

EXPOSÉ: PFAFFELLEITEN

DIE ZUM VERKAUF STEHENDEN GRUNDSTÜCKE SIND IM LAGEPLAN GRÜN DARGESTELLT.

BESCHREIBUNG ZUR BEBAUUNG

Die Bebaubarkeit der Grundstücke regelt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 157 Pfaffelleiten. Dieser ist online und kostenfrei zugänglich auf der Webseite der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm pfaffenhofen.de/baugebiete unter der Rubrik Baugebiete.

KAUFPREIS

Der Kaufpreis für das von der Stadt im Baugebiet Pfaffelleiten über das Einheimischenmodell zu verkaufende Baugrundstück beträgt **310,- €/m²** zzgl. der Straßenerschließungskosten von voraussichtlich **180,- €/m²**.

Hinzu kommen Kosten für die Herstellungsbeiträge für Kanal, Wasser etc., für die Hausanschlüsse sämtlicher Sparten (Wasser, Kanal, Strom etc.) und für die Fernwärmeversorgung (siehe nachfolgende Erläuterung).

Der/Die Käufer trägt/tragen sämtliche Nebenkosten wie Notarkosten für die Vertragsbeurkundung, Grundbuchvollzug und Grunderwerbsteuer. Verwaltungsgebühren von Seiten der Stadt fallen beim Verkauf nicht an.

ERSCHLIESSUNG/ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Gesamterschließung des Baugebietes (Straßen, Wasser, Kanal, Fernwärme etc.) erfolgt durch den Erschließungsträger Wipfler-PLAN Planungsgesellschaft mbH, Hohenwarter Straße 124, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm. Die Erschließung ist bis auf die Fertigstellung von Grünflächen, Spielplatz etc. abgeschlossen. Sofern Sie zur Erschließung Fragen haben, wenden Sie sich bitte direkt an den Erschließungsträger.

Die Erschließungskosten von **180,- €/m²** sind neben dem Kaufpreis zu berücksichtigen.

Im Erschließungskostenbetrag **nicht** enthalten sind

- die Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabegesetz (Wasser, Kanal etc.). Diese werden von den Stadtwerken Pfaffenhofen separat per Bescheid abgerechnet. Auskünfte zu anfallenden KAG-Beiträgen bitten wir, direkt bei den Stadtwerken



Ohne Gewähr – Quelle: Wipfler-PLAN Planungsgesellschaft mbH

KAUFPREIS

310,- €/m²

(zzgl. Erschließungskosten: 180,- €/m²)



PFAFFENHOFEN A. D. ILM
Guter Boden für große Vorhaben

im Servicecenter bzw. bei den Kundenbetreuerinnen und Kundenbetreuern zu erfragen (Kontaktdaten siehe unten).

- Hausanschlüsse für sämtliche Sparten (Wasser, Kanal, Strom etc.). Diese sind von der Bauherrin bzw. dem Bauherrn bei den jeweiligen Spartenträgern selbst und auf eigene Kosten zu beantragen.
- Gesamtkosten für die Fernwärmeversorgung (siehe auch stadtwerke-pfaffenhofen.de/upload/files/SWP_Bauherreninformation_web.pdf).

FERNWÄRMEVERSORGUNG MIT ANSCHLUSS- UND BENUTZUNGSZWANG

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm errichtet und betreibt ein Heizkraftwerk im zukünftigen Baugebiet Pfaffelleiten. Die Fernwärmeversorgung über Blockheizkraftwerke (BHKWs) und eine Wärmepumpe, wie sie im Versorgungsgebiet Pfaffelleiten umgesetzt werden, spart bis zu 90% des CO₂-Ausstoßes verglichen zu einer herkömmlichen Einzelfeuerungsanlage ein. Zusätzlich ergibt sich auch für die Stromerzeugung durch die BHKWs eine erhebliche CO₂-Einsparung.

Als umweltfreundliche Art der Wärmebereitstellung dient die Versorgung im Wohngebiet mit Fernwärme dem Schutz der Luft, des Klimas sowie der Ressourcen als natürliche Grundlagen des Lebens.

Die Fernwärme ist für die gesamte Wärmeversorgung im Baugebiet vorgesehen, weshalb ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Anschlussnehmenden besteht. Alle Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks im Versorgungsgebiet verpflichten sich somit, sobald ihr Grundstück mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut ist oder mit einer Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden sollen, zum Anschluss an das Wärmenetz.

KONTAKT STADTWERKE

Zu Herstellungsbeiträgen (Wasser, Kanal etc.) und zur Fernwärmeversorgung wenden Sie sich bitte direkt an das Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm

Telefon: 08441-40 52- 0, E-Mail: mail@stadtwerke-pfaffenhofen.de oder

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

ERRICHTUNG UND BETRIEB VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u. a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7/8 BauGB) zu beachten. Die Stadt Pfaffenhofen hat sich zudem durch die stadteigene Nachhaltigkeits-

erklärung in Anlehnung an die UN-Nachhaltigkeitsziele zum Ziel gemacht, dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen. Das siebte Ziel der Erklärung sieht vor, den „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern“.

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen im Baugebiet Pfaffelleiten gerecht zu werden, wird für die Dachflächen der Satteldächer die Errichtung von Photovoltaikmodulen verpflichtend vorgeschrieben. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m² je Haus bzw. Haushälfte für Photovoltaikmodule festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaikmodule gedeckt werden (etwa 3.500 kWh).

Beim Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm existiert das Pfaffenhofen PhotoVoltaik Modell (PPV). Beim PPV können Private für Planung, Montage, Anmeldeformalitäten, Inbetriebnahme und Finanzierung der Photovoltaikanlage auf das Kommunalunternehmen zurückgreifen. Erste Informationen erhalten Sie unter folgender Internetseite stadtwerke-pfaffenhofen.de/mein-haus/photovoltaik/ppv.

KONTAKT STADTWERKE

Bei Fragen zum Pfaffenhofen PhotoVoltaik Modell wenden Sie sich bitte direkt an das Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm unter

Telefon: 08441-40 52- 0, E-Mail: mail@stadtwerke-pfaffenhofen.de oder

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

ERRICHTUNG UND BETRIEB VON REGENWASSERRÜCKHALTERÄUMEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN

Jedes Grundstück erhält einen Regenwasser-Hausanschluss-schacht. In diesen sind die Niederschlagsabflüsse aus den befestigten Flächen (Dächer, Wege etc.) einzuleiten. Entsprechend § 4 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen (pfaffenhofen.de/artikel/satzungen-zum-thema-wasser-abwasser) und dem entsprechenden Hinweis Nr. 6 in der 1. Änderung des Bebauungsplanes darf der Abfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal nur gedrosselt erfolgen (2,5 l/s je 1.000 m² befestigter Fläche). Eigentümerinnen und Eigentümer sind daher verpflichtet, auf ihrem Grundstück einen ausreichend großen Rückhalteraum zu errichten. Es kann z. B. eine Retentionszisterne neben dem Hausanschlussschacht vorgesehen werden. Optimal wäre eine kombinierte Zisterne, die auch Nutzvolumen, etwa für die Gartenbewässerung, bereitstellt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund des meist nicht sickerfähigen Untergrundes und der starken Hangneigung nicht ordnungsgemäß möglich.

HINWEIS ZUR RÜCKSTAU EBENE FÜR DIE SCHMUTZ- UND REGENWASSERABLEITUNG

Durch außergewöhnliche Umstände kann es in jeder Kanalisation zu einem Rückstau im Kanalnetz kommen. Gemäß § 9 der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen (pfaffenhofen.de/artikel/satzungen-zum-thema-wasser-abwasser) haben sich die Anschlussnehmerinnen und Anschlussnehmer gegen Rückstau aus dem Abwassernetz selbst zu schützen. Als Rückstau ebene gilt in der Regel die Oberkante der Abdeckung des nächsten Kontrollschachtes im öffentlichen Kanal, der oberhalb der Anschlussstelle für das jeweilige Grundstück liegt. Dafür sind Rückstausicherungen wie z. B. Hebeanlagen oder Rückstauvorrichtungen vorzusehen.

Besteht zum Kanal kein natürliches Gefälle, so wird eine Hebeanlage erforderlich.

HINWEISE ZU DEN GELÄNDEVERHÄLTNISSEN

Die zukünftigen Höhen gemäß Bebauungsplan bzw. Erschließung können gegenüber den derzeitigen Bestandsgeländehöhen der Grundstücke abweichen. Dies ist bei der Planung der Höhen für die Außenanlagen und die Geländegestaltung innerhalb der Grundstücke zu berücksichtigen.

BESONDERE BODENBESCHAFFENHEIT

Es liegt eine baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen des Büros Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, vor, welche online auf der Webseite der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm unter der Rubrik Baugebiete Pfaffelleiten als Download Bodenuntersuchung verfügbar ist.

Entsprechend der vorhandenen Baugrunduntersuchung ist bereichsweise mit Grund- oder Schichtwasser zu rechnen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass insbesondere im Oberboden (Mutterboden) erhöhte Kupfergehalte oberhalb der natürlichen Hintergrundwerte vorliegen können. Die Kupfergehalte resultieren aus der Vornutzung des Grundstückes als landwirtschaftliche Nutzfläche. In der Vergangenheit wurden hier kupferhaltige Pflanzenschutz- und Düngemittel verwendet. Bei einer Verwertung/Entsorgung eventuellen Bodenaushubs außerhalb des eigenen Grundstückes ist der Kupfergehalt mittels anzufertigender Bodenanalytik (Bodenuntersuchung) zu berücksichtigen. Es können im Vergleich zu Böden mit geringeren Kupfergehalten erhöhte Entsorgungskosten anfallen.

Es wird Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken empfohlen, zur endgültigen Klärung der Untergrund- und Versickerungsverhältnisse für jede Parzelle gesondert ein Bodengutachten zu erstellen.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Boden der Grundstücke außer Betrieb befindliche Rohrleitungen, Kabel oder sonstige Einbauten wie Betonschächte o. ä. angetroffen werden. Wenn diese im Zuge

der Hochbauarbeiten zutage treten, sind sie ordnungsgemäß auszubauen und zu entsorgen.

VERPFLICHTUNG ZUR UMSETZUNG EFFIZIENZHAUS STANDARD 40 PLUS

Die Stadt Pfaffenhofen legt viel Wert auf Nachhaltigkeit. Im Rahmen der günstigen Grundstücksvergabe im Einheimischenmodell möchte die Stadt daher die Möglichkeit nutzen, kommunale Nachhaltigkeits- und Klimaschutz-Ziele im Kaufvertrag umzusetzen. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, den Effizienzhaus Standard 40 plus umzusetzen. Die technischen Mindestanforderungen zum Effizienzhaus 40 Plus ergeben sich aus der vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie festgelegten „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG), Stand 7. Dezember 2021“. Die Umsetzung des Effizienzhaus Standards 40 plus hat unabhängig vom Baubeginn nach der vorgenannten Richtlinie (Stand 7. Dezember 2021) zu erfolgen. Auf Anforderung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat der Käufer einen Nachweis über die Umsetzung des Effizienzhaus Standard 40 plus zu erbringen.

AUSSCHREIBUNG, BEWERBUNGSFRIST UND ABGABE

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm geht bei der Vergabe gemeindeeigener Bauplätze neue Wege und nutzt zukünftig das Bauplatzportal baupilot.com/pfaffenhofen.

Das Vergabeverfahren sowie alle für das Baugebiet Pfaffelleiten notwendigen Daten und Informationen wie Planunterlagen, Richtlinien, Kaufpreis, Bewerberverfahren, Fristen etc. sind über den Link zu Baupilot der Webseite pfaffenhofen.de/Einheimischenmodell bzw. unter baupilot.com/pfaffenhofen abrufbar. Die Bewerbung und die Kommunikation um einen Bauplatz im Gebiet Pfaffelleiten erfolgt ausschließlich über diese Online-Plattform. Hierfür ist eine kostenlose Registrierung über das Portal Baupilot erforderlich.

Die Bewerbungsfrist beginnt am 01.03.2022 und endet am 12.04.2022 (Stichtag u. a. auch für die Bepunktung).

Dies ist eine Ausschlussfrist, d. h. Bewerbungen, die nach der Frist eingehen (maßgebend ist das Datum des Eingangs auf dem Onlineportal Baupilot), können nicht berücksichtigt werden.

IHR KONTAKT BEI DER STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM

Bauparzellenverkauf: Nicole Steinmetz

Telefon: 08441 78-2078

E-Mail: grundstueckswesen@stadt-pfaffenhofen.de

Bauberatung: Eileen Labun

Telefon: 08441 78-108

E-Mail: eileen.labun@stadt-pfaffenhofen.de



Stadtbauamt · Grundstückswesen
Hauptplatz 18 · 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Telefon: 08441 78-2078
E-Mail: grundstueckswesen@stadt-pfaffenhofen.de

Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 1 und 18 · 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Telefon: 08441 78-0
E-Mail: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de
pfaffenhofen.de
facebook.com/pfaffenhofen.an.der.ilm

Herausgeber: Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm · Stand: Februar 2022 · Änderungen vorbehalten