

Litzendorf / Schammelsdorf

# Gut gelegenes Grundstück in Litzendorf/Schammelsdorf zu verkaufen

Objektnummer: 25161082



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 179.200 EUR • GRUNDSTÜCK: 560 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25161082	Kaufpreis	179.200 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

[www.von-poll.com/bamberg](http://www.von-poll.com/bamberg)

**Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf**

## Ein erster Eindruck

Wunderschönes eingewachsenes Baugrundstück zu verkaufen.

Das bisher als Gartengrundstück genutzte Baugrundstück liegt Zentral in der Ortsmitte, dennoch verkehrsberuhigt und nicht einsehbar. Nach Südwesten ausgerichtet ist es perfekt für ein großzügiges Ein oder Zweifamilienhaus geeignet.

Das Grundstück ist erschlossen und kann kurzfristig bebaut werden.

Gerne können Sie das Grundstück jederzeit besichtigen.

**Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf**

## Alles zum Standort

Inmitten der sogenannten "Fränkischen Toskana", am Fuße des Stammbergs, liegt der zur Gemeinde Litzendorf zählende Ortsteil Schammelsdorf (ca. 791 Einwohner). In der Ortsmitte gibt es eine kleine Betkapelle aus dem 18. Jahrhundert. Zwei Gaststätten, jeweils mit Biergarten, bieten Einheimischen und Urlaubern kulinarische Köstlichkeiten in schönem Ambiente.

Die Gemeinde Litzendorf liegt ca. 10 km östlich von Bamberg, landschaftlich malerisch eingebunden im reizvollen Ellertal. Den rund 6.000 Einwohnern bietet sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schule, Kindertagesstätte, Allgemeinärzten, Zahnarzt, Apotheke sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung bietet das Zentrum der Fränkischen Toskana. Die Umgebung ist von unzähligen Rad-, Mountainbike- und Wanderwegen, großen Waldgebieten und imposanten Aussichtspunkten geprägt. Drei Skulpturenwege laden - nicht nur Freunde moderner Kunst - zu Spaziergängen ein.

Eine günstige Verkehrsanbindung ist ebenfalls gegeben:

Mit dem Auto ist das Zentrum der Weltkulturerbestadt Bamberg mit seiner historischen Altstadt und seinem reichhaltigen Kultur- und Veranstaltungsangebot in ca. 15 Minuten bequem zu erreichen. Die Autobahnen A73 Nürnberg-Suhl (Frankenschnellweg) und A 70 Schweinfurt- Bayreuth sind nur wenige Kilometer entfernt. Die Entfernung zum Flughafen Nürnberg beträgt 60 km.

**Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf**

## Sonstige Angaben

### 4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

#### 4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 585 m<sup>2</sup>. Durch die 4. Bebauungsplanänderung kommt es zu einer Änderung der Grundstücksaufteilung des Flurstücks 47 der Gemarkung Schammelsdorf.

Das Baugebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Auf dem

nordöstlichen Grundstück besteht derzeit nur ein Wohngebäude mit zwei Kfz-Stellplätzen.

Durch die Änderung entsteht auf der südwestlichen Teilfläche ein zusätzliches Baurecht.

#### 4.2 Maß der Nutzung

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch

die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch

die engere der beiden Festsetzungen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich mit 0,4 am ursprünglichen Bebauungsplan „Dickengarten I“. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung wird die Geschossflächenzahl (GFZ)

auf maximal 0,8 begrenzt. Im Geltungsbereich können Bebauungen mit maximal zwei Vollgeschossen (II) in offener Bauweise errichtet werden.

Schammelsdorf

8 / 11

Eine Beschränkung der Größe des zulässigen Baukörpers bildet die Festsetzung

der maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m (Firsthöhe) über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (EFOK). Die Erhöhung der Geschossigkeit ist seitens der Gemeinde städtebaulich vertretbar, da in der unmittelbaren Umgebung ebenfalls Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden sind.

Diese Festsetzung soll bewirken, dass sich das Gebäude auch mit der Kubatur gut in die

Umgebung einfügt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

#### 4.3 Baugestalterische und sonstige Festsetzungen

Um das Wohnhaus auch baugestalterisch in die Umgebung zu integrieren, ist als Dachform

ein Satteldach mit einer möglichen Dachneigung von 25° bis 35° zulässig. Zur Verbesserung

der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und zur Belichtung und Belüftung der Dachgeschossräume ist die Errichtung von Dachgauben möglich.

Für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, die auch außerhalb der Baugrenzen

zulässig sind, wird keine Dachform und Dachneigung vorgeschrieben.

#### 5. Erschließung

Straßenerschließung

Die Erschließung des Baugrundstückes ist gewährleistet. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die angrenzende Straße „Dickengarten“. Eine Zufahrt auf die neue Bauparzelle wird nur über diese Straße gewährt.

Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch den zuständigen Betreiber (Gemeinde Litzendorf).

Bestehende Trinkwasserleitungen sind in den angrenzenden Straßen bereits vorhanden.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle eingegangen. Folgende Hinweise wurden seitens des Brandschutzes geäußert bzw. sind zu berücksichtigen:

- Zufahrten, Aufstell- u. Bewegungsflächen

a) Die Erreichbarkeit des Bebauungsplangebietes erfolgt über die öffentliche Straße Dickengarten und ist als gesichert anzusehen. Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf der öffentlichen Straße vorhanden.

b) Eine Feuerwehrezufahrt wird nicht benötigt, da das dahinterliegende Gebäude weniger als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist.

- Zweiter Rettungsweg

Sollte der Zweite Rettungsweg aus Nutzungseinheiten über Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen, so darf die Brüstungshöhe der dafür vorgesehenen Anleiterstellen 8m

nicht übersteigen. Sollte die Brüstungshöhe >8m betragen, ist der Zweite Rettungsweg

zwingend baulich sicherzustellen. (BayBO Art.31).

- Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand ausreichend.

9 / 11

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Dazu steht in der Gemeindestraße „Dickengarten“ das Mischwasser-Kanalnetz zur Verfügung.

Anschließend wird das Mischwasser über Sammelkanäle und Druckleitungen zur Reinigung in die Kläranlage der Stadt Bamberg und dem Klärwerk der Stadt Bamberg geleitet.

Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung (z. B. Zisternen, Dachbegrünung) empfohlen, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in der Sanitärtechnik zu nutzen oder einer Versickerung zuzuführen. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist zu beachten, dass das Einleiten von

gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer und auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf; bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln

TRENGW oder TREN OG ist jedoch  
keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb  
der Versickerungsanlagen die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das  
Merkblatt DWAM 153 anzuwenden.

Sonstige Erschließungseinrichtungen

Die Gemeinde Litzendorf wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt  
und ist

durch die Telekom Deutschland GmbH an das Fernsprechnetz angeschlossen.

Durch

den Bestand sind bereits Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen  
vorhanden.

Telekommunikationsleitungen und andere Leitungen liegen innerhalb der  
öffentlichen Verkehrsfläche, aber außerhalb des eigentlichen  
Planungsgrundstücks.

**Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)