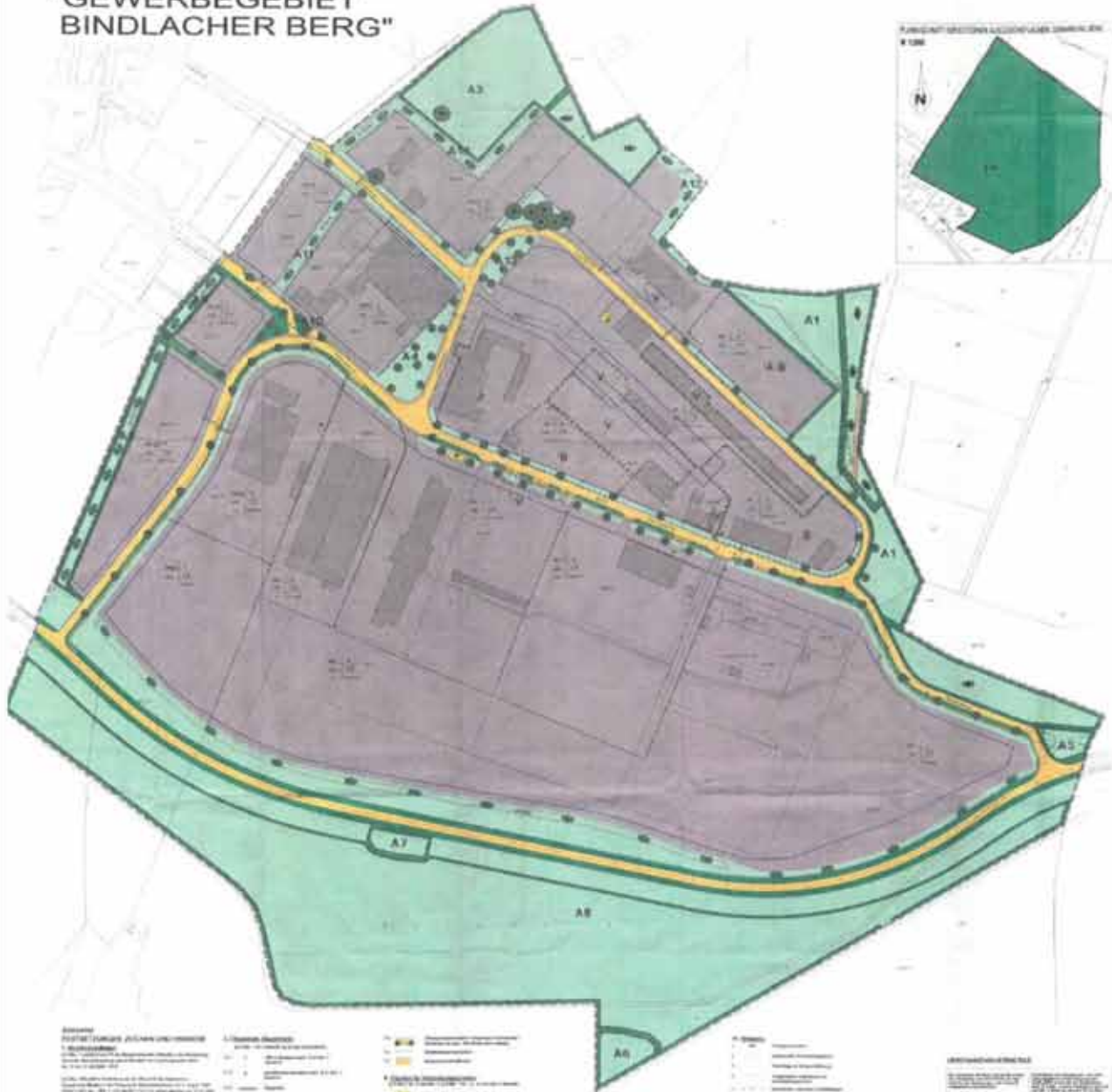
Ralf Angetter, Horheimer Straße 1, 79787 Lauchringen

12. Anlagen

Fotos und Lagepläne als Anlage 1 – 4



GEMEINDE BINDLACH, LANDKREIS BAYREUTH BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNNORDUNGSPLAN NR. 39 "GEWERBEBEBIET BINDLACHER BERG"



1. Allgemeines
1.1 Zweck und Geltungsbereich
1.2 Begriffsdefinitionen
1.3 Geltungsbereich
1.4 Ziele und Grundsätze
1.5 Begriffsdefinitionen
1.6 Geltungsbereich
1.7 Ziele und Grundsätze

2. Flächennutzungsplanung
2.1 Ziele und Grundsätze
2.2 Flächennutzungsplanung
2.3 Begriffsdefinitionen
2.4 Geltungsbereich
2.5 Ziele und Grundsätze

3. Grünflächenplanung
3.1 Ziele und Grundsätze
3.2 Grünflächenplanung
3.3 Begriffsdefinitionen
3.4 Geltungsbereich
3.5 Ziele und Grundsätze

4. Verkehrsplanung
4.1 Ziele und Grundsätze
4.2 Verkehrsplanung
4.3 Begriffsdefinitionen
4.4 Geltungsbereich
4.5 Ziele und Grundsätze

5. Sonstige Bestimmungen
5.1 Ziele und Grundsätze
5.2 Sonstige Bestimmungen
5.3 Begriffsdefinitionen
5.4 Geltungsbereich
5.5 Ziele und Grundsätze

6. Anlagen
6.1 Ziele und Grundsätze
6.2 Anlagen
6.3 Begriffsdefinitionen
6.4 Geltungsbereich
6.5 Ziele und Grundsätze

7. Sonstige Anlagen
7.1 Ziele und Grundsätze
7.2 Sonstige Anlagen
7.3 Begriffsdefinitionen
7.4 Geltungsbereich
7.5 Ziele und Grundsätze



Anlage 3



Bindlach, Gemarkung Benk, FIS. 963/419, gelb mit orangenen Rand unterlegt



Gemarkung Benk, FIS. 963/419, rot unterlegt

Anlage 4

