



**Gemeinde Immünster**

im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

**Baugrundstück für Mehrfamilienhaus  
(1.527 qm)**

**der Gemeinde Immünster**

***Rieder Feld 5, Fl.Nr. 1801***

***Gmk. Immünster***

***Verkaufspreis: 586,12 € / qm***

***insgesamt 895.000,-- €***

**im Baugebiet „Rieder Feld“  
in Immünster**

**-- Exposé --**

## **Baugebiet „Rieder Feld“ in Ilimmünster;**

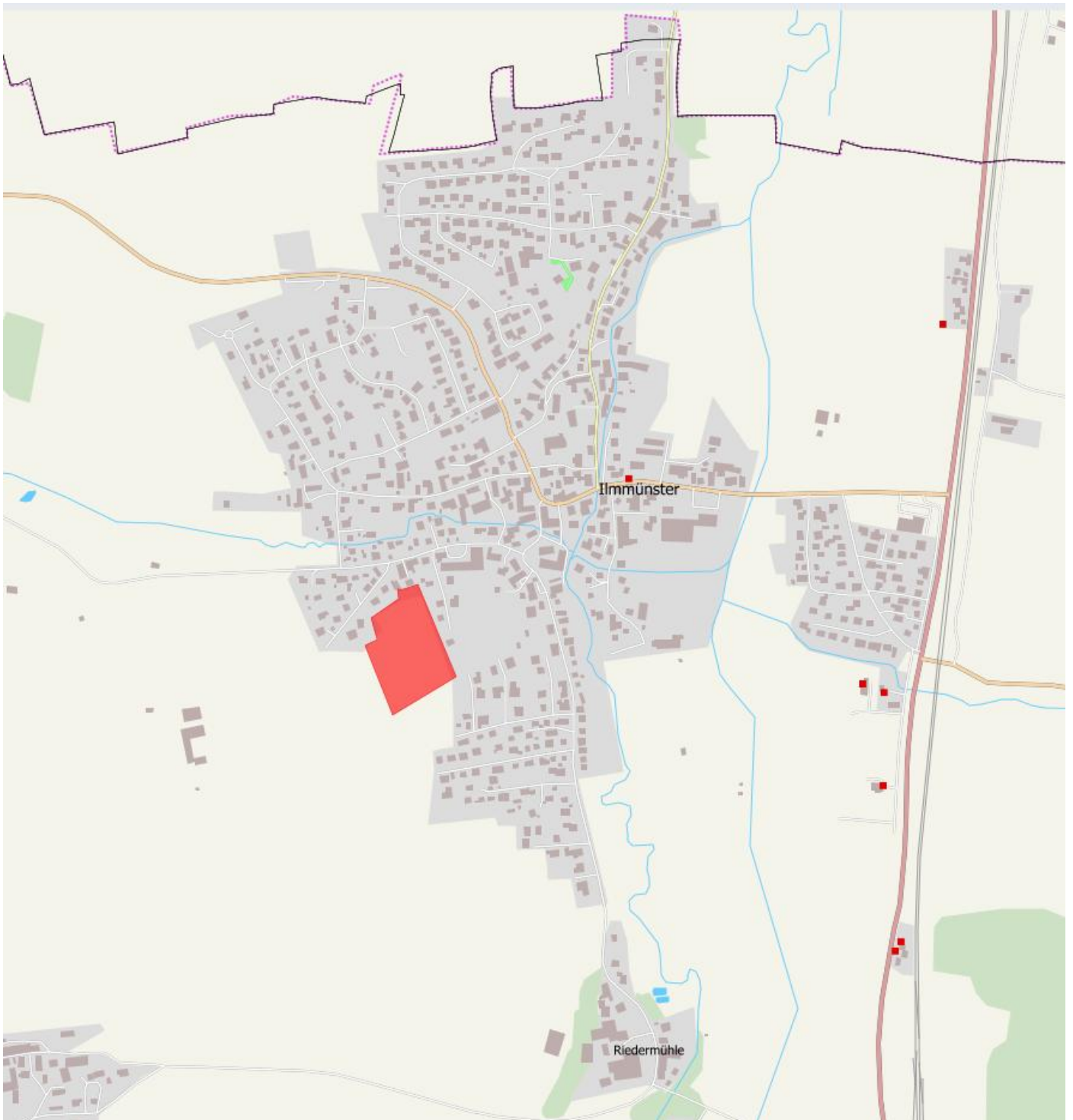
### **Hier: Verkauf eines gemeindlichen Baugrundstücks „Rieder Feld 5“**

Die Gemeinde Ilimmünster veräußert im Baugebiet „Rieder Feld“ in Ilimmünster:

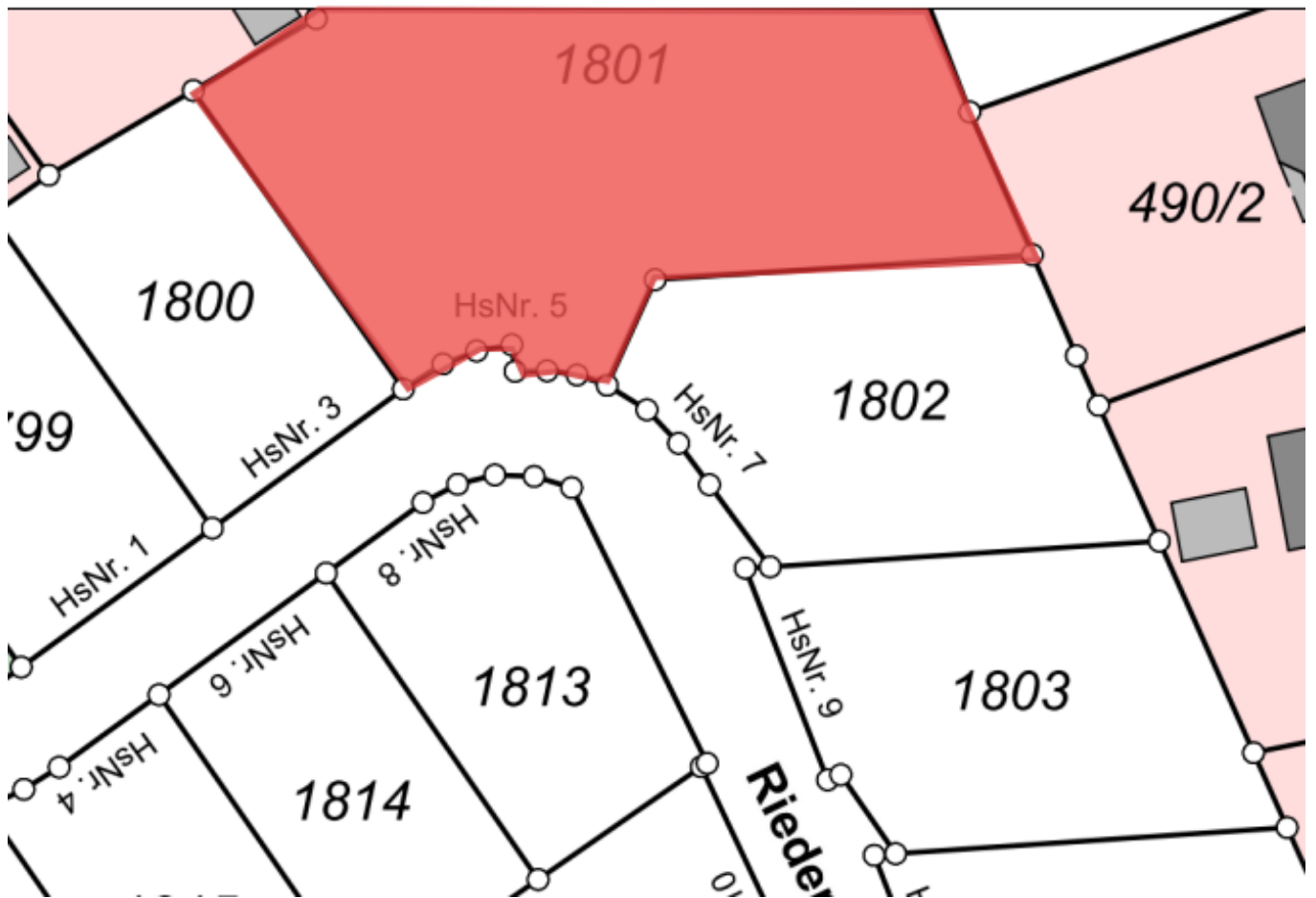
- 1 Baugrundstück mit einer Fläche von 1.527 qm zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus für 8 bis max. 15 Wohneinheiten. 500qm bebaubare Grundfläche. 3 Vollgeschosse (DG = Vollgeschoss) bei Wandhöhe von max. 9,80m.
- Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal sind in Höhe der aktuellen Grundstücksfläche und  $\frac{1}{4}$  der Grundstücksfläche als fiktive Geschossfläche bereits abgegolten (Beispiel: 500qm Grundstücksfläche = 125qm Geschossfläche). Darüberhinausgehende Beiträge für die Geschossfläche sind nach Bezugsfertigkeit gemäß der aktuell gültigen Beitragssatzung zu entrichten (Stand 04/2024: Abwasser: 14,86 € / qm, Wasser: 15,41 € / qm)
- Verbesserungsbeiträge für weitere Maßnahmen (Erweiterung Kläranlage Pfaffenhofen / Errichtung gemeinsamer Wasserhochbehälter)
- Nebenkosten zum Grunderwerb (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer etc.) sind vom Erwerber zu entrichten.
- Die Erschließungskosten mit Ausnahme der zuvor aufgeführten Beiträge sind im Verkaufspreis mit enthalten. Diese betragen ca. 208 € / qm Nettobaulandfläche
- Es besteht Verpflichtung zum Anschluss an das Nahwärmenetz „Rieder Feld“ (Fernwärmeversorgung mit Hackschnitzel)

Interessenten können sich im Rathaus Ilimmünster, Bauamt Zimmer 01, Freisinger Straße 3, 85304 Ilimmünster persönlich oder unter Tel. 08441/8073-16 telefonisch bzw. per Email [bauamt@ilmmuenster.de](mailto:bauamt@ilmmuenster.de) informieren.

# Übersichtslageplan:



# Lageplan









Aussicht Baugebiet in Richtung Nordosten



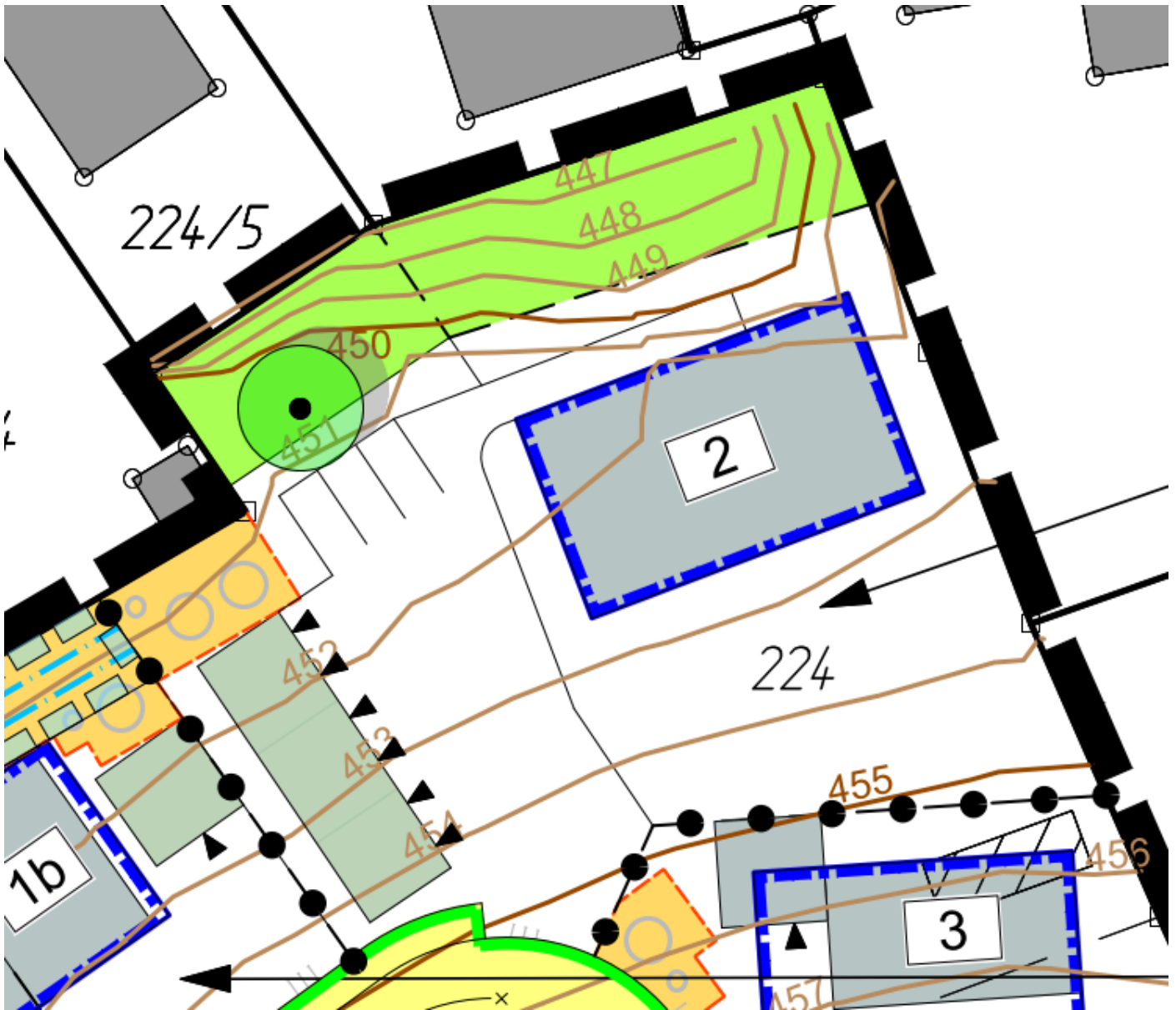
Aussicht Baugebiet in Richtung Westen



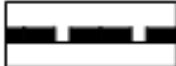
## Aussicht Baugebiet in Richtung Süden



Auszug aus dem Bebauungsplan:



# Festsetzungen des Bebauungsplans „Rieder Feld“:

1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO




je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig  
Doppelhäuser sind als ein Gebäude zu betrachten d.h. je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig




je Wohngebäude sind max. 8 Wohneinheiten zulässig

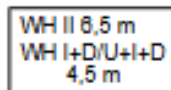
gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

3 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

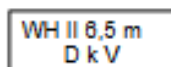
3.1  Grundflächenzahl z.B. 0,35

3.2  mindestens zwei Vollgeschosse, bei "Hanghäusern" darf das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden (U+I+D)

3.3 Wandhöhe

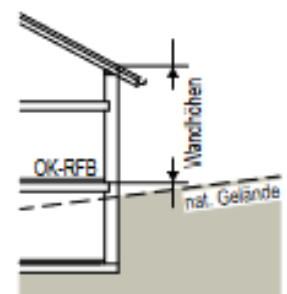


max. 6,5 m bei II - zwei Vollgeschosse (das Dach ist kein Vollgeschoss)  
max. 4,5 m bei I+D/U+I+D - ein/zwei Vollgeschoss/e und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach



Wandhöhe bei 2 Vollgeschossen  
das Dach darf kein Vollgeschoss sein  
max. 6,5 m






Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Rohfußbodens (OK-RFB) des Geschosses welches hangseitig (südseitig) dem natürlichen Gelände nächstgelegen ist bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.



Die Wandhöhe gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut an der Traufe darf an allen Gebäudeseiten 7,80 m nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe firstseitig gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut am First auf 8,10 m begrenzt.



#### 4 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

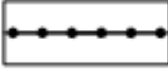
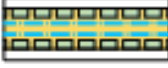
- 4.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  Baugrenzen  
Garagen und Nebenanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen zum Straßenraum einen Abstand von mind. 1 m einhalten.
- 4.4  Flächen für Zisternen und Hausanschlüsse von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten
- 4.5  Bauraum für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

#### 5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Verkehrsgrün, Straßenbäume etc.)
- 5.2  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 6 Sonstige Planzeichen

- 6.1  Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung / Bauweise (§1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 6.2  grunddienstlich zu sichernde Leitungsstrecken

7 Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)

7.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

7.2 Privates Grün

Je 300 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Außer für max. 2,5 m breite Wege, max. 50 cm breite "Traufstreifen" und Erschließungsflächen am Straßenraum (z.B. Garagenzufahrten) werden Schotter- und Kiesflächen (sog. Stein- / Schottergärten) nicht zugelassen.



Private Grünfläche

Die betreffenden Flächen dürfen zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO mit herangezogen werden.



Gehölzbestand

zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen

7.3 Öffentliches Grün



Öffentliche Grünfläche;

Die öffentliche Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (gebietsheimische Saatgutmischung: Anteil Blumen mind. 50 %) anzulegen. Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Je angefangene 50 m Länge der Ortsrandeingrünung sind mindestens 20 standortgerechte, heimische Sträucher in Gruppen als 2-3 reihige Hecke zu pflanzen. Die Pflanzabstände sind nach Wuchsgröße der verwendeten Arten zu wählen: Kleinsträucher 0,5 bis 1 m, Mittelsträucher 1,5 m und Großsträucher 2 m. Mindestpflanzqualität Sträucher: v. Strauch, 3-4 Tr., 40-60cm



Spielplatz

Die Grünfläche ist als Wiesenfläche (gebietsheimische Saatgutmischung: Anteil Blumen ca. 30 %) anzulegen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.



zu pflanzender Baum;

Standort geringfügig veränderbar;

zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume des Vorkommensgebietes 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion';

Die Baumscheiben der straßenbegleitenden Bäume sind mit standortgerechten Staud oder Gräser anzupflanzen.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt,

Stammumfang 14-16 cm

7.4 Verkehrsgrün



zu pflanzender Baum in Verkehrsfläche;

Standort innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche geringfügig parallel zur Straßenk veränderbar;

zulässig sind standortgerechte, klimaresistente Laubbäume und Obstbäume

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

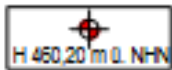
Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt,

Stammumfang 14-16 cm

7.5 Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenfuge u.s.w.).

- 8 Auf Landesrecht beruhende Regelungen  
(§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- 8.1 Abstandsflächen  
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung. Die Ermittlung der Abstandsfläche erfolgt zum geplanten Gelände. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO darf die mittlere Wandhöhe von an die Grenze gesetzten Garagen bis zu 4,5 m betragen.
- 8.2 Geländeänderungen  
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden. Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,2 m zugelassen, sie müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Der Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen gilt auch für BöschungsfüÙe. Zur Anlage ordnungsgemäÙer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.
- 8.3 Dächer
- |                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| Dachform:        | gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (auch als Zeltdach) mit mittigem First sowie Pultdächer in Hangrichtung geneigt - d.h. mit "talseitiger" Traufe. Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Doppelhaushälften sind gemeinsam als ein Gebäude zu betrachten.  |           |
| Dachneigung:     | bei II<br>zwei Vollgeschosse das Dach ist kein Vollgeschoss   | 15° - 25° |
|                  | bei I+D/U+I+D<br>ein/zwei Vollgeschoss/e und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach  | 38° - 45° |
| Dachaufbauten:   | werden erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen ihre Gesamtbreite darf je Traufseite maximal ein Drittel der Trauflänge betragen die Dachaufbauten müssen mind. 1 m unter dem First des Hauptdaches in dieses eingebunden werden  |           |
| Dacheinschnitte: | werden nicht zugelassen   |           |
| Dachdeckung:     | Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote, rotbraune, graue oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen. |           |
- 8.4 Fassaden  
Grelle Fassaden sind ausgeschlossen.
- 8.5 Doppelhäuser  
Die Doppelhaushälften von Doppelhäusern sind profiligleich zu errichten.
- 8.6 Einfriedungen  
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- 8.7 Garagen  
Garagen sind mit Flachdächern zu errichten. Die Flachdächer sind zu mind. 80% zu begrünen (mind. extensiv). Werden die Flachdächer als Dachterrasse genutzt vermindert sich der Begrünungsbedarf um 15 m². Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straÙenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen der zur StraÙe hin nicht eingezäunt werden darf. Die Länge und Breite der Garagen darf 7,00 m nicht überschreiten.
- 8.8 Versorgungsleitungen  
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.


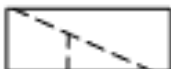

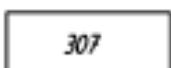







### 8.8 Höhenlage der Hauptgebäude



Höhe des Rohfußbodens des Geschosses welches hangseitig (südseitig) dem natürlichen Gelände nächstgelegenen ist als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull z.B. 460,20 m ü. NHN



### 3. HINWEISE

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1  |    | bestehende Grundstücksgrenzen                                 |
| 2  |    | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen                             |
| 3  |    | Parzellennummer   |
| 4  |    | Flurstücksnummer  |
| 5  |    | Gebäudebestand  |
| 6  |    | Gebäudevorschlag  |
| 7  |    | vorgeschlagene Garagenzufahrt                                 |
| 8  |    | Mulde zum Abfangen des Oberflächenwassers aus dem Außengebiet |
| 9  |   | Einrichtungen zum Regenwasserrückhalt                         |
| 10 |  | Straßengradiente mit geplanten Höhen                          |
| 11 |  | Höhenschichtlinien  |
- 12 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 13 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 14 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- 15 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.  
Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- 16 Bodendenkmalpflege  
Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen
- 17 Artenschutz  
Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./ 29.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).  
Die Baufeldfreimachung (insbesondere Oberbodenabtragungen) zur Erschließung von Verkehrsflächen und Baufeldern erfolgt außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, also nur im Zeitraum zwischen 15.09. und 15.03.
- 17 Grundstücksfreiflächenplan  
Dem Bauantrag ist gem. Bayerischer Bauvorlagenverordnung (BayBauVorV) ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan mit vorgesehener Nutzung der nicht bebauten Flächen, dem Nachweis des Versiege-lungsgrades und der Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, beizufügen.

# Ilmmünster:

**Ilmmünster** ist eine malerisch gelegene Gemeinde mit ca. 2.300 Einwohnern im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm und Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft.

Ilmmünster ist ländlich geprägt und liegt äußerst verkehrsgünstig in der Region 10 Ingolstadt im geografischen Herzen Bayerns im Bereich „Oberes Ilmtal“. In der näheren Umgebung befindet sich mit der Stadt Ingolstadt ein Oberzentrum und mit der Kreisstadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ein Mittelzentrum, darüber hinaus mehrere Unterzentren. Die Landeshauptstadt München liegt nur 45 km südlich.

Die Verkehrsanbindung in Ilmmünster erfolgt über die Bundesstraße B13 sowie den angrenzenden Bahnhöfen in Pfaffenhofen und Reichertshausen. Zufahrt zur Bundesautobahn A9 besteht mit der Anschlussstelle in Schweitenkirchen. Es besteht ein ÖPNV-Angebot im Stundentakt, sowie ein Seniorentaxi und Fahrradwege zu den wichtigsten Orten (z.B. in die Kreisstadt oder zum Bahnhof); Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung zum Neubaugebiet.

Die Region 10 zählt zu den wachstumsstärksten Regionen Bayerns. Zahlreiche Großunternehmen z.B. im Bereich der Automobil-, Luft- und Raumfahrt-, lebensmittelproduzierender Industrie sowie im Bereich Maschinenbau und Erdölverarbeitung tragen deutschlandweit zu einer Spitzenposition in Sachen Wirtschaftskraft und Arbeitsmarkt bei. Daneben existieren zahlreiche mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe. Mit einer Arbeitslosenquote von aktuell 2,3% und mehr gemeldeten Arbeitsstellen als Arbeitslosen liegt somit faktisch eine Unterbeschäftigung (3,1%) vor.



Als einer der geschichtsträchtigen Orte des Landkreises Pfaffenhofen kann Ilmmünster auf eine lange historische Tradition und kulturelles Erbe zurückblicken. Das Gründungsdatum des Ortes der zunächst als „Ilmina“ urkundliche Erwähnung erfuhr, ist sehr schwer zu datieren. Über Jahrhunderte dominierte ein Kloster am Ort mit seinem Schutzheiligen St. Arsadius, dessen Übermittlung von Mailand nach Ilmmünster auf das Jahr 746 festgelegt wurde. So konnte im Jahr 2021 das 1.275 Dorfbiläum begangen werden; die erste Besiedlung dürfte noch weiter in die Vergangenheit reichen. Die alt-ehrwürdige romanische Basilika mit Krypta und den Gebeinen des Heiligen Arsadius im Zentrum zeugt noch heute von der reichen Geschichte und ist ein Wahrzeichen des gesamten Ilmtals.

Das Ortszentrum wird darüber hinaus von charmanten Straßen und historischen Gebäuden geprägt. Diese und die pittoreske Natur laden zum Erkunden ein.



Neben ihrer natürlichen Schönheit und dem reichen geschichtlichen Erbe bietet die aufstrebende Gemeinde eine hervorragende Lebensqualität. Freizeitmöglichkeiten sind durch zahlreiche ortsansässige Vereine sowie ein gut erschlossenes Rad- und Wanderwegenetz gegeben. Die abwechslungsreiche Hügellandschaft mit landwirtschaftlich genutzten Feldwegen und etlichen Naturschönheiten am Ufer der Ilm laden zum Verweilen und Spazieren gehen ein und bringen den notwendigen Ausgleich zum hektischen Alltag. Der Wald im Anschluss an die idyllische Barockkapelle Herrnrast ist ein beliebtes Ausflugsziel.

Das Neubaugebiet „Rieder Feld“ liegt im Westen von Ilmmünster in äußerst ruhiger Lage. Die bauliche Nutzung wird durch den durchdachten Bebauungsplan aufgelockert wirken und sich in die Hanglage einfügen. Das Neubaugebiet mit neuem Kinderspielplatz befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich.



Die Bildung in Ilmmünster ist durch eine Grundschule am Ort sowie nahe gelegene weiterführende Schulen in Pfaffenhofen und Scheyern (Gymnasium, FOS, BOS, Realschule, Mittelschule) mit direkter Schulbusanbindung sichergestellt. Auch Erwachsenenbildung kommt durch Angebote der VHS nicht zu kurz. Ferner sind ausreichend Kindertageseinrichtungen (Kindergarten, Kinderhaus) in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück vorhanden. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch verschiedene lokale Einzelhändler (Netto-Markt, Bäckerei, Metzgerei sowie einer Gaststätte) gewährleistet. Eine Hausärztin und eine Zahnärztin befinden sich am Ort; jegliche Fachärzte in der Nähe (z.B. in Pfaffenhofen oder Reichertshausen); die Ilmtalklinik als regionales Kreiskrankenhaus mit integrierter Notaufnahme ist weniger als 5 km entfernt.

