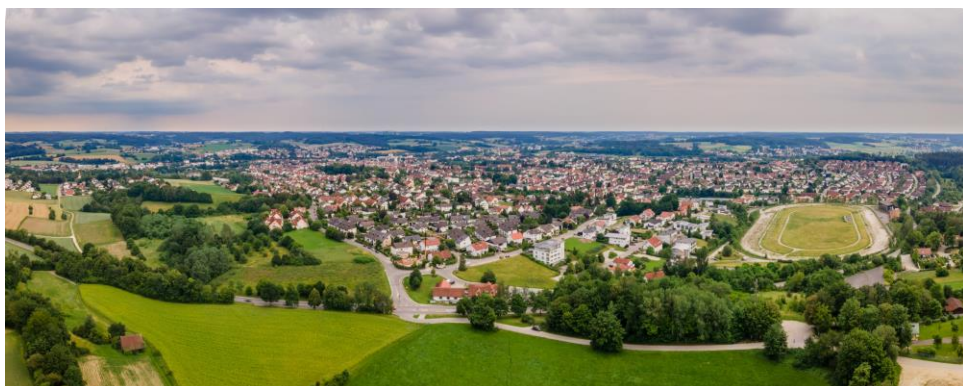


Das Neubaugebiet Pfaffelleiten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause
in Pfaffenhofen an der Ilm



Exposé
Grundstücksverkauf



Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften

Verkauf im Bauabschnitt 1



Grundstücke

Blau markierte Grundstücke stehen zum Verkauf



Quelle: Wipflerplan

Grundstücke

im freien Verkauf
Baub Abschnitt 1

| Parzelle | Bauweise | Grundfläche | Grundstücksgröße |
|----------|----------|--------------------|--------------------|
| 19 | EH | 108 m ² | 631 m ² |
| 20 | EH | 108 m ² | 631 m ² |
| 21 | EH | 108 m ² | 666 m ² |
| 27 | EH | 108 m ² | 561 m ² |
| 28 | EH | 108 m ² | 551 m ² |
| 29 | EH | 108 m ² | 580 m ² |
| 30 | EH | 108 m ² | 560 m ² |
| 37 | EH | 108 m ² | 609 m ² |
| 38 | EH | 108 m ² | 609 m ² |
| 39 | EH | 108 m ² | 609 m ² |
| 40 | EH | 108 m ² | 673 m ² |
| 47 | EH | 108 m ² | 545 m ² |
| 48 | EH | 108 m ² | 532 m ² |
| 49 | EH | 108 m ² | 532 m ² |
| 50 | EH | 108 m ² | 532 m ² |
| 51 | EH | 108 m ² | 580 m ² |
| 52 | EH | 140 m ² | 986 m ² |
| 53 | DH | 110 m ² | 281 m ² |
| 54 | DH | 110 m ² | 304 m ² |
| 55 | DH | 110 m ² | 305 m ² |
| 56 | DH | 110 m ² | 306 m ² |
| 57 | DH | 110 m ² | 307 m ² |
| 58 | DH | 110 m ² | 308 m ² |
| 59 | DH | 110 m ² | 309 m ² |
| 60 | DH | 110 m ² | 328 m ² |



Bebauung

Die Bebaubarkeit der Grundstücke regelt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 157 Pfaffelleiten. Dieser ist online unter pfaffenhofen.de/baugebiete oder pfaffelleiten.com/bebauungsplan kostenlos abrufbar.

Preise

Die Grundstücke kosten, je nach Lage & Größe, zwischen 780-900 Euro pro QM. Konkrete Preise erfahren Sie im persönlichen Gespräch.

Erschließungskosten

Die Kosten für die Gesamterschließung (Straßen, Wasser, Kanal, Fernwärme etc.) sind bereits mit dem Kaufpreis abgegolten. Im Erschließungskostenbeitrag nicht enthalten sind Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabegesetz (Wasser, Kanal etc.), Hausanschlüsse (Wasser, Kanal, Strom etc.) und die Fernwärmeversorgung.

Maklergebühren

Wir erheben keine Maklergebühren, weder Innen- noch Außenprovision.

Wohneinheiten pro Parzelle

Pro Bauparzelle sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Es besteht somit die Möglichkeit, ggf. das Hanggeschoss z.B. für eine Einliegerwohnung zu nutzen.

Dächer

Die Dachfläche des Hauptbaukörpers ist durchlaufend ohne Abstufungen als gleichgeneigtes **Satteldach** mit einer Dachneigung von 15°-20° auszuführen. Zusammengehörige Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Gauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Nebengebäude mit Flachdach: Die Dachneigung beträgt max. 3°. Die Flachdächer sind zu begrünen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind straßenseitig bis zu 1,60 m und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

Freisitze

Balkone und Terrassen sind auch außerhalb des Bauraums zulässig.

Gestaltung

Als Dachdeckung dürfen bei Gebäuden mit Satteldächern nur rote, nicht glänzende Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine verwendet werden. Bei Doppelhäusern müssen beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachdeckung ausgeführt werden. Die Bepflanzungen der begrüneten Flachdächer sind dauerhaft zu unterhalten. Eine durchwurzelbare Aufbaudicke (Vegetationsschicht) von 10 cm ist nachzuweisen. Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.

Photovoltaik-Pflicht

Es besteht eine Pflicht für Photovoltaikanlagen auf den Dächern der neugebauten Häusern. Zu den Fragen, was eine Photovoltaikanlage ist, wie diese funktioniert und vor allem, welche Kosten daraus entstehen, wenden Sie sich bitte an die Stadtwerke.

Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm

Telefon: 08441 4052-0; E-Mail: mail@stadtwerke-pfaffenhofen.de

Oder Sie vereinbaren einen persönlichen Gesprächstermin im Kundencenter, Münchener Straße 5 (Weilhammer Klamm).

Errichtung und Betrieb von Regenwasserrückhalteräumen auf den Grundstücken

Jedes Grundstück erhält einen Regenwasser-Hausanschlusschacht. In diesen sind die Niederschlagsabflüsse aus den befestigten Flächen (Dächer, Wege, etc.) einzuleiten. Entsprechend § 4 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen (<https://pfaffenhofen.de/artikel/satzungen-zum-thema-wasser-abwasser/>) und dem entsprechenden Hinweis Nr. 7 im Bebauungsplan darf der Abfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal nur gedrosselt erfolgen (2,5 l/s je 1.000 m² befestigter Fläche). Der Eigentümer ist daher verpflichtet auf seinem Grundstück einen ausreichend großen Rückhalteraum zu errichten. Es kann z.B. eine Retentionszisterne neben dem Hausanschlusschacht vorgesehen werden. Optimal wäre eine kombinierte Zisterne, die auch Nutzvolumen, etwa für die Gartenbewässerung, bereitstellt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des meist nicht sickerfähigen Untergrundes und der starken Hangneigung nicht ordnungsgemäß möglich.

Fernwärmeversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang

Eine Besonderheit im Baugebiet ist die Versorgung mit einer umweltfreundlichen Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) im Baugebiet selbst. Hierfür wurde durch das Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm eigens eine Satzung für die öffentliche Fernwärmeversorgung in diesem Baugebiet erlassen. Diese Satzung ist auf der Webseite der Stadtwerke Pfaffenhofen unter der Rubrik Service/Preise & Satzungen abzurufen: www.stadtwerke-pfaffenhofen.de/service/preise-satzungen

Zu den Fragen, was Fernwärme ist, wie das System und der Anschluss funktionieren und vor allem, welche Kosten daraus entstehen, stehen Ihnen die Stadtwerke mit Rat und Tat zur Seite. Wenden Sie sich hierfür bitte direkt an das Kommunalunternehmen.

Zu Herstellungsbeiträgen (Kanal/Wasser) und zur Fernwärmeversorgung wenden Sie sich bitte direkt an das Kommunalunternehmen

Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm

Telefon: 08441 4052-0; E-Mail: mail@stadtwerke-pfaffenhofen.de

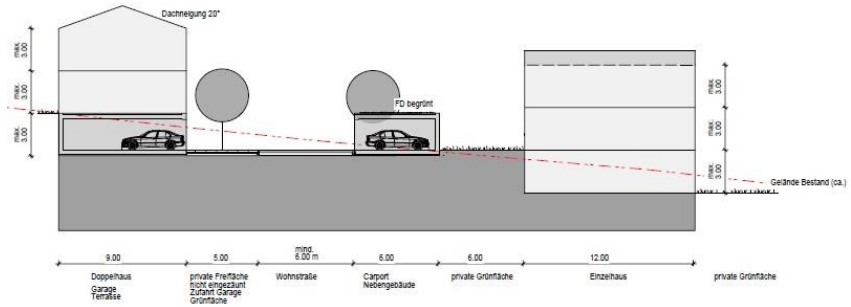
Bodenbeschaffenheit

Es liegt eine Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen vor, welche online auf pfaffenhofen.de unter der Rubrik Baugebiet Pfaffelleiten Bodenuntersuchung heruntergeladen werden kann. Entsprechend der vorhandenen Baugrunduntersuchung ist bereichsweise mit Grund- oder Schichtwasser zu rechnen. Im Oberboden können erhöhte Kupfergehalte vorliegen. Die Kupfergehalte resultieren aus der Vornutzung des Grundstückes als landwirtschaftliche Nutzfläche. Es wird Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken empfohlen, zur endgültigen Klärung der Untergrund- und Versickerungsverhältnisse, für jede Parzelle gesondert ein Bodengutachten zu erstellen.

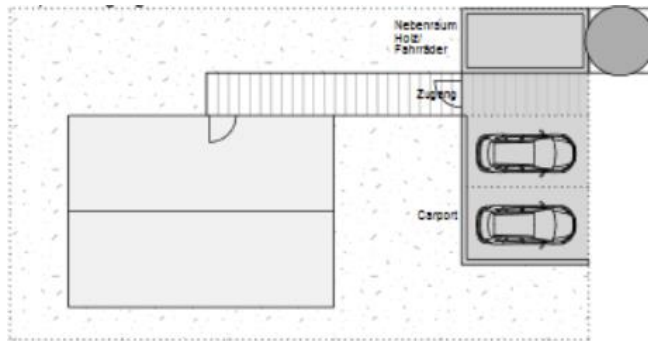
Schemaschnitt

Doppelhaus

Einfamilienhaus



Einfamilienhaus



Kontakt

Sie erreichen uns unter
lisa.mueller@muellerbraeu.com

Bitte wenden Sie sich ausschließlich per E-Mail an uns.

Die Grundstücke der Bauabschnitte 2 & 3 werden in 2021 vergeben.

Wichtige Hinweise

Dieser Prospekt enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Da sich im Zuge der fortschreitenden konkreten Planung und Verwirklichung des Baugebiets noch gewisse Änderungen ergeben können, ist für die tatsächliche Art und den Umfang der Ausführungen allein der später beurkundete Kaufvertrag verbindlich. Für die konkreten Baurichtlinien ist allein der Bebauungsplan maßgebend. Planungsstand, September 2020, Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



Bemerkungen
