Kurzexposé

1. Grundbuchstand

unbebautes Grundstück Eichgrundweg

Grundbuch von Pirna Blatt 7433

Gemarkung:	Rottwerndorf
Flurstück:	100/33 (ehemals 100/19)
Größe:	205 m²
Abteilung II:	Trinkwasserleitungsrecht
Abteilung III:	lastenfrei
Flurstück:	100/18
Größe:	725 m²
Abteilung II:	lastenfrei
Abteilung III:	lastenfrei
Eigentümerin:	Große Kreisstadt Pirna

2. Objektbeschreibung

Das Grundstück Eichgrundweg, welches aus den Flurstücken 100/18 und 100/33 der Gemarkung Rottwerndorf besteht, liegt im linkselbischen Teil von Pirna, am südlichen Stadtrand im Pirnaer Stadtteil Rottwerndorf. Die Bebauung im Bewertungsbereich ist homogen mit Wohnbebauung. Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Straße Eichgrundweg. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich auf der Straße Alt-Rottwerndorf und ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien liegen an.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen sind vorhanden, aber nur mittels ÖPNV oder PKW zu erreichen. Des Weiteren verfügt Pirna beispielsweise über ein Krankenhaus, den Schloßpark mit Landratsamt, Amtsgericht, Kitas, Schulen, Ärztehäuser, Büro- und Wohnhäuser.

Das Grundstück ist unbebaut und umfasst insgesamt eine Größe von 930 m². Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht. Auf den Flurstücken befinden sich 2 Walnussbäume und eine Roßkastanie, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Für eine bauliche Erschließung kann eine Fällung in Aussicht gestellt werden.

Im Baulastenkataster ist für das Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

Im Zuge eines Verkaufes ist den Stadtwerken Pirna Energie GmbH an beiden Grundstücken ein Niederspannungskabel, der Stadtwerke Pirna GmbH ein Regenwasserkanal an beiden Flurstücken und am Flurstück 100/18 eine Trinkwasserleitung zu sichern. Zusätzlich ist zu Gunsten der Stadt Pirna die Straßenbeleuchtung dinglich an beiden Flurstücken zu sichern.

Das am Flurstück 100/33 Gemarkung Rottwerndorf vorhandene grundbuchrechtlich gesicherte Trinkwasserleitungsrecht verläuft aus Sicht der Stadt Pirna nicht am neu gebildeten Flurstück 100/33 und kann voraussichtlich gelöscht werden im Zuge der Veräußerung.

3. Stadtplanerische Festsetzung

Die genannten Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Planungsrechtlich können sie einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zugeordnet werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Großen Kreisstadt Pirna und der Gemeinde Dohma weist das Grundstück als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Planungsrechtlich ist die Fläche der Baugebietskategorie ,,Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO zuzuordnen.

Eine Bebauung der genannten Flurstücke mit einem Wohnhaus ist demnach möglich, sofern sich diese an der vorhandenen Bebauung orientiert und die erforderlichen Leitungsabstände zu den Versorgungsleitungen gemäß den Vorgaben der Medienträger eingehalten werden.

4. Investitionsverpflichtung

Der Käufer erklärt sich bereit, für die Vertragsfläche innerhalb von zwei Jahren ab Eigentumsübergang einen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen und innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung das Bauvorhaben fertigzustellen. Für den Fall der Nichterfüllung der vorgenannten Investitionsverpflichtung steht der Stadt Pirna ein Wiederkaufsrecht zu, welches zugunsten der Stadt Pirna im Grundbuch dinglich gesichert ist.