

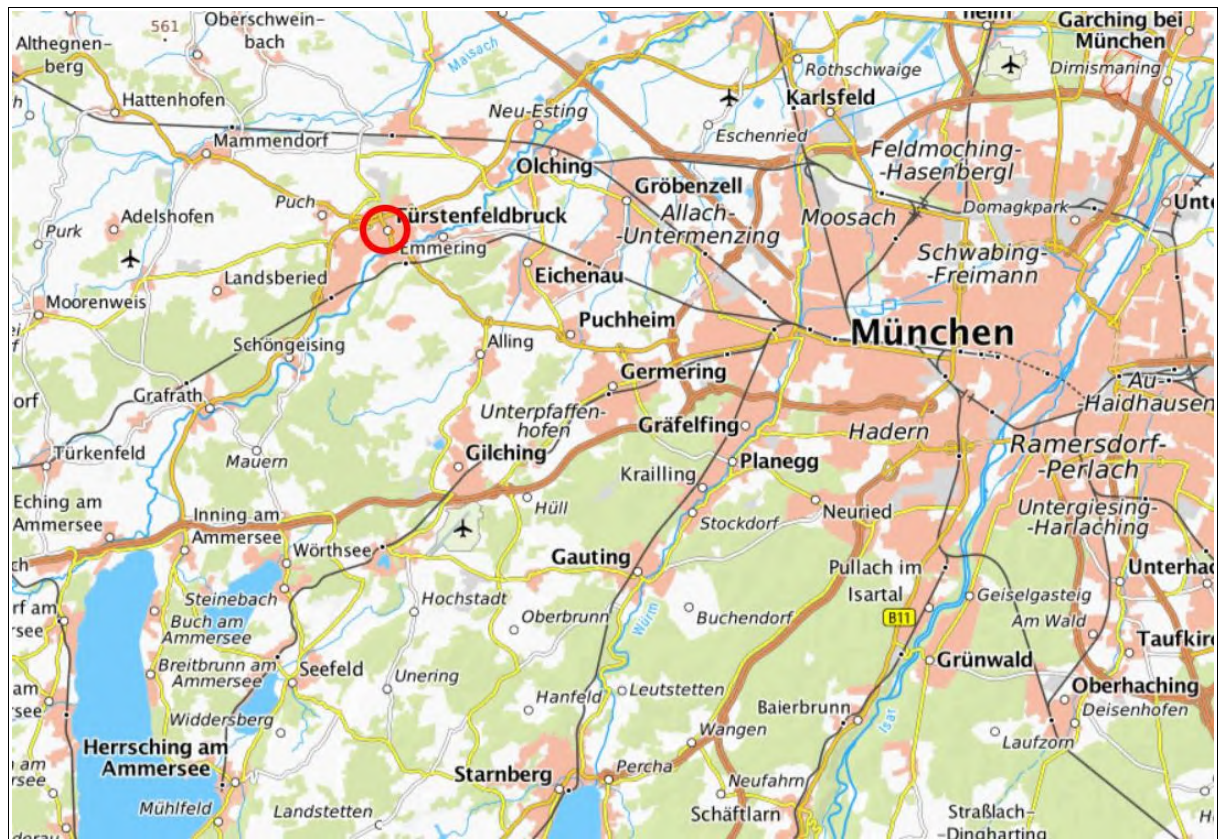
Dipl.-Ing. Arch. Uwe Koch, v. d. IHK München ö.b.u.v. Sachverständiger f. Immobilienwertermittlung

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren
Az: 1517 K 374 / 24

- Objekt:** Baugrundstück Fl.Nr. 238 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Maisacher Str. 24, 82256 Fürstenfeldbruck, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 269 m², auf dem Grundstück befindet sich noch ein wirtschaftlich überaltertes unbewohntes 2-gesch. Einfamilienhaus, das voraussichtlich alsbald abgerissen werden kann
- Baurecht:** Lt. Flächennutzungsplan Mischgebiet (MI); Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch den Bebauungsplan Nr. 5/2 von 1994 festgelegt: Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss, Grundfläche max. 200 m², geschlossene Bauweise, Bauliniengefüge (Baulinie, Baugrenze), erforderliche Stellplätze in Tiefgarage
- Wohn-/
Geschäftslage:** Durchschnittliche Wohn-/Geschäftslage nahe am Ortszentrum an einer quartiersinternen Verbindungsstraße
- Grundbuch:** AG Fürstenfeldbruck, Grundbuch v. Fürstenfeldbruck, Bl. 22771
- Besichtigung:** Die Grundstücksbesichtigung erfolgte am 16.04.2025; das bestehende Wohnhaus konnte nicht besichtigt werden
- Nutzer:** Das vorhandene Gebäude ist unbewohnt, Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt
- Verkehrswert:** **400.000 €** (miet-/lastenfreier Zustand)
- Wert.-Stichtag:** 16.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
- Hinweis:** Für oben stehende Information wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.
- Anlagen:** Orts- und Lageplan, Ausschnitt Bebauungsplan, Fotos

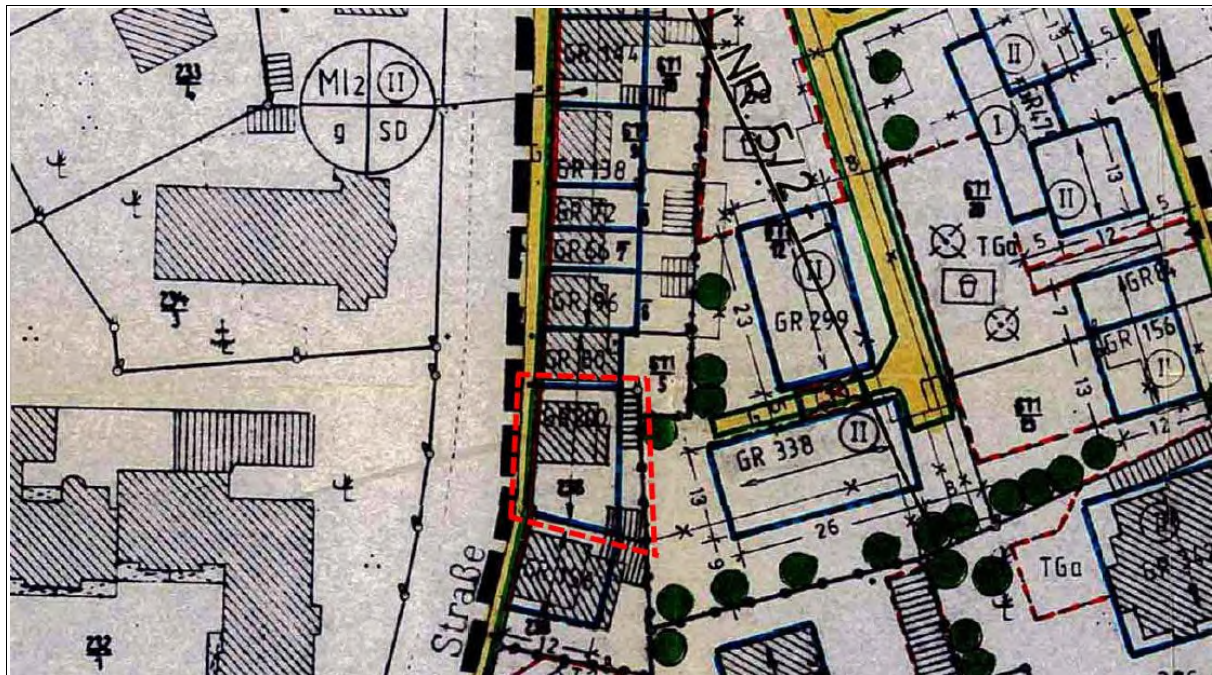
Orts- und Lageplan

o.M.



Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 5/2 v. 1994

o.M.



Mischgebiet (MI)

Das Bauland ist im westlichen Bereich entlang der Maisacher Straße nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 6 und § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Ausgeschlossen sind Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten, wie z.B. Diskotheken und Spielhallen.



Zahl der Vollgeschosse zwingend im gesamten übrigen Bebauungsplanumgriff
Die jeweils darüberliegenden Dachgeschosse dürfen nicht als Vollgeschoß
ausgebildet sein.

Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die zulässigen Grundflächen in absoluten Zahlen als maximaler Wert, und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

z.B. 338 max. zulässige Grundfläche

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		offene Bauweise
	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)		geschlossene Bauweise

Als Dachform sind nur zulässig Satteldächer und Pultdächer (nicht einhüftig).

Die zulässige Dachneigung wird einheitlich mit 30 - 40 Grad festgesetzt.

Die Kniestockhöhe von O.K. Rohdecke bis O.K. Sparren, gemessen an der Gebäudeaußenwand, darf bei allen Gebäuden maximal 0,50 m betragen.

Es gilt folgender Stellplatzschlüssel.

- 1,0 Stpl. je Wohneinheit bis 50 m²
- 1,5 Stpl. je Wohneinheit über 50 m²
- 1,0 Stpl. je 30 qm Einzelhandelsverkaufs-, Gewerbe- und Bürohauptnutzfläche
- 1,0 Stpl. je 10 qm Nettogastrauraumfläche

Die erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung sind, außer in den hierfür festgesetzten Flächen, in Tiefgaragen nachzuweisen.

Fotos: Ansicht von Südosten (o.) und Südwesten (u.)

