

Exposé Baugebiet „Schaeferstraße / Am Stadtgarten“

Exklusives Wohnen mit kurzen Wegen in Herne-Mitte

Herne - Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Die Stadt Herne ist ein innovativer Wohn- und Wirtschaftsstandort mitten im Ruhrgebiet.

Im Herzen des Ruhrgebiets - zentral zwischen Bochum und Dortmund - leben 160.000 Hernerinnen und Herner. Die Stadt Herne bietet eine bunte Vielfalt an Vereinen, Freizeitanlagen für Sport, Kultur und Entspannung und erfüllt alle Wünsche des täglichen Bedarfs.



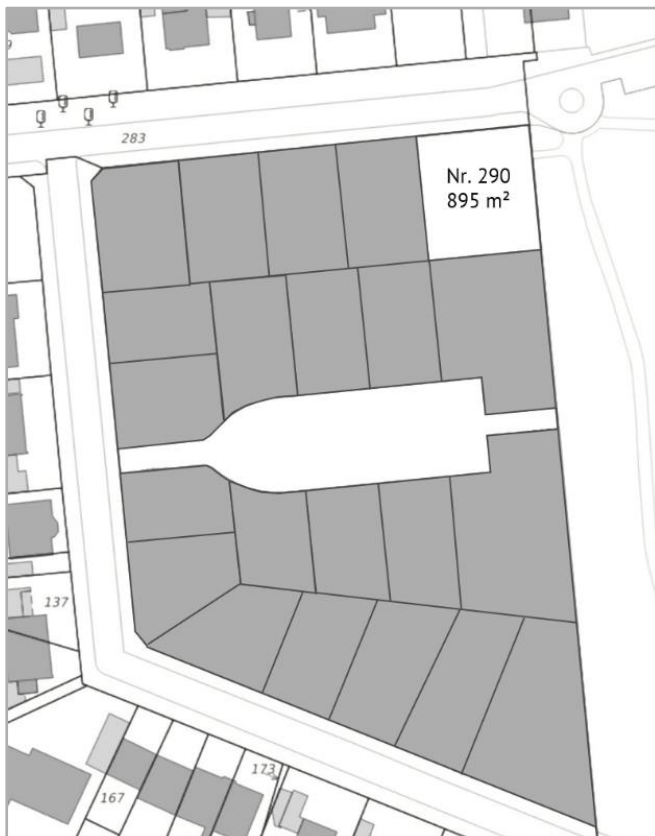
Der städtebauliche Entwurf stellt lediglich einen Bebauungsvorschlag dar.

Das Baugebiet „Schaeferstraße / Am Stadtgarten“ liegt rund 1 km östlich der Herner Innenstadt, direkt am Stadtgarten. Es hat eine Größe von ca. 1,5 ha und steht für exklusive Wohnwünsche zur Verfügung. Es umfasst insgesamt 22 Grundstücke, wovon das letzte verfügbare Grundstück hiermit angeboten wird. Das Grundstück verfügt über großzügige 895 m², bei einer Breite von knapp 29 m und einer Tiefe von über 31 m. Das Grundstück darf ausschließlich mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut werden.

Die Verkehrsanbindung des Neubaugebiets ist hervorragend, denn die Autobahnen 42 und 43 sind schnell zu erreichen. Der Bahnhof Herne ist fußläufig erreichbar und bietet dank U-Bahn, S-Bahn und Regionalverkehrszügen direkte Verbindungen in weitere Städte Nordrhein-Westfalens. Trotz der hervorragenden Anbindung sind die umgebenden Straßen des Baugebietes ruhig und lediglich durch Nachbarschaftsverkehr geprägt.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Qualität des Bestands und der nun entstehenden Bebauung ist bei der Planung Wert auf ein ebenfalls hohes Niveau gelegt worden. Diese findet sich unter anderem in der neu entstehenden Wegeverbindung zwischen der Straße „Am Stadtgarten“ und dem Stadtgarten wieder. Sie bildet eine einladende Sicht- und Grünachse in Richtung Stadtgarten.

Grundstücksaufteilung und -größen



Nummer	Fläche in m ²
290	895

Bebauungsplan

Das Baugrundstück wird direkt an Privatpersonen veräußert. Es obliegt der Erwerberin bzw. dem Erwerber selbst ein Architekturbüro, Bauträger:in oder Generalplaner:in zu beauftragen.

Die zulässige Bauweise des Neubaugebiets „Schaeferstraße / Am Stadtgarten“ ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes 256 „Schaeferstraße / Am Stadtgarten“ und den örtlichen Bauvorschriften. Der vollständige Bebauungsplan inklusive Anlagen ist einzusehen auf der städtischen Homepage unter: https://www.herne.de/Wirtschaft-und-Infrastruktur/Stadtplanung/Bebauungsplaene/Bauleitplanung-aktuell/bp256_4/.

Der Bebauungsplan sieht ein reines Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern vor, bestehend aus maximal zwei Wohneinheiten. Die Gebäude sind innerhalb der Baufenster zu errichten, die Gebäudetiefe beträgt max. 14 m, die Gebäudebreite max. 15 m (nach Abzug der seitlichen Abstandsflächen von jeweils 3 m). Die Gebäudehöhe wird durch eine maximale Firsthöhe von 10,5 m über OKFE gemäß Bebauungsplan begrenzt. Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden, als Dachform ist ein Satteldach vorgeschrieben. Die Erschließung findet über die Schaeferstraße statt.

Gestaltungssatzung

Aufgrund des besonderen Umfelds und der Nachbarschaft zum beplanten Baugrundstück, werden hohe gestalterische Anforderungen an das neue Wohnquartier und die dort entstehenden Gebäude gestellt.

Um der bestehenden architektonischen Qualität des Quartiers rund um die „Schaeferstraße“ und „Am Stadtgarten“ sowie der städtebaulichen Qualität des beplanten Gebiets gerecht zu werden, ist eine Gestaltungssatzung ausgearbeitet worden. Sie soll eine einheitliche und hochwertige Umsetzung der Bebauung sichern und dem Neubaugebiet ein ansprechendes Gesicht geben. Gebäudeentwürfe für die künftige Bebauung haben die Vorgaben einzuhalten.

Die Wohnhäuser entlang der vorhandenen Schaeferstraße werden sich anhand eines Satteldachs von den Gebäuden im Inneren des Baugebietes mit Flachdach abgrenzen.



Die Gebäude mit Satteldach werden – passend zu den Bestandsgebäuden auf den gegenüberliegenden Straßenseiten – einen tiefen, begrünten Vorgartenbereich erhalten.

Die Fassadengestaltung sieht für alle Grundstücke eine hochwertige Stein-/ Klinkerfassade vor.

Garagen und Carports sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen zulässig.

Die Gestaltungssatzung ist einzusehen auf der städtischen Homepage unter: https://www.herne.de/PDF/Bauleitplanung/bp256_5/BP-256-Gestaltung-Anlage-1-Gestaltungssatzung.pdf.

Visualisierung von Fassadenmaterialien:



Verkauf zum Festpreis

Das Grundstück wird zum Festpreis veräußert. Ausgehend von einem Kaufpreis von 550 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche ergibt sich ein Kaufpreis von 492.250 €. Der Kaufpreis bezieht sich auf das erschlossene Grundstück, wie es aktuell steht und liegt. Die Vergabe des Grundstücks erfolgt ausschließlich nach dem Windhundprinzip. Der oder die erste verbindliche Interessent:in erhält den Zuschlag.

Vorgehen

1. Grundstück

Sie informieren sich bei der SEG Herne über das Baugebiet und die Bauvorschriften für das Grundstück 290.

2. Grundstückskauf

Der Grundstückskauf erfolgt durch Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrags zwischen Ihnen und der SEG Herne. Im Grundbuch ist für jedes Grundstück ein Bergschadensverzicht eingetragen, welcher mit Zustimmung der EON SE (Brüsseler Platz 1, 45131 Essen) gegen Leistung einer Ausgleichszahlung gelöscht werden kann. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass die EON SE einen Rangrücktritt hinter Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers erklärt. Einzelheiten sind erwerberseits mit der EON SE abzustimmen.

3. Architektonischer Entwurf

Gemeinsam mit einem Architekten entwickeln Sie einen architektonischen Entwurf, der den Anforderungen des Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung entspricht.

4. Bauantrag

Nach dem Grundstückskauf wird das Baugenehmigungsverfahren durch den von Ihnen einzureichenden Bauantrag bei der Stadt Herne eingeleitet.

6. Hausbau

Nach Übergabe des Grundstücks und Erhalt der Baugenehmigung kann die Ausführung des Bauvorhabens beginnen. Der Hausbau muss innerhalb von drei Jahren nach Wirksamwerden des notariellen Kaufvertrages abgeschlossen sein.

Impressum und Ansprechpartner

Herausgegeben von:

Stadtentwicklungsgesellschaft Herne mbH & Co. KG

Langekampstraße 36

44652 Herne

Tel. 02323 16-3813

info@seg.herne.de

Quelle Pläne/ Karten: Stadt Herne - Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Quelle Bilder/ Abbildungen: Kemper Steiner & Partner GmbH, Bochum

Quelle Luftbild: Stadt Herne - Fachbereich Vermessung und Kataster

Haftungsausschluss:

Alle Angaben in diesem Exposé sind sorgfältig geprüft und dienen nur zur Information. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Herausgabe bleiben vorbehalten. Die Informationsbroschüre stellt kein vertragliches Angebot dar.

Interessenbekundung für das Flurstück 290 im Gebiet des Bebauungsplans 256

„Schaeferstraße / Am Stadtgarten“

Stadtentwicklungsgesellschaft Herne mbH & Co. KG

Langekampstraße 36

44652 Herne

Kontaktdaten des/ der Käufer(s):

Vor- und Nachname _____

Straße und Hausnummer _____

Postleitzahl und Ort _____

Festnetznummer _____

Mobilnummer _____

E-Mail-Adresse _____

Ich/ Wir möchten das Flurstück 290 im Gebiet des Bebauungsplans 256 „Schaeferstraße / Am Stadtgarten“ in 44623 Herne von der SEG Herne erwerben.

Mit meiner/ unseren Unterschrift(en) bestätige(n) ich/ wir, dass ich/ wir die folgenden Punkte zur Kenntnis genommen habe(n) und akzeptiere(n):

- Die entsprechenden Objektinformationen seitens der SEG Herne habe ich erhalten und zur Kenntnis genommen, insbesondere den Bebauungsplan samt Anlagen und die Gestaltungssatzung.
- Das Baugrundstück muss innerhalb von drei Jahren nach Wirksamwerden des notariellen Kaufvertrages bezugsfertig bebaut sein.
Es wird ein kosten- und lastenfreies Wiederkaufsrecht zugunsten des Veräußerers für den Fall eingeräumt, dass die vorstehende Frist nicht eingehalten wird. Das Wiederkaufsrecht ist durch einseitige schriftliche Erklärung geltend zu machen und wird durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung abgesichert.
- Für den Zustand und die Nutzbarkeit des Grundstücks wird keine Gewähr übernommen. Der Veräußerer übernimmt keine Haftung für etwaige schädliche Bodenveränderungen und/ oder mögliche Altlasten auf dem Grundstück.
- Im Grundbuch ist für jedes Grundstück ein Bergschadensverzicht eingetragen, welcher mit Zustimmung der EON SE (Brüsseler Platz 1, 45131 Essen) gegen Leistung einer Ausgleichszahlung gelöscht werden kann. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass die EON

SE einen Rangrücktritt hinter Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers erklärt. Einzelheiten sind erwerberseits mit der EON SE abzustimmen.

- Der Gesamtkaufpreis ist innerhalb von zwei Wochen nach Eintritt der im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen zur Zahlung fällig. Bei Überschreitung des Zahlungsziels werden Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz gemäß § 288 BGB berechnet.
- Sämtliche mit dem Kauf verbundenen Kosten (z.B. Notarkosten, Grunderwerbssteuer) trägt die Erwerberin bzw. der Erwerber.
- Dem Vordruck ist eine Finanzierungsbestätigung oder ein Nachweis über entsprechendes Eigenkapital beizufügen.
- Die Vergabe des Grundstücks erfolgt im Windhundprinzip. Der oder die erste verbindliche Interessent:in erhält den Zuschlag.
- Die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens wird empfohlen.

Ich/ Wir bestätige(n) für das oben genannte Grundstück 290 den Kaufpreis in Höhe von 550 €/m², insgesamt 492.250 € zu zahlen.

Mir/ Uns ist bewusst, dass diese Interessenbekundung weder für den Käufer, noch für den Verkäufer bindend ist. Der Erwerb des Grundstücks bedarf des Abschlusses eines notariellen Grundstückskaufvertrags. Mit den im Exposé „Baugebiet Schaeferstraße/ Am Stadtgarten“ beschriebenen Bedingungen des Verfahrens bin ich einverstanden.

Datum, Ort

Unterschrift des/ der Interessenten

Anhang: Finanzierungsbestätigung bzw. Eigenkapitalnachweis

