

Baugrundstück in Gräfenhainichen (01.01.2025)

Grundstücksfläche ca. 1100 m² in 06773 Gräfenhainichen, Strohwalder Straße 66a

Eingebettet in den größten Mischwald Mitteldeutschlands zwischen dem Gröberner See und dem Gremminer See befindet sich Gräfenhainichen. Die Stadt liegt an der B 100 in Richtung Wittenberg - Berlin und Bitterfeld - Halle und an der B 107 in Richtung A 9 Anschlussstelle Dessau - Ost - Dessau und Bad Dübener Flughafen Leipzig / Schkeuditz - Leipzig. Zur A 9 sind es 20 km und zum Flughafen 50 km.

Die Verkehrsanbindung durch die Mitteldeutsche S-Bahnlinie S 2 ist ideal für Berufspendler in Richtung Leipzig, Lutherstadt Wittenberg und Halle an der Saale. Vom Bahnhof Gräfenhainichen erreichen Sie mit der Bahn die Lutherstadt Wittenberg in ca. 20 Fahrminuten. Die Stadt Bitterfeld erreichen Sie in 15 Fahrminuten, Halle in 45 Fahrminuten und Leipzig in 50 Fahrminuten. Direkt am Bahnhof befindet sich der zentrale Busbahnhof. Von hier aus startet auch der innerörtliche Stadtverkehr. In Gräfenhainichen finden Sie weiterhin Schulen aller Bildungsstufen, Kinderkrippe, insgesamt 9 Kitas und 2 Horte sowie die Kreismusikschule, Ärzte, Banken und diverse Supermärkte.

Objektbeschreibung:

Das Baugrundstück ist ein Teilgrundstück des Flurstücks #265.

Das Flurstück #265 ist ein 3529 m² eingezäunter Obstgarten in einem Allgemeinen Wohngebiet (AW), das von der Stadt als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen ist.

Die mit 1100 m² angegebene Baulandfläche ist frei von jeglicher Baulast und Grunddienstbarkeit. Die Fläche ist damit uneingeschränkt nutzbar.

Die Nutzungsmöglichkeiten im AW sind in § 4 BauNVO geregelt.

Es darf nach § 34 BauGB (Nachbarbebauung) gebaut werden.

Auf dem Gehweg erreichen Sie in 15 Minuten das Ufer des Gremminer Sees.

Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss sind auf dem Grundstück an der südöstlichen Ecke (Punkt 4) vorhanden.

Gas und Telekommunikation liegen an der Straße an.



Sonstiges

Das Flurstück #265 ist noch nicht geteilt und frei von jeglicher Bebauung.

Die Wohnbebauung ist auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.

Nach § 19 BauNVO ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6.

Die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsfläche zu den Nachbarhäusern (#66, #68) ist nach BauO LSA § 6 Absatz (5) geregelt.

Das Haus #66 steht auf der Grenze des Grundstücks #265 und befindet sich im Abstand von 11 m von der als Bauland ausgewiesenen Fläche.

Das Haus #68 ist vom Bauland zwischen 6,5 m und 13 m (Straßenseite) entfernt.

Das Baugrundstück wurde so gewählt, dass darauf keine Einschränkungen für ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben vorhanden sind.

Weiterführende Angaben zum Grundstück erreichen Sie über den Link:

<http://www.unicalc.de/strohwalde/flst265.htm>.

Auf dieser Seite finden Sie neben diversen Fotos folgende downloadbare Dokumente:

[baugenehmigung.pdf](#) - Grundlagen für die Baugenehmigung

[strom.pdf](#) - Informationen zur Elektroversorgung

[gas.pdf](#) - Informationen zur Gasversorgung

Alle Exposéangaben erfolgten nach bestem Wissen.