

Grundstück mit Baugenehmigung für ein Reihenhaus mit 4 Wohneinheiten und großem Gemeinschaftsgarten



- Flurstück 1315 1707 m² mit Altbestand
- Flurstück 1362/6 43 m² mit Garage
- Geschossfläche 516 m²

Der geplante Neubau fügt sich gut in die bestehende Umgebung ein. Schön ist die unverbaubare Lage mit Blick auf Felder und Wiesen (kein Neubaugebiet).

Auf dem Flurstück 1315 befindet sich ein abzubrechendes, ehemaliges Bauernhaus. Gegenüber auf dem Flurstück 1362/6 steht eine große Garage, die weiterverwendet werden kann.

Auf dem Nachbargrundstück Flurstück 1317 ist ein denkmalgeschützter Stadel mit Auflagen für den Neubau – s. Übersichtsplan Seite 2 und Baugenehmigung.

Außenbereichssatzung

Auf dem Baugrundstück gilt die Außenbereichssatzung „Birkach“ vom 22.07.2022, die das Grundstück in einen bebaubaren (Satzungsgebiet) und einen nicht bebaubaren Teil gliedert. Die Satzungsgrenze ist im Bauplan eingezeichnet.

Nur innerhalb der Satzungsgebietes ist eine Bebauung erlaubt. Dort befindet sich der geplante Neubau. Der andere Teil ist als Garten und/oder für gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten nutzbar (s. Vorschlag Grundstücksteilung)

Erschließung

Strom- und Wasseranschluss sind vorhanden. Wenige Meter entfernt befindet sich eine Glasfaserleitung der Telekom.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine neu zu errichtende Kleinkläranlage. Die dafür erforderliche Genehmigung ist Teil der Baugenehmigung.

Lage und Verkehr

Über die nahe B12 sind der Ort Hohenlinden und die Autobahn A94 schnell erreichbar. Direkt am Grundstück vorbei führt ein Radweg, über den Hohenlinden gut und sicher erreicht werden kann. Die Entfernung nach Hohenlinden Mitte beträgt ca. 1,5 Km.

Die Nähe zur B12 bringt leider etwas Autolärm. Allerdings ist die Geschwindigkeit auf 70 Km/h begrenzt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Haltestelle für den Schulbus nach Hohenlinden und den Bus Linie 9410 nach München Max Weber Platz. Von Hohenlinden bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Markt Schwaben und Ebersberg (jeweils S-Bahn Endstationen) sowie nach Messe Stadt Ost.

In Hohenlinden gibt es eine Kita, eine Grundschule und zwei Supermärkte sowie weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

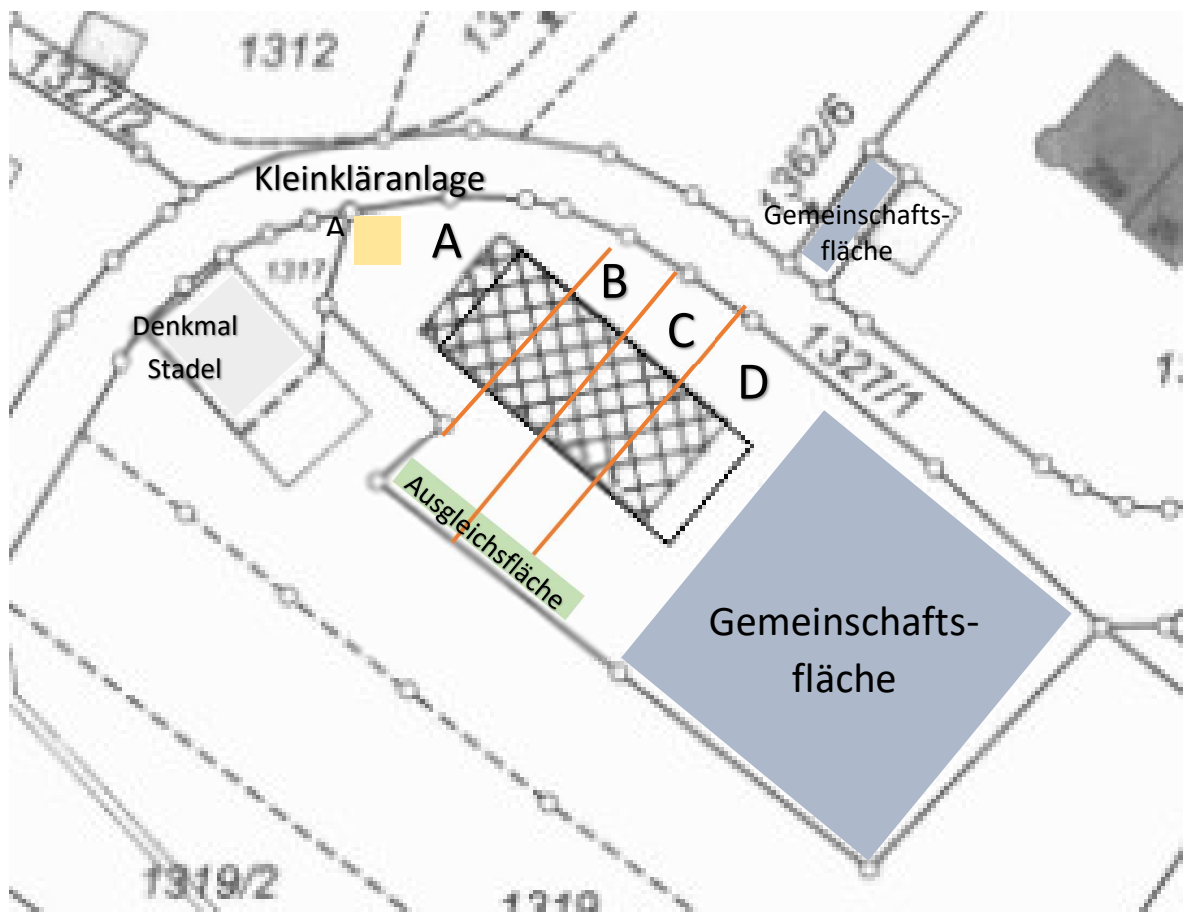
Vorschlag Grundstücksteilung

Grundgedanke ist eine Aufteilung nach individuell zugehörigen Teilen einerseits und einer sehr großzügigen Gemeinschaftsfläche andererseits. Vor allem die gemeinschaftlich nutzbare Fläche ist das Besondere an diesem Objekt. Sie erlaubt einen großen Spielraum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Garage und Fläche auf dem Flurstück gegenüber kann ebenfalls für die Gemeinschaft verwendet werden, z.B. als Unterstellort für Fahrräder, Gartengeräte etc.

Für die Fläche der Kleinkläranlage muss eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Die Anlage selbst ist unterhalb der Oberfläche und damit nicht sichtbar. Die Fläche darüber kann als Stellplatz genutzt werden.

Möglich ist eine Realteilung hinsichtlich der Flächen bei den Häusern und der Gemeinschaftsfläche. Damit besitzt jeder Eigentümer sein eigenes Flurstück und kann zusätzlich die Gemeinschaftsfläche nutzen.



Grün markiert ist die Ausgleichsfläche für die Bodenversiegelung. Evtl. kann sie auch verlegt werden (noch zu prüfen).

Dies ist nur ein **Vorschlag**. Eine andere Aufteilung oder ein **Teilverkauf** ohne die Gemeinschaftsfläche ist möglich.

Genehmigter Neubau

Vom Landratsamt Ebersberg wurde mit Bescheid vom 12.11.2024 die „Errichtung eines Reihenhauses mit 4 Wohneinheiten“ genehmigt. In Bezug auf Denkmalschutz (Stadel auf Nachbargrundstück) und Naturschutz sind einige Auflagen verbunden.

Die Genehmigung schließt den Abbruch des bestehenden Gebäudes ein.

Flächenzahlen

- Grundstücksfläche Flurstück 1315	1.707 m ²
- Grundstücksfläche Flurstück 1362/6	43 m ²
- Grundfläche Baukörper	258 m ²
- Geschossfläche gesamt	516 m ²
- Baumasse	2.976 m ³
- Wohnfläche (ohne Nutzflächen)	438 m ²

Wohneinheiten

Alle WE verfügen über 2 volle Geschosse (EG und OG) und Keller. Dachschrägen beginnen erst im DG.

Die äußeren Wohneinheiten A und D sind breiter (6,84 m) und haben ein ausgebautes Dachstudio.

Die mittleren Wohneinheiten B und C sind schmaler (5,83 m) und ohne ein ausgebautes DG.

- Haus A und D			
▪ Wohnfläche	ca. 130 m ²	ausgebautes DG	
▪ Nutzfläche	ca. 50 m ²	Keller	
- Haus B und C			
▪ Wohnfläche	ca. 89 m ²	ohne ausgebautes DG	
▪ Nutzfläche	ca. 45 m ²	Keller (plus zusätzliche Fläche im DG)	

Fassaden

Der geplante Neubau ist an das Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes angelehnt und fügt sich damit gut in die ländliche Umgebung ein. Hinsichtlich der Fassadengestaltung gibt es einige Anforderung seitens des LRA Ebersberg (s. Baugenehmigung).

PV Anlage

Eine PV Anlage wurde beantragt (exzellente SW-Ausrichtung) und genehmigt. Wegen der Nähe zum denkmalgeschützten Stadel gibt es Auflagen hinsichtlich der Art der Paneele (s. Baugenehmigung).

Lasten

Das Grundstück ist frei von Lasten und Dienstbarkeiten.

Hinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sollten jedoch irrtümlicherweise Fehler enthalten sein, geschah dies ohne jede Absicht.