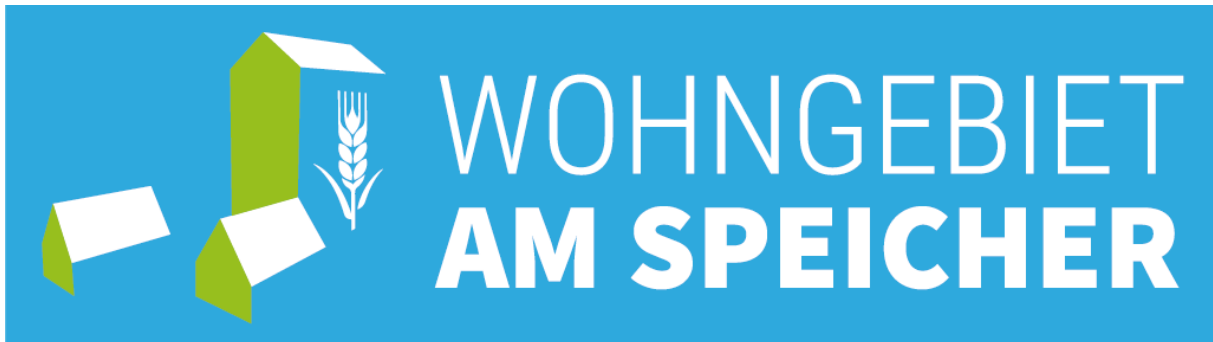




Stadt | **Entwicklungsgesellschaft
Pirna mbH**



Veräußerung von Baugrundstücken

Einfamilienhäuser

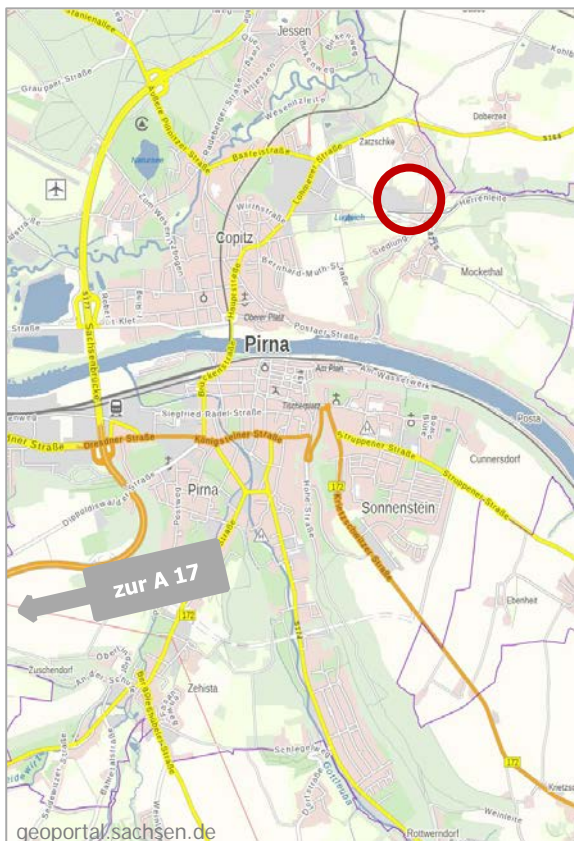
Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH
Breite Straße 2 - 01796 Pirna
Tel. +49 3501 56890
info@sep-pirna.de

Wohngebiet AM SPEICHER

Etwas abseits der Hektik der Stadt und dennoch eingebunden in alle Lebenslagen – Arbeit, Freizeit, Bildung, Kultur, Shopping u.v.m. – so stellt sich das neue Wohngebiet an der Wehler Straße/Arthur-Thiermann-Straße in Pirna-Mockethal dar.

Wohnen in ländlich beschaulichem Rahmen lässt sich hier hervorragend mit der schnellen Erreichbarkeit urbaner Lebensinhalte vereinbaren. Die rechtsseitig der Elbe gelegenen Ortsteile Zatzschke/Mockethal beherbergen heute ca. 550 Einwohner. Neben liebevoll sanierten Bestandshäusern prägen auch klassische Neubauten den Wandel zu einem Ortsteil mit Ansprüchen.

Die Pirnaer Altstadt ist nur 3 km entfernt, die Infrastruktur in Pirna-Copitz beginnt fast angrenzend und bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Sportstätten. Mehrere überörtliche bzw. Stadtbuslinien vernetzen den Standort ausgezeichnet mit seinem Umfeld.



Lage im Stadtgebiet Pirna



Lage im Ortsteil Zatzschke/Mockethal

Pirna, die Kreisstadt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

besitzt knapp 40.000 Einwohner und liegt romantisch eingebettet im Elbtal, angrenzend an die Landeshauptstadt Dresden und nur einen Katzensprung entfernt von den Schönheiten des Elbsandsteingebirges.

Über die A 17 ist die Dresdner Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Der letzte Teilabschnitt der Ortsumgehung der B 172 befindet sich im Bau. Die S-Bahn Dresden-Schöna verbindet Pirna im 15-Minuten-Takt mit der Region.

Nicht nur der Dreiklang aus Elbe, Schloss Sonnenstein und Altstadt machen Pirna so besonders. Auch die infrastrukturellen Vorzüge einer Kreisstadt mit allen Behörden, sozialen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten machen unsere Stadt lebenswert. Die Kindertagesstätten und Schulen sind neu oder frisch saniert und verfügen über Kapazitäten. Die Sport- und Freizeitangebote und die zahlreichen Vereine bieten eine große Vielfalt. Sowohl das Geibeltbad und die Sportschwimmhalle als auch die Badeseen in Copitz und Pratzschwitz sind überregional bekannt.

Lernen Sie das Flair der Pirnaer Altstadt bei einem Bummel durch die engen Gassen mit ihren kleinen Läden, lauschigen Plätzen und gemütlichen Kneipen kennen. Ein reichhaltiges Kulturangebot finden Sie in der Kleinkunstbühne Q24 und im Tom-Pauls-Theater oder in der Herderhalle und in den Richard-Wagner-Stätten.



Inhaltsverzeichnis

- 1 Vorbemerkung
- 2 Grundstücksbeschreibung
- 3 Baurecht
- 4 Erschließung
- 5 Sonstiges/Hinweise

Anlagen

- 1 - Lage des Standortes
- 2 - Visualisierung
- 3 - Grundstücksaufstellung und Teilungsplan
- 4 - Bebauungsplan (Planzeichnung und Textteil) i. d. F. vom 07.02.2024

1 Vorbemerkung

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH (SEP) ist Eigentümerin von Grundstücken an der Wehlener Straße in Pirna. (vgl. *Anlage 1*)

Die SEP bietet die unbebauten Grundstücke zur Veräußerung an. Die Grundstücke sollen mit Wohngebäuden bebaut werden.

Gegenstand dieser Angebotsunterbreitung sind die zur Errichtung eines **Einzelhauses/Einfamilienhauses** ausgewiesenen Grundstücke für eine individuelle und bauträgerfreie Bebauung.

Das Angebot an Flächen, die für eine Doppel-/Reihenhaus- bzw. Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen sind, wird an Bauträger und Projekt-/Immobilienentwickler gerichtet.

2 Grundstücksbeschreibung

Das Flurstück 508/1 der Gemarkung Mockethal befindet sich an der Wehlener Straße/Arthur-Thiermann-Straße und ist für eine Bebauung u.a. mit Einfamilienhäusern vorgesehen. (vgl. *Anlage 2*)

Die Flächen waren ehemals gewerblich genutzt (Getreidetrocknung Pirna). Die Bausubstanz einschließlich Unterkellerung auf dem künftigen Wohngebiet wurde abgebrochen, Oberflächenbefestigungen zurückgebaut und alte Ver- und Entsorgungsanlagen beseitigt.

Der westlich angrenzende Grundstücksteil wird weiterhin gewerblich genutzt. Zwischen dem gewerblich genutzten Teil und dem künftigen Wohngebiet wird ein Erdwall mit einer Breite von 15 m und einer Höhe von etwa 3 m angelegt und bepflanzt.

Aus dem Flurstück 508/1 werden durch Parzellierung Baugrundstücke gebildet.

Gemäß vorläufiger Grundstücksteilung stehen 23 Grundstücke zur Veräußerung zur Verfügung.

- Grundstücksaufstellung: *Anlage 3a*
- Grundstücksteilungsplan: *Anlage 3b*

3 Baurecht

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 90 der Stadt Pirna „Wohn- und Gewerbegebiet ehemalige Getreidetrocknung Zatzschke“.

Der Bebauungsplan liegt i. d. F. vom 07.02.2024 vor. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss ist am 25.03.2024 durch den Stadtrat der Stadt Pirna gefasst worden.

Die zur Ausschreibung stehenden Grundstücke in den Teilbereichen WA 3 und WA 6 sind für eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

Auszug aus den Festsetzungen des Entwurfs i. d. F. vom 07.02.2024		
Teilgebiet	WA 3	WA 6
Geschosse	bis II	bis II
Dachform	Satteldach Walmdach	Satteldach Walmdach Zeltdach → Bungalow (nur nördl. Reihe)
Dachneigung	22,5° - 45°	
GRZ	0,4	0,3
	Überschreitung bis zu 50 % zulässig	
Traufhöhe (mind. – max.)	4,50 - 7,00 m	-
Firsthöhe (max.)	10,00 m	8,00 m
Gebäuelänge (max.)	14 m	
Garagen/Carports/ /Stellplätze	Überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb überbaubarer Grundstücksfläche und in gesondert gekennzeichneten Bereichen	
	Offene Stellplätze neben Baufeld und im Vorgartenbereich (beschränkt)	

Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie Gebäudeschemata liegen als *Anlage 4* bei. Die vollständigen Unterlagen stehen zum Download unter www.pirna.de zur Verfügung.

4 Erschließung

Zur Erschließung wird eine sowohl von der Wehlener Straße als auch von der Arthur-Thiermann-Straße abzweigende Straße durchgängig durch das Wohngebiet geführt (Planstraße A). Die nördlich des Baugebietes gelegenen Grundstücke sind von dieser abzweigend über eine Straße mit Wendehammer (Planstraße M) angebunden. Die Grundstücke in Teilgebiet WA 6 werden über Privatstraßen erschlossen. Am Ende des Wendehammers wird ein Spielplatz entstehen.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden Hausanschlüsse für Abwasser, Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation bis auf die Baugrundstücke vorgestreckt und bieten damit optimale Anschlussbedingungen.

Dies bedeutet konkret:

- Hausanschlusssäule für Elektroenergie an der Grundstücksgrenze
- Hausanschlussschacht für Schmutzwasser auf dem Baugrundstück
- Regenwasser: Versickerung auf dem Grundstück ist vorzusehen (Nachweis der Versickerungsfähigkeit liegt vor), Herstellung der Sickeranlage durch Bauherren
- Hausanschlussleitung für Trinkwasser auf dem Baugrundstück (ca. 1 m hinter Grundstücksgrenze)
- Leerrohrsystem der Deutschen Telekom auf dem Grundstück (ca. 1 m hinter Grundstücksgrenze) zum Anschluss an das Glasfasernetz der Deutschen Telekom AG

Die vorgenannten Leistungen, inklusive der damit verbundenen Baukostenzuschüsse an die Versorgungsträger werden von der SEP finanziert und sind mit dem Kaufpreis für das Baugrundstück abgegolten. Auf den Grundstücken selbst sind durch den Erwerber auf Antrag und in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen die Ver- und Entsorgungsleitungen auf seine Kosten bis ins Gebäude zu verlängern.

Die beschriebenen Maßnahmen werden im Auftrag der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna durchgeführt. Die Arbeiten beginnen im April 2024 und sollen bis Anfang 2025 abgeschlossen sein. Die Besitzübergabe der Grundstücke erfolgt nach Fertigstellung der Erschließung.

Der genaue Umfang der Erschließungsarbeiten ergibt sich endgültig aus dem abzuschließenden Grundstückskaufvertrag.

5 Sonstiges/Hinweise

Reservierungsvereinbarung:

Zur Absicherung der Grundstücksnachfrage wird zwischen der SEP und den Kaufinteressenten eine entgeltpflichtige Reservierungsvereinbarung geschlossen.

Bauverpflichtung/Verwendung/Sonstiges:

Das Wohngebäude ist innerhalb von 3 Jahren nach Grundstücksübergabe bezugsfertig zu erstellen. Zur Absicherung der Bauverpflichtung wird ein Rückkaufrecht zugunsten der SEP grundbuchlich verankert. Zudem wird eine Mehrerlösklausel bei Weiterveräußerung für einen Zeitraum von 15 Jahren vereinbart. Diese beiden Regelungen werden Bestandteil des abzuschließenden Grundstückskaufvertrages sein.

Gegebenenfalls macht sich die Eintragung von Dienstbarkeiten zugunsten der Großen Kreisstadt Pirna (Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen u.a. lt. Bebauungsplan) bzw. zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger erforderlich. Der Käufer hat diese zu dulden und bei deren Bestellung mitzuwirken.

Die Erwerbsnebenkosten sowie Grundstücksvermessungskosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Grundstücke werden ohne Bauträgerbindung veräußert.

Eine Provision wird nicht erhoben.

6 Termine

Abschluss der Grundstückskaufverträge:	voraussichtlich ab Mitte 2024
Besitzübergang der Grundstücke:	nach abgeschlossener Erschließung und Zahlung des Kaufpreises

Pirna, März 2024



Flörke
Geschäftsführer

Rückfragen unter Tel. 03501 56890/568940

Anlagen

- 1 Lage des Standortes
- 2 Visualisierung
- 3 a Grundstücksaufstellung
- 3 b Lageplan zur Grundstücksteilung
- 4 Bebauungsplan (Planzeichnung und Textteil)

Lage des Standortes

