

Kurzbeschreibung

Ortsteil Eibach

Der Ortsteil Eibach befindet sich ca. 3 km nördlich von Dorfen. Der „Isen-Vilstal-Radweg“ führt direkt vorbei. Die Ortschaft hat eine Gastwirtschaft, eine Feuerwehr, einen Kindergarten und eine Grundschule.

Lage des Baugebietes

Das Baugebiet „Eibach Ost“ befindet sich an einem Hang am nordöstlichen Ortsrand von Eibach. Das Gebiet wird westlich und südlich von vorhandener Wohnbebauung und östlich und nördlich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Es liegt nördlich auf ca. 501,50 m ü.NN und fällt nach Süden ab auf 495 m ü.NN. Das Grundwasser liegt im bebaubaren Bereich in einer Tiefe von mehr als ca. 5 m unter Oberkante-Gelände. Die Baugebiet wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Eibach Ost“ erweitert. Die zum Verkauf ausgeschriebenen Grundstücke befinden sich in dem Erweiterungsgebiet. Die Grundstücke sind sofort bebaubar.

Art der Nutzung

Die Stadt Dorfen veräußert 2 Bauplätze für Doppelhaushälfte im Ansiedlungsmodell. Es handelt sich dabei um die Parzellen Nr. 4 und 5. Sie dürfen 2-geschoßig mit je 1 Wohneinheit und einer Einliegerwohnung mit maximal 45 qm bebaut werden. Für das Wohnhaus ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 36 ° festgesetzt. Bei Nebengebäude und Garagen ist die Dachneigung und die Dachform frei wählbar. Bei den Dachflächen und an der Hausfassade sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen erlaubt. Zwischen den Parzellen Nr. 4 und 5 sowie den Parzellen 5 und 6 ist eine Stützmauer zu errichten. Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Schotter- und Kiesgärten sind verboten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden. Entlang der nördlichen Grenze der Parzelle 4 ist eine Ortsrandeingrünung mit heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Wird bei Doppelhäusern die bergseitige Doppelhaushälfte als erstes gebaut, ist eine Fundamentierung an der Trennfuge bis zum tieferliegenden Fundament der talseitigen Doppelhaushälfte zu gründen, auf Mehrkosten des Eigentümers der talseitigen Doppelhaushälfte. Nähere Angaben über die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Bebauungsplan.

Niederschlagswasser und Starkregenereignisse

Die anfallenden Dachabwässer sind durch ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen mit mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zurückzuhalten. Durch den Klimawandel können Starkregenereignisse besonders heftig auftreten und sich an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Das nach Norden ansteigende Gelände verstärkt diese Gefahren. Insbesondere ist auch Schicht- und Hangwasser wahrscheinlich. Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, den Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen. Bei Niederschlagswasser und Starkregenereignissen sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Immissionen

Die an dem Baugebiet angrenzenden Flächen werden auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bewerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dadurch entsprechende Immissionen wie z.B. Staub, Geruch oder Lärm entstehen können. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Vorgenanntes wird als ortsüblich bewertet und ist entschädigungslos zu dulden.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 180,-- €/qm zzgl. Erschließungskosten im weitesten Sinne.

Erschließungskosten

Die Erschließungskosten sind in der beiliegenden Aufstellung „Kaufpreis mit Erschließungskosten“ ersichtlich.

Grunderwerbskosten

Die Kosten des Grunderwerbs (Notar- und Grundbuchgebühr, die Grunderwerbsteuer, usw.) tragen die Käufer

Sonstiges

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Mit dem Versenden des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Bewerbung

Die Bewerbung ist bis zum Stichtag **11.09.2026** zusammen mit allen Nachweisen und der Finanzierungsbestätigung eines inländischen Kreditinstitutes (für den Grunderwerb und Bebauung) bei der Stadtverwaltung Dorfen abzugeben. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Stichtag 11.09.2026.

Die bis zu diesem Stichtag unvollständigen Bewerbungen werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt und nehmen somit am Vergabeverfahren nicht teil.

Sie können sich über die Plattform „Baupilot“ bewerben. Diese finden Sie auf unserer Homepage www.dorfen.de → Bauen & Wohnen, Wirtschaft → Bauen & Wohnen → Baugrundstücke oder direkt unter www.baupilot.com

oder

Sie können die Bewerbung an folgende Postanschrift senden:

Stadt Dorfen
-Liegenschaftsamt
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

oder

persönlich abgeben. Das Liegenschaftsamt befindet sich im 1. Stock, Zimmer-Nr. F1.07 des Rathauses

Für baurechtliche Fragen stehen Ihnen Frau Mangstl (Tel.Nr. 08081/411-131) oder Frau Winner (Tel.Nr. 08081/411-178) zur Verfügung.

Für Fragen zur Bewerbung, der Vergabe und der Abwicklung des Grunderwerbs gibt Ihnen Frau Kronseder Auskunft (Tel.Nr. 08081/411-124).