Bauen auf städtischen Grundstücken

Ein Leitfaden für private Bauherren

zusammengestellt vom

- Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung
- Amt für Wohnungswesen
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- Tiefbauamt
- Umweltamt
- Vermessungs- und Katasteramt

4. überarbeitete Auflage

Stadt Dortmund
Amt für Liegenschaften
Immobilienentwicklung

Bauen mit beta Eigenheim
Da kommt Freude auf!

Ihr Massivhauspartner in der Region
wählen Sie aus über 200 Komplettangeboten oder Bauen Sie Ihr beta Qualitätsmassivhaus auf jedem Grundstück Ihrer Wahl.

beta bietet mehr! Alle Komplettangebote inkl. Kaufgrdst., Hausanschlüsse, Malerarbeiten, Oberböden, Außenanlagen, 10 Jahre Garantie und Zertifizierung durch den TÜV-Süd!

beta
www.beta-eigenheim.de

beta Eigenheim GmbH
Hafenweg 4
59192 Bergkamen
02389/ 9 240 240

Inhalt

Das Grundstück
– vom Angebot zum Kaufvertrag 6

Die Förderung
– finanzielle Anreize von Stadt und Land 10

Der Bebauungsplan
– Städtebauliche Planung für die gute Nachbarschaft 14

Der Bauantrag
– vom Grundstückseigentümer zum Bauherren 25

Die Erschließung
– Bauherrenpflichten rund ums Haus 29

Die Grünflächen
– Verantwortung gegenüber der Natur 33

Energiesparendes Bauen
– innovative Techniken mit Mehrwert 36

Die Vermessung
– Garant für ordnungsgemäßes Bauen 38

Ansprechpartner 40

Stichwortverzeichnis 41

Anlagen
- Bewerbung um ein Baugrundstück 42

- Musterkaufvertrag 43

zusammengestellt vom

- Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung
- Amt für Wohnungswesen
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- Tiefbauamt
- Umweltamt
- Vermessungs- und Katasteramt

Herausgeber	Stadt Dortmund, Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“ Ostwall 60, 44122 Dortmund
Redaktion	Bodo Schneider (verantwortlich), Katja Waldeier
Text	Beteiligte Dienststellen, Überarbeitung: Barbara Baumann
Gestaltung	Dortmund-Agentur der Stadt Dortmund in Zusammenarbeit mit Fortmann.Rohleder Grafik.Design
Druck	Dortmund-Agentur – 08/2010
Stand	01.06.2010
Auflage	3000 Stück

Rechtsänderungen vorbehalten. Rechtsansprüche sind erst aus konkreten Beratungen ableitbar.

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die Broschüre für Bauherren wurde erstmals 2002 veröffentlicht. Seitdem konnte sie zahlreiche Bauherren beim Hausbau unterstützen. Sie liegt Ihnen nun in einer aktualisierten Fassung vor, mit der die Stadt Dortmund Ihnen Informationen aus einer Hand bieten möchte.

Aktuelle Umfragen bestätigen: Nach wie vor steht der Wunsch nach den eigenen vier Wänden mit viel Platz für Kinder und Freizeitaktivitäten ganz oben auf der Wunschliste der Familien. Politik und Verwaltung der Stadt Dortmund haben darauf reagiert und ein Baulandangebot geschaffen, das es den Menschen ermöglicht, ihren Eigenheimwunsch auch innerhalb der Stadtgrenzen zu erfüllen - mit Erfolg: In fast allen Stadtbezirken können kurz- und mittelfristig Baugrundstücke angeboten werden. Das Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung steht hier als Kooperationspartner zur Verfügung.

Die Entscheidung, eines dieser Baugrundstücke zu kaufen, ist Ihr erster Schritt auf dem Weg zum eigenen Heim. Doch wie geht es dann weiter?
Welche Partner brauchen Sie?
Welche städtischen Dienstellen müssen eingeschaltet werden?
Welche Anträge sind zu stellen?
Was müssen Sie beachten?

Diese Broschüre, die nun in der vierten Auflage vorliegt, soll Ihnen als Wegweiser dienen durch die verschiedenen Fachbereiche, die an der Verwirklichung Ihres Bauvorhabens beteiligt sind. Wir versuchen, den „Ämterdschungel“ für Sie transparent zu machen und zeigen auf, wo Sie kompetente Partner finden, die Ihnen behilflich sind und Sie beim Bau Ihres Eigenheims unterstützen. Wir helfen Ihnen gern. Bitte nehmen Sie uns beim Wort.

Jörg Stüdemann
Stadtkämmerer

Das Grundstück
– vom Angebot zum Kaufvertrag

Wer bietet wem, was und wo?

Die Stadt Dortmund entwickelt kontinuierlich in zahlreichen Stadtteilen Baugebiete für den privaten Wohnungsbau. Ihnen – zukünftige Bauherrinnen und Bauherren – eröffnet sich dadurch ein attraktives Angebot an Einzelgrundstücken ohne Architekten- und Bauträgerbindung.

Konkrete Auskünfte über die aktuellen Grundstücksangebote erhalten Sie rund um die Uhr über das Internet unter

www.liegenschaftsamt.dortmund.de

sowie über das städtische Call-Center unter der Telefon-Nummer

(02 31) 50-1 22 30

während der Service-Zeiten

montags bis mittwochs von
8.00–16.00 Uhr
donnerstags von
8.00–17.00 Uhr
freitags von
8.00–15.00 Uhr

Exposés mit detaillierten Informationen zu einzelnen Baugebieten können Sie kostenlos unter der oben genannten Telefon-Nummer oder per E-Mail (liegenschaftsamt@dortmund.de) bestellen.

Wie bewerbe ich mich um ein Grundstück?

Grundstücksgeschäfte werden stets wohl überlegt und generell schriftlich abgeschlossen: Von der Bewerbung um ein Grundstück bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

Sobald Sie sich für ein städtisches Grundstück interessieren, richten Sie eine formlose, schriftliche Bewerbung unter Angabe Ihrer persönlichen Daten sowie der bevorzugten Baugebiete und Stadtteile an das Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung.

Anschrift:
Stadt Dortmund
Amt für Liegenschaften
– Immobilienentwicklung –
44 122 Dortmund

Selbstverständlich können Sie Ihr Bewerbungsschreiben auch per Telefax unter der Faxnummer

(0231) 50-2 56 42

oder per E-Mail unter

liegenschaftsamt@dortmund.de

an das Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung – senden.

Wie geht es nach der Bewerbung weiter?

Interessieren Sie sich für ein in Planung befindliches Baugebiet, wird Ihre Bewerbung erst einmal schriftlich bestätigt.
Über den Stand der Erschließungsarbeiten, die Festlegung der Grundstückszahl, -größe und -kosten sowie die Bebaubarkeit und den Beginn des Grundstücksverkaufes werden Sie rechtzeitig informiert.
Mit der Rücksendung eines vom Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung – beigefügten Begleitschreibens bekräftigen Sie Ihr Interesse am Grundstückskauf in diesem Baugebiet und sichern sich die Teilnahme am Vergabeverfahren.

Wie werden die Grundstücke vergeben?

Das Losverfahren entscheidet über die Zugriffsrechte auf die Grundstücke.
In der Regel bewerben sich mehrere Interessenten um ein Grundstück. Um eine objektive Vergabe der Grundstücke zu garantieren, führte das Liegenschaftsamt das Losverfahren ein. Aus einer Lostrommel mit allen Bewerbernamen werden nacheinander die Kandidaten gezogen, die sich jeweils aus dem verbleibenden Grundstücksbestand ihren Grund und Boden auswählen können. Wie die Erfahrungen der vergangenen Jahre bestätigen, empfinden alle Beteiligten diese Methode als einen gerechten Weg.
Das Datum der Verlosung wird allen Bewerbern mit der Zusendung des Baugebiet-Exposés bekannt gegeben.

Hat die Verlosung der Zugriffsrechte in dem von Ihnen bevorzugten Baugebiet bereits stattgefunden und sind nur ein Teil der Grundstücke vergeben worden, dann können Sie sich umgehend für eines der noch verfügbaren Grundstücke entscheiden. Sobald Sie Ihre Wahl getroffen haben, wird das Grundstück ca. zwei Wochen auf Ihren Namen reserviert. In dieser Zeit können Sie die notwendigen Finanzierungsfragen klären und Vorgespräche mit Bauunternehmen führen.

Wie lange bleibt „mein Grundstück" reserviert?

Nach der Verlosung stehen Ihnen ca. zwei Wochen zur Verfügung, die Sie zur Klärung der Finanzierungsfragen und für Vorgespräche mit Architekten oder Bauunternehmen nutzen können. In diesem Zeitraum ist das Grundstück kostenfrei auf Ihren Namen reserviert.

Innerhalb dieser Frist können Sie Ihre Grundstücksreservierung auch noch ohne finanzielle Aufwendungen stornieren.

Benötigen Sie für Ihre Abstimmungsgespräche mit der Bank, dem Architekten oder der Baufirma mehr als zwei Wochen Zeit, so können Sie mit dem Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung – einen kostenpflichtigen Reservierungsvertrag über maximal vier Monate abschließen. Die zu entrichtende Reservierungsgebühr beträgt pro Monat 0,5 Prozent des Kaufpreises ohne Erschließungskosten. Nur bei Abschluss des Kaufvertrages wird Ihnen diese Gebühr erstattet, d.h. auf den Grundstückspreis angerechnet.

Bei einem Notar Ihrer Wahl wird nach Ablauf der Reservierungsfrist der Termin für die Beurkundung des Kaufvertrages vereinbart.

Wann muss das Grundstück bezahlt sein?

In der Regel wird der Kaufpreis ca. vier bis sechs Wochen nach Erwerb des Grundstückes fällig. Das genaue Datum wird im Kaufvertrag festgelegt.

Einen Musterkaufvertrag finden Sie im hinteren Teil dieses Heftes.

Wann sollte das Grundstück bebaut werden?

Im Interesse aller Erwerber und neuen Grundstückseigentümer sollte die Zeit bis zur endgültigen Bebauung des Gebietes absehbar sein. Niemand möchte über mehrere Jahre täglich den Lärm von Baustellenfahrzeugen sowie Staub und Dreck von Bauarbeiten ertragen müssen. Trotzdem soll jeder neue Eigentümer Rücksicht auf Termine des Bauunternehmers oder Architekten nehmen können, bzw. bei Fertighäusern auch auf die Liefermöglichkeiten des Herstellers.

So enthält der Kaufvertrag einen praktischen Kompromiss. Innerhalb eines Jahres wird der Baubeginn erwartet und nach rund zwei Jahren die Fertigstellung des Hauses.

Sparkassen-Finanzgruppe

Kommen auch Sie zur Nr. 1!

Sparkasse Dortmund

Besser geht‘s nicht! FOCUS MONEY hat im April 2010 die Sparkasse wieder zur besten Bank Dortmunds gekürt. Kommen auch Sie zur Sparkasse – der alten und neuen Nr. 1 in Dortmund. **Sparkasse Dortmund. Gute Leistung. Gut für Sie.** Informieren Sie sich unter www.sparkasse-dortmund.de

Die Förderung
– *finanzielle Anreize von Stadt und Land*

Welche Vergünstigungen bietet die Stadt Dortmund?

Zurzeit gewährt die Stadt Dortmund den Käufern städtischer Eigenheimgrundstücke unter bestimmten Voraussetzungen ein zinsloses Darlehen

Unter welchen Voraussetzungen kann ich ein Darlehen erhalten?

Sie können ein Darlehen erhalten,

- wenn in Ihrem Haushalt Kinder leben, für die Kindergeld bezogen wird, und
- die Einkommensgrenze des § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) nicht (Typ A) oder nicht mehr als 40 % (Typ B) überschritten wird.

Da diese Einkommensgrenze nicht pauschal definiert ist, wird sie für jeden Käufer individuell unter Berücksichtigung seiner familiären Situation ermittelt.

Die Prüfung der Voraussetzungen für den Anspruch auf ein Darlehen der Stadt übernimmt für Sie das Amt für Wohnungswesen, Südwall 2–4, 44 122 Dortmund. Reichen Sie dazu bitte Ihre Einkommensunterlagen ein.

In welcher Höhe kann ich ein Darlehen erhalten?

Berechnungsgrundlage für den Darlehensbetrag ist die Anzahl der zum Haushalt gehörenden Kinder, für die Kindergeld bezogen wird. Für jedes Kind kann ein Darlehensbetrag von 10.000,00 € (Typ A) oder 6.000,00 € (Typ B) gewährt werden. Der Höchstbetrag des Darlehens beträgt im Typ A 40.000 € und im Typ B 24.000,00 €, in beiden Fällen jedoch max. 80 % des Grundstückswertes. Voraussetzung für die Förderung ist die Errichtung eines Hauses im Energiestandard „ Effizienzhaus 70“ auf der Basis der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung.

Wann und wie ist das Darlehen zurückzuzahlen?

Die Laufzeit des Darlehens beträgt 15 Jahre. Jährlich sind 1 % Tilgung zu leisten; nach 15 Jahren erfolgt die Rückzahlung des Restbetrages in einer Summe.

Wie wird das Darlehen gesichert?

Im Grundbuch wird eine Buchgrundschuld in Höhe des Darlehensbetrages eingetragen. Dabei haben andere Finanzierungsmittel bis zu einer Höhe von 80 Prozent des voraussichtlichen Objektwertes (Grundstücks- und Gebäudekosten) Vorrang. Darlehen aus öffentlichen bzw. nichtöffentlichen Mitteln des sozialen Wohnungsbaus der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nord-Rhein-Westfalen dürfen im Rang nicht vorgehen.

Welche Förderung stellt das Land Nordrhein-Westfalen bereit?

Das Land Nordrhein-Westfalen bietet im Rahmen des Wohnungsbauprogramms zinsgünstige Darlehen an zur Förderung des Neubaus bzw. des Ersterwerbes von Eigentumsmaßnahmen (Kauf vom Bauträger).

Welche Förderungsvoraussetzungen sind zu erfüllen?

Grundvoraussetzungen für eine Förderung sind, dass

- zum Haushalt mindestens ein Kind, für das Kindergeld bezogen wird, und/oder ein schwerbehinderter Angehöriger gehört
- der Bauherr mit den Bauarbeiten vor Bewilligung der Mittel noch nicht begonnen hat
- der Ersterwerber noch keinen notariellen Kaufvertrag abgeschlossen hat
- es sich grundsätzlich um eine Neubaumaßnahme handeln muss
- Eigenkapital in Höhe von mindestens zehn Prozent der Gesamtkosten eingesetzt wird – Selbsthilfeleistungen sind im gewissen Umfang möglich
- vorgegebene Einkommensgrenzen eingehalten werden
- die Belastung aus dem Objekt auf Dauer getragen werden kann
- die Gesamtkosten angemessen sind
- bestimmte technische Vorgaben eingehalten werden

Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung staatlicher Finanzierungsmittel besteht nicht.

Welche Einkommensgrenzen gelten?

Die Förderung richtet sich nach festgelegten Einkommensgrenzen, deren Höhe von der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen abhängt. Förderungswürdig sind Sie, wenn Ihr bereinigtes Haushaltsjahreseinkommen die nachfolgend aufgeführten Grenzen um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet

- Einpersonenhaushalt 17.000,00 €
- Zweipersonenhaushalt 20.500,00 €
- Dreipersonenhaushalt 25.200,00 €
- Vierpersonenhaushalt 29.900,00 €
- Fünfpersonenhaushalt 34.600,00 €
- Sechspersonenhaushalt 39.300,00 €
- Für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommenssteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um 600,00 Euro.

Maßgebend ist grundsätzlich das Einkommen, das im Kalenderjahr vor der Antragstellung erzielt wurde. Steuern, Sozialversicherungsbeiträge, Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen im steuerrechtlichen Sinne werden nicht abgezogen. Sie werden durch einen pauschalen Abzug wie folgt berücksichtigt:

- 12 % vom steuerpflichtigen Einkommen und vom Gesamteinkommen jeweils
- 10%, wenn Beiträge zur Krankenversicherung und
- 12%, wenn Beiträge zur Rentenversicherung entrichtet wurden.

Da das bereinigte Jahreseinkommen zu Grunde gelegt wird, kann somit beispielsweise ein Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt (Ehepaar mit zwei Kindern unter 18 Jahren) mit einem Jahresbruttoeinkommen von rund 48.500,00 Euro zinsgünstige Baudarlehen in Höhe von insgesamt 107.000,00 Euro und mit einem Jahresbruttoeinkommen von rund 67.000,00 € zinsgünstige Baudarlehen in Höhe von insgesamt 75.000,00 Euro erhalten.

Für einige Personenkreise erhöht sich die Einkommensgrenze noch, weil bestimmte Freibeträge von den erzielten Einkünften abgezogen werden können (schwerbehinderte Angehörige, junge Ehepaare, Alleinerziehende u.s.w.).

Wie hoch sind die Baudarlehen?

Die Höhe der Baudarlehen ist abhängig von der Familiengröße und vom anzurechnenden Jahreseinkommen. Die jeweilige Einkommensgrenze sowie die Höhe des Darlehens können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Förderfähiger Personenkreis	Haushalte mit mindestens einer erwachsenen Person und einem Kind oder Haushalte mit mindestens einem schwerbehinderten Angehörigen

	Typ A	*Typ B*
Einkommensgrenze gemäß § 13 WFNG NRW)	Unterschreiten der Einkommensgrenze	Überschreiten der Einkommensgrenze um bis zu 40 %
Grundpauschale	65.000,00 €	45.000,00 €
Kinderbonus für jedes Kind	5.000,00 €	5.000,00 €
Stadtbonus	20.000,00 €	20.000,00 €
Starterdarlehen	12.000,00 €	0,00 €

Das Baudarlehen wird in Höhe von 99,6 Prozent ausgezahlt. Das Darlehen ist im Typ A zunächst zinslos, im Typ B anfänglich mit zwei Prozent zu verzinsen sowie mit einem Prozent zu tilgen. Darüber hinaus wird ein laufender jährlicher Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 Prozent erhoben.
Das Starterdarlehen für den Typ A ist zunächst zinslos sowie mit fünf Prozent zu tilgen.

Wann gilt eine Belastung als tragbar?

Eine Förderung setzt voraus, dass die aus dem Bau bzw. Kauf resultierende finanzielle Belastung die Existenzgrundlage des Antragstellers und seiner Familie nicht gefährdet. Nach Abzug aller laufenden Kosten sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben (Mindestrückbehalt):
720,00 € für einen Einpersonenhaushalt,
925,00 € für einen Zweipersonenhaushalt,
235,00 € für jede weitere Person.

Wo erhalte ich das Antragsformular?

Im Internet-Portal des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW unter
www.mbv.nrw.de
sowie der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen unter
www.nrwbank.de

können Sie die Antragsformulare kostenlos herunterladen. Hier erhalten Sie auch weiterführendes Informationsmaterial zu einzelnen Fachthemen.

Wer erteilt weitergehende Auskünfte?

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bewilligungsbehörden beantworten Ihnen gern konkrete Fragen zur Wohnungsbauförderung oder informieren Sie über aktuelle Fördermöglichkeiten. Ob es sich um den Erwerb vorhandenen Wohneigentums oder um die Modernisierung von Wohnungen handelt, Sie werden kompetent beraten.
Zuständig für die Förderung von Bauvorhaben, die innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes errichtet werden sollen, ist das Amt für Wohnungswesen. Die Anschrift lautet:

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen
Südwall 2–4
44122 Dortmund

Der Kundenbereich Wohnungsbauförderung des Amtes für Wohnungswesen kann unter den Telefonnummern:
(02 31) 50-2 39 18,
(02 31) 50-2 39 20,
(02 31) 50-2 39 21,
(02 31) 50-2 39 23,
(02 31) 50-2 39 24 oder
(02 31) 50-2 47 65 erreicht werden.

Die Öffnungszeiten sind

montags	von 7.30–15.00 Uhr
dienstags	von 7.30–12.00 Uhr
donnerstags	von 7.30–17.00 Uhr
freitags	von 7.30–12.00 Uhr

Terminvereinbarungen außerhalb der genannten Öffnungszeiten sind ebenfalls möglich.

Der Bebauungsplan

– Städtebauliche Planung für die gute Nachbarschaft

Was ist ein Bebauungsplan?

So wie Ihr Haus gemäß der Bauzeichnung eines Architekten realisiert wird, liegt der Entwicklung einzelner Stadtgebiete der Bebauungsplan zu Grunde.
Damit die einzelnen Häuser zusammen ein Wohnquartier bzw. einen Stadtteil bilden, haben Stadtplaner vorher ebenfalls einen Plan entwickelt, den Bebauungsplan, der Straßen, Wege, Spielplätze, öffentliche Grünflächen usw. sichert und die bebaubaren Flächen festlegt.
Der Bebauungsplan ist das Ergebnis eines städtebaulichen Entwurfes. Er wird in einem förmlichen Verwaltungsverfahren aufgestellt und abschließend vom Rat der Stadt Dortmund als Satzung beschlossen. Er definiert den Rahmen für die zukünftige Gestaltung und Bebauung eines neuen Quartiers.

Wie schafft der Bebauungsplan gute Nachbarschaft?

Ob sie in einer bereits bebauten Straße oder in einem bestehenden Wohnquartier wohnen wollen, können Sie meist schon nach dem ersten Spaziergang beurteilen, wenn Sie die Art und Größe der Häuser, die Dichte der Bebauung und die Gestaltung der Straßen und Freiflächen gesehen haben.

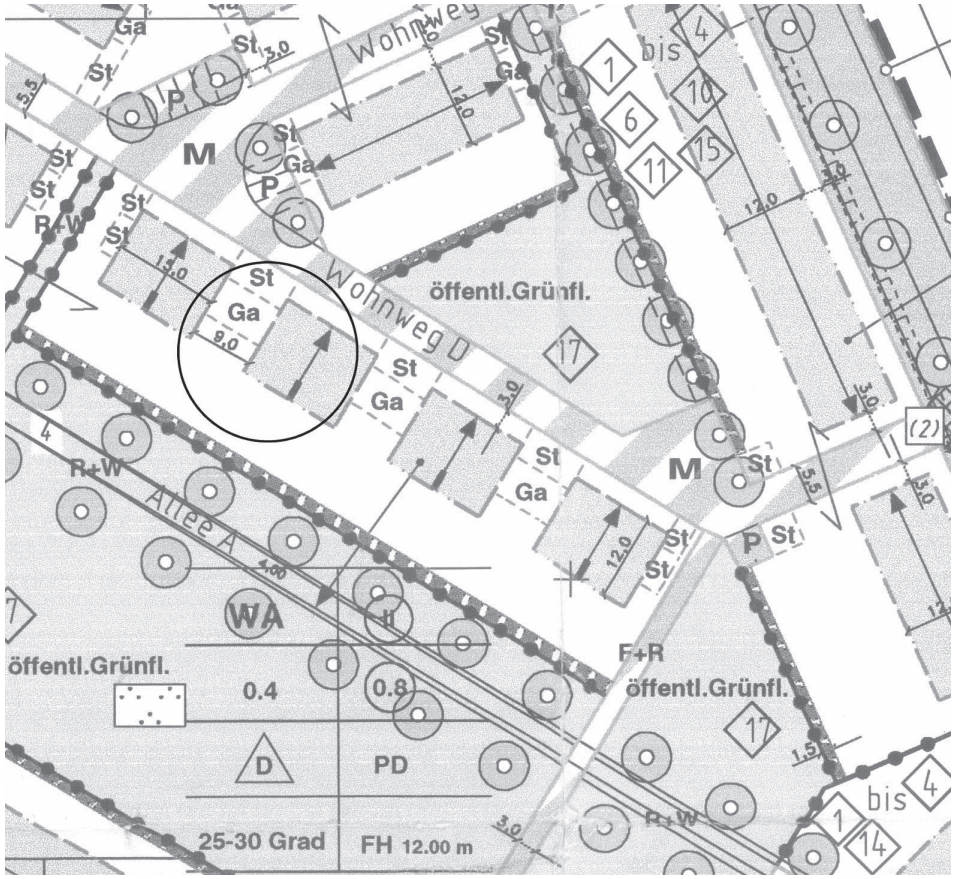
Bei einem neuen Baugebiet gibt Ihnen nur der Bebauungsplan Auskunft und Sicherheit über die zukünftige Gestaltung der Nachbarschaft.
Der Bebauungsplan regelt vor Beginn einer Baumaßnahme die Anordnung, die Dichte und die Art der zukünftigen Bebauung.
Jede/-r Bauwillige kann am Bebauungsplan zum einen ablesen wie das eigene Grundstück bebaut werden darf, zum anderen aber auch sehen, welche Bebauung auf benachbarten Grundstücken möglich ist.
Die durch den Bebauungsplan geregelte städtebauliche Entwicklung des Baugebietes gewährleistet jedem/jeder Bauwilligen den Werterhalt der eigenen Investition, wenn sich alle Beteiligten an die Regeln halten.

Aus dem Tagebuch einer Baufamilie

Das Baugebiet haben wir! Unser Grundstück liegt am „Wohnweg D“. Bisher dient der geplante Wohnweg noch als Baustraße.

Jetzt soll gebaut werden!
Aber wie?

Abb. unten:
Ausschnitt aus einem Bebauungsplan

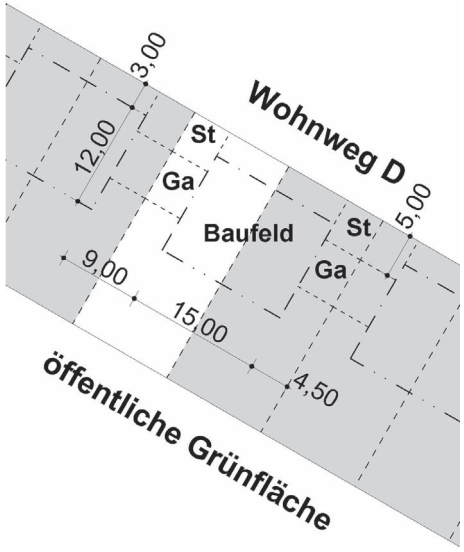


WA	II
0,4	0,8
D	PD
25–30°	FH 12,0 m

Bestandteil des Bebauungsplanes:
Eine **Tabelle mit Buchstaben und Zahlen**!
In ihr sind alle wesentlichen Informationen enthalten, wie an diesem Ort gebaut werden darf.

WA bedeutet „**Allgemeines Wohngebiet**".
Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, darf aber zusätzlich Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe etc. enthalten, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Der erste Schritt: Die Auswahl der Grundstücksparzelle. Das Baufeld wird vom Vermesser in **Grundstücke** eingeteilt. Das dritte von links wollen wir bebauen!



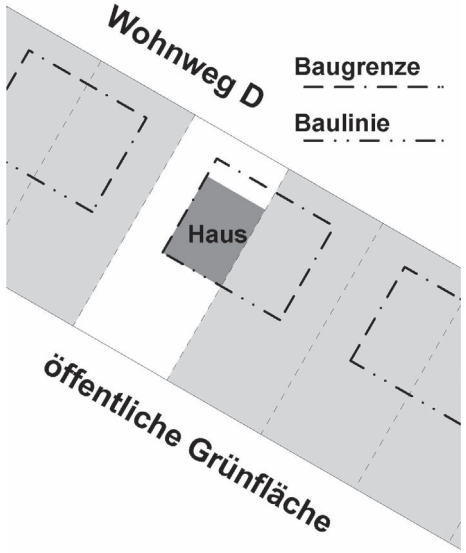
Im „**Baufeld**" darf das Haus – in unserem Fall eine Doppelhaushälfte (s.u.) – gebaut werden. Vor dem Haus entstehen Vorgärten bis zum Wohnweg.

Zwischen Baufeld und seitlicher Grundstücksgrenze bleiben auf jedem Grundstück 4,50 Meter Abstand. In diesem Bereich, auf dem „**Ga**"-Feld, darf eine Garage oder ein Carport errichtet werden.

Die Garage muss mindestens fünf Meter von der Straße zurückbleiben, damit in der Zufahrt genügend Raum für einen weiteren „**Stellplatz**" (**St**) ist.

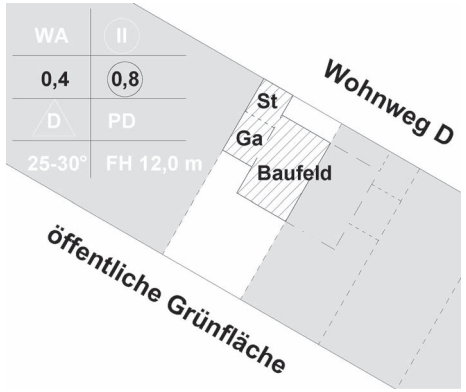
Das Baufeld hat zu drei Seiten eine **Baugrenze** - - - - - · (Strich, Strich, Punkt). Bis hierher und nicht weiter darf maximal gebaut werden. Weniger geht aber – unser Haus soll mehr Vorgarten bekommen.

Zur Gartenseite gibt es eine **Baulinie** - · · - · · (Strich, Punkt, Punkt), auf der alle Häuser gebaut werden müssen.
So zeigt die fertige Hauszeile eine klare Kante.

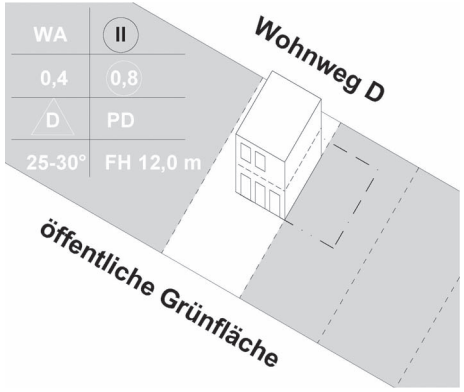


Was bedeuten 0,4 und (0,8)?
0,4 ist die „**Grundflächenzahl**".
40 Prozent des Grundstückes dürfen versiegelt werden, das bedeutet von Gebäuden, Garagen, Wegen etc. bedeckt sein. Gebaut wird natürlich nur im Baufeld. Der Rest des Grundstückes bleibt Garten.

(0,8) ist die „**Geschossflächenzahl**". Sie sagt aus, dass die Summe aller Geschossflächen 80 Prozent der Grundstücksfläche nicht überschreiten darf.



Beispiel:
Ein Haus wird auf einem 350 Quadratmeter großen Grundstück gebaut.
Laut Grundflächenzahl 0,4 dürfen also 140 Quadratmeter bebaut werden (40 Prozent von 350 Quadratmetern Grundstück)
Das entspricht zum Beispiel einem Haus von 10 x 10 Metern Grundfläche mit einer Garage von 3 x 6 Metern und einem Stellplatz von 3 x 5 Metern. In der Summe sind hier 133 Quadratmeter der Grundstücksfläche bebaut.
Unser Beispielhaus ist zweigeschossig und hat im Obergeschoss eine Grundfläche von 10 x 10 Metern. Die Geschossfläche im Obergeschoss beträgt 10 x 10 Meter, also 100 Quadratmeter.
In der Summe der Geschossflächen kommen zu den 133 Quadratmetern im Erdgeschoss (Haus, Garage und Stellplatz) noch einmal diese 100 Quadratmeter Geschossfläche im Obergeschoss hinzu.
Die Summe der Geschossflächen beträgt somit 233 Quadratmeter. Dies entspricht ca. 67 Prozent des 350 Quadratmeter großen Grundstückes.
80 Prozent der Grundstücksfläche, das sind 280 Quadratmeter, sind in unserer Beispielrechnung maximal als Geschossfläche erlaubt.
Aber Achtung: Die Geschossfläche enthält noch alle Wände des Hauses. Die später tatsächlich nutzbare Wohnfläche des Hauses beträgt nur ca. 75 Prozent der Geschossfläche. Im Beispiel liegt sie bei etwa 150 Quadratmetern im Haus (75 Prozent von 200 Quadratmetern).



II

Genau zwei **Geschosse** sollen hier gebaut werden.

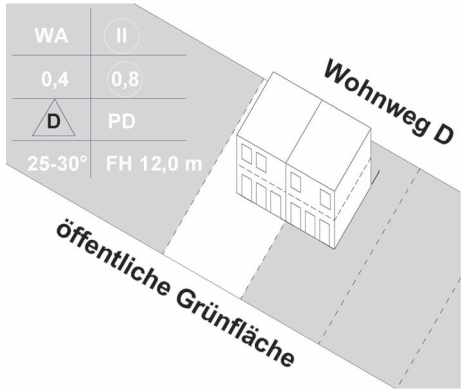
II ohne Kreis würde bedeuten, dass maximal zwei Geschosse erlaubt sind, also auch eingeschossig gebaut werden darf.

Gezählt werden hier „**Vollgeschosse**“ Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse mit mindestens 2,30 Metern Höhe.

D

Steht für **Doppelhäuser**. Unser Nachbar baut also an unsere Haushälfte an.

Weitere mögliche Festsetzungen zur **Hausform** sind:
E für Einzelhaus
und
H steht für Hausgruppe/Reihenhäuser

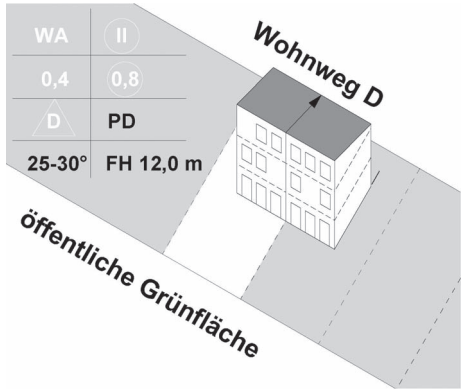


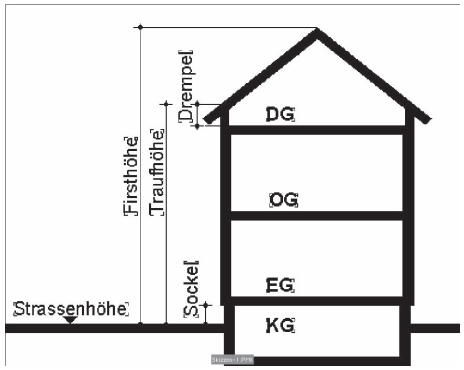
PD heißt, hier soll ein Pultdach entstehen.

25-30° gibt die Dachneigung in Grad an.

FH 12,0 m: Der First (also die hohe Seite des Daches) darf bis zu 12 Meter hoch sein. Gemessen wird in der Regel ab Straßenhöhe.
Die Höhe der Traufe (niedrige Dachseite) kann entsprechend mit **TH** (Traufhöhe) festgelegt werden.

Der Pfeil im Bebauungsplan zeigt auf die niedrige Seite des Pultdaches, die Traufe.

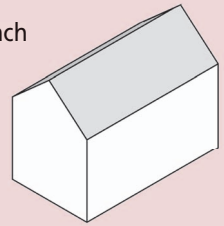




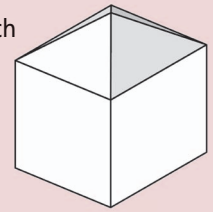
Schnitt durch die Geschosse eines Hauses

Weitere gebräuchliche Dachformen sind:

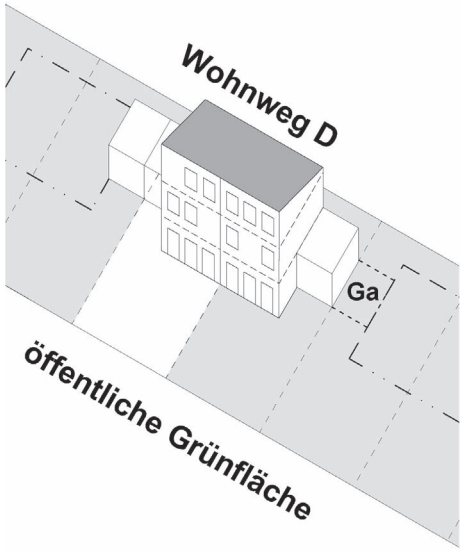
SD: Satteldach



ZD: Zeltdach

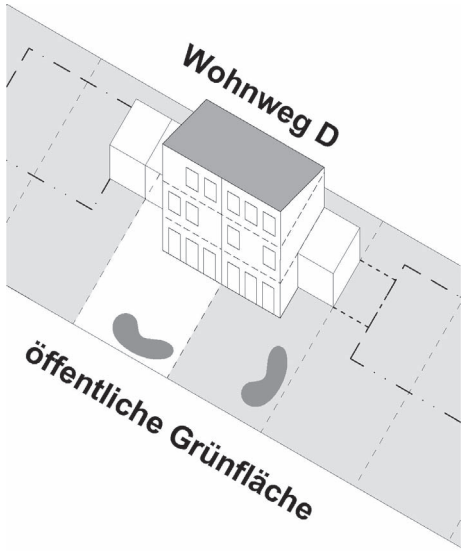


DF: alle Dachformen außer Flachdächern sind zulässig



Jetzt noch die Garage auf das mit „**Ga**“ bezeichnete Feld. Der Nachbar macht es genauso.

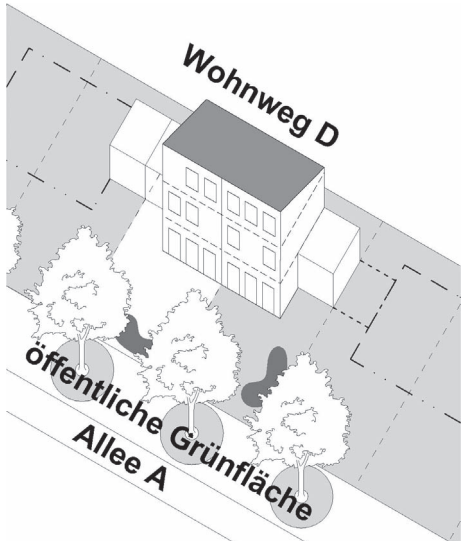
„Das anfallende **Niederschlagswasser** der privaten Grundstücke ist, wenn die Bodenbeschaffenheit es zulässt, auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.“
Diese Festsetzung meint: Kein kostbares Regenwasser in den Gully! Das Wasser wird z.B. in einer flachen Rasenmulde im Garten versickert (unten ein Beispiel hierfür).



Am Ende pflastert die Stadt den Wohnweg, stellt Straßenlaternen auf und pflanzt Bäume in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

Das unten abgebildete Zeichen markiert den Standort für einen zu pflanzenden Baum.

Fertig!



Lesen Sie auch das „Kleingedruckte“:

Die Textlichen Festsetzungen!

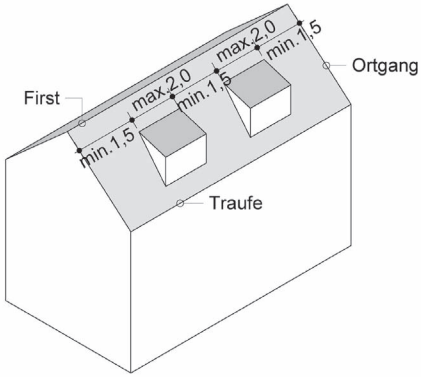
Textliche Festsetzungen stehen in der Regel in einem Schriftfeld unterhalb oder neben der Bebauungsplanzeichnung. Sie legen insbesondere gestalterische Merkmale des neuen Baugebietes fest. Häufige Festsetzungen sind zum Beispiel:

Gestaltung

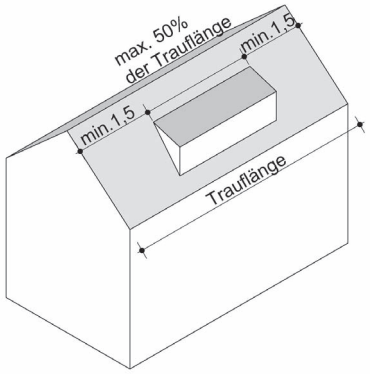
Gerade bei Reihen- und Doppelhäusern ist die Schönheit und Werthaltigkeit des eigenen Hauses entscheidend vom direkt angrenzenden Nachbarn abhängig. Insbesondere die Abstimmung von Dachform, Dachneigung, Dachhöhen und den Dachüberständen tragen wesentlich zur harmonischen Gesamtwirkung von aneinandergebauten Häusern bei. Die Festsetzungen im Bebauungsplan geben für diese Entscheidungen einen Spielraum vor, in dem sich die zukünftigen Nachbarn einig werden können. Im Bebauungsplan können außerdem Materialien für Dach und Wand und die farbliche Gestaltung festgelegt werden.

Dachgauben prägen das Bild der „Dachlandschaft“. Entscheidend ist ein ausgewogenes Größenverhältnis zwischen Gauben und Dachfläche. Dies sollen folgende typische Festsetzungen sicherstellen:

Regel a)
Dachgauben als Einzelfenstergauben von maximal 2,0 m Breite und einem Abstand von 1,5 m zur nächsten Gaube und zum Ortgang.



Regel b)
Dachgaube als zusammenhängende Schleppgaube, deren Gesamtlänge 50% der Trauflänge nicht überschreiten darf.



Nebenanlagen

Unter Nebenanlagen versteht man zum Beispiel Garagen, Carports, Gartenhäuser und Abstellräume. Da diese in ihrer Gestaltung recht unterschiedlich ausfallen, legen Bebauungspläne häufig fest, in welchen Bereichen sie stehen dürfen. Im Vorgarten wirken sie oft störend und werden hier meist ausgeschlossen.

Einfriedungen

Das einfachste Mittel, eine schöne Einfriedung zu errichten, ist das Anpflanzen einer immergrünen Hecke. Dies ist im Bebauungsplan häufig festgesetzt. Die Auswahl der Pflanzen ist im Prinzip freigestellt; aus Naturschutzgründen empfehlen sich aber einheimische Laubhölzer, z. B. Buche, Hainbuche und Liguster. Um dem Bedürfnis nach Sicherheit gerecht zu werden, sind oft zusätzlich Zäune auf der Innenseite der Hecke zugelassen, also z.B. im Abstand von 0,8 Metern von der Grundstücksgrenze.

Was habe ich davon, mich an den Bebauungsplan zu halten?

Das Bonbon für alle Bauwilligen, die sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes halten ist ein einfaches, schnelles und kostengünstigeres Baugenehmigungsverfahren!
Für das neue Haus kann Ihr/e Architekt/-in den Bauantrag im Verfahren der „Genehmigungsfreistellung“ beantragen. Einen Monat nach Eingang der Unterlagen beim Bauordnungsamt kann mit dem Bau begonnen werden, wenn das Amt bis dahin keine Einwände geäußert hat.

Bei allen Fragen zum Bebauungsplan hilft Ihnen Ihr/-e Architekt/-in oder das Dienstleistungszentrum Planen und Bauen.

Informationen hierzu finden Sie auf Seite 25.

Jetzt in die eigenen vier Wände

BHW Förder Baudarlehen

- Eigenheim ist die beste Altersvorsorge.
- Immobilienpreise sind noch stabil.
- Zinsen für Baugeld sind noch niedrig.
- Staat fördert das selbst genutzte Wohneigentum.

Finanzierung mit Top-Konditionen, attraktiver Wohn-Riester-Förderung, tragbaren monatlichen Raten und langfristiger Zinssicherheit.

Wir beraten Sie gerne!

Postbank Finanzberatung – Beratungscenter, Jürgen Brennecke, Katharinenstraße 12, 44137 Dortmund, Tel. 0231 91592211, JBrennecke@bhw.de

BHW
Der Baufinanzierer der Postbank

Massiv, ökologisch, energieeffizient.

IproTon - MASSIVHAUS

- **Massive** Bauweise!
- Natürlicher Rohstoff: **Ton**!
- **Optimale Grundrisse** - nach Ihren Wünschen!
- **Festpreisgarantie**!
- **Kurze** Bauzeit!
- **Trockener** Rohbau!
- Garantierter **Schallschutz**!
- Vom **Effizienzhaus 70** bis zum **Passivhaus**!
- **Atmungsaktive** und **feuchtigkeitsregulierende** Wände!
- **Optimale** Akkustik!
- Schlüsselfertig oder Ausbauhaus!
- **Ökologisch** wertvoll!

IproTon - Ihr Profi für schlüsselfertige Massivhäuser

IproTon GmbH - Altfriedstraße 16 - 44369 Dortmund - Telefon: 0 231 / 77 63 300 - Email: info@iproton.de

www.iproton.de

Der Bauantrag

– ein Traumhaus wird Wirklichkeit

Was muss ich bei der Planung meines Hauses beachten?

Mit der Entscheidung ein Haus zu bauen oder Eigentum zu erwerben, erklären Sie sich bereit, als zukünftige Bauherrinnen und Bauherren die in den Bereichen des Bau- und Planungsrechtes geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Welche Vorschriften konkret Ihr Bauvorhaben betreffen, welche Anträge Sie stellen müssen und welche Sachfragen geklärt werden müssen, das erfahren Sie im Dienstleistungszentrum Planen und Bauen im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt .
Ihre fachkundigen Ansprechpartner sind Petra Dahlheim Tel. (0231) 50-2 98 78 und Joachim Müller Tel. (0231) 50-2 98 77, Burgwall 14, 44122 Dortmund.
Per E-Mail zu erreichen unter petra.dahlheim@stadtdo.de und joachim.mueller@stadtdo.de.

Einige grundlegende Fragen werden jetzt gleich beantwortet.

Welche Gesetze regeln die Bebaubarkeit von Grundstücken?

Wesentliche Grundlagen zur Regelung der Grundstücksbebauung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnungen (BauNVO) und die Landesbauordnung (BauO NRW) .

Darüber hinaus gibt es Satzungen wie Bebauungspläne, die verbindliche Festsetzungen für die Bebauung eines Gebietes enthalten (siehe hierzu auch das Kapitel „Der Bebauungsplan").

Welches Genehmigungsverfahren trifft auf mein Bauvorhaben zu?

Bauvorhaben können im Freistellungs- oder genehmigungspflichtigen Verfahren beantragt werden.
Genehmigungspflichtige Vorhaben regelt der § 63 BauO NRW.
Unter welchen Voraussetzungen Bauvorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, beschreibt § 67Abs.1 BauO NRW.
Ausgenommen von der Genehmigungspflicht sind Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 des Baugesetzbuches und wenn:

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,

2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und

3. die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Auf Wunsch des Bauherren kann auch ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden, wenn das Vorhaben vom Gesetzgeber freigestellt wäre. Dazu wird ein Bauantrag nach § 67 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW beim Bauordnungsamt eingereicht.

Wie erhalte ich eine Baugenehmigung und wer stellt den Bauantrag?

Der Bauantrag wird schriftlich, mit allen für seine Bearbeitung, sowie für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) in mindestens zweifacher Ausfertigung bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht.

Der Bauantrag ist vom/von der Bauherren/-herrin und vom/von der Entwurfsverfasser/-in zu unterschreiben, die Bauvorlagen vom/von der Entwurfsverfasser/-in.

Entwurfsverfasser/-innen sind bauvorlageberechtigte Architekten/-innen, Bauingenieure/-innen, sowie Innenarchitekten/-innen, die Mitglieder der Architektenkammer bzw. Ingenieurkammer Bau sind. Sie erstellen die Bauvorlagen und begleiten die Antragsstellung.

Wann muss ich eine bauvorlageberechtigte Person hinzuziehen?

Alle Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, welche oder welcher bauvorlageberechtigt ist, durch Unterschrift anerkannt sein.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Einzelgaragen und überdachte Stellplätze bis 100 Quadratmeter Nutzfläche, Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude.

Für die unterschiedlichen Bauvorhaben sind nach der Landesbauordnung NRW unterschiedliche Nachweise der staatlich anerkannten Sachverständigen beim Bauordnungsamt vorzulegen.

Welche Nachweise für ihr Vorhaben notwendig sind, darüber informiert Sie ihre Entwurfsverfasserin oder ihr Entwurfsverfasser.
Die staatlich anerkannten Sachverständigen werden wie die Architekten, Ingenieure und Innenarchitekten in Listen bei der Architekten- bzw. Ingenieurkammer geführt. Weitere Informationen dazu erteilen die

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Zollhof 1
40221 Düsseldorf
Tel.: (02 11) 49 67-0
Fax: (02 11) 49 67-99
www.aknw.de
info@aknw.de

Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen
Carlsplatz 21
40213 Düsseldorf
Tel. 0211-130 67-0
Fax 0211-130 67-150
www.ikbaunrw.de/
info@ikbaunrw.de

Welche Personen sind für das Bauvorhaben zuständig?

Sie als Bauherr/Bauherrin sind für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften während der Bautätigkeit verantwortlich. Jeder Genehmigung und jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen oder Hinweise beigefügt, die von Ihnen beachtet werden müssen.

Tritt ein Unternehmen an die Stelle des Bauherren/der Bauherrin, ist dieses verpflichtet, die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten und die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen. Dazu gehört auch die sichere Einrichtung der Baustelle und die Beachtung der arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen.

Wann kann eine Baugenehmigung abgelehnt werden?

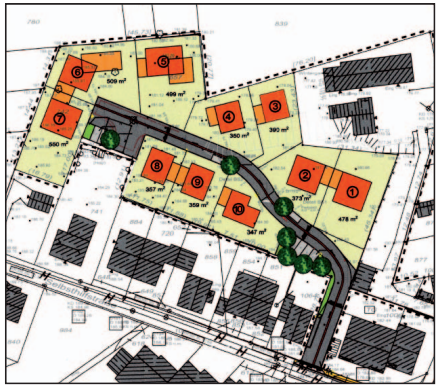
Einer Baugenehmigung wird nicht zugestimmt, wenn das Vorhaben die Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht einhält, eine Befreiung nicht möglich ist oder eine Umplanung des Bauvorhabens nicht erfolgt.

Sie kann auch abgelehnt werden, wenn die Erschließung nicht gesichert ist. Die Erschließung eines Grundstücks dient dessen Ver- und Entsorgung sowie der Anbindung an eine öffentliche Straße.
Die Erschließung ist gesichert, wenn das Grundstück in ausreichender Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder das Grundstück eine befahrbare Zufahrt hat, welche öffentlich-rechtlich gesichert ist (z. B. durch eine Baulast).

Wie erhalte ich Vordrucke zum Bauantrag?

Antragsformulare zum Bauantrag erhalten Sie im Gebäude des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes, im Dienstleistungszentrum Planen und Bauen, Burgwall 14, 44122 Dortmund, oder im Internet unter
www.stadtplanungsamt.dortmund.de

DERWALD
DER denkt. DER plant. DER leistet.



**DORTMUND-
WICHLINGHOFEN**

**AM HEISTERBACH
„IM SUNDERN“**

Grundstücke für Einfamilienhäuser
mit Flachdach
Grundstücksflächen 347m² - 550m²

INFOS:

Burgweg 56 I 44145 Dortmund
Telefon +49(0)231/84 07 -0
Telefax +49(0)231/81 32 58
E-Mail info@derwald.de

UNTERNEHMENSGRUPPE

DERWALD.DE

**VERBAND WOHNEIGENTUM
Kreisverband Dortmund e.V.**

Wir vertreten in Dortmund über 14.000 Mitgliedsfamilien und deren Interessen als Wohneigentümer. Bundesweit gehören unserem Gesamtverband mehr als 370.000 Mitgliedsfamilien an.

Im Rahmen der Mitgliedschaft bieten wir Ihnen vielfältige Vorteile:

- ✓ **Kostenlose Erst- und Grundberatung rund um Haus und Garten, u.a. in Rechts-, Steuer-, Bau- und Gartenfachfragen**
- ✓ **Monatlich/ halbjährlich erscheinende Zeitschriften**
- ✓ **Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung**
- ✓ **Rechtsschutzversicherung für Haus- und Grundbesitz**
- ✓ **Prämienvergünstigungen bei Versicherungen**
- ✓ **Günstige Einkaufsmöglichkeiten bei unseren Partnern**
- ✓ **Informationen, Vorträge und Seminare rund um das Wohneigentum**

Sie erreichen uns:

VeWo Kreisverband Dortmund e.V.
Brackeler Hellweg 76, 44309 Dortmund
Tel.: 0231 / 25 30 58 Fax.: 0231 / 25 30 50
kv-dortmund@verband-wohneigentum.de **www.verband-wohneigentum.de/kv-dortmund**

Die Erschließung

– Bauherrenpflichten rund ums Haus

Welche Vorgaben muss ich als privater Bauherr beachten?

Zur Erschließung Ihres Grundstückes mit einem Gebäude müssen Sie gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen ergreifen, die die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers sowie die sichere verkehrliche Anbindung gewährleisten.

Im Einzelnen stimmen Sie alle Fragen bezüglich der Erschließung Ihres Grundstückes mit dem Tiefbauamt, Königswall 14, 44 122 Dortmund ab. Bereits bei Antragstellung der Baugenehmigung erarbeiten Sie mit Ihrem Berater einen Plan für die Entwässerung, legen die Zahl der Autostellplätze und die Anlage der Zufahrtsstraßen fest.

Die zügige und erfolgreiche Bearbeitung Ihres Baugenehmigungsverfahrens durch das Tiefbauamt unterstützen Sie, indem Sie folgendes beachten:

Entwässerung

Im Rahmen Ihres Baugenehmigungsverfahrens überprüft die Dienststelle, ob das Schmutz- und Regenwasser ordnungsgemäß entsorgt werden kann. Wenn ja, sollten Sie zügig die Genehmigung für den Anschluss an die städtische Kanalisation beim Tiefbauamt der Stadt Dortmund, Abteilung Grundstücksentwässerung schriftlich beantragen.

Kanaldatenauskunft

Für die Planung des Kanalanschlusses ist eine gebührenpflichtige Kanaldatenauskunft schriftlich unter Beifügung eines Lageplanes zu beantragen. Das Antragsformular zur Erteilung einer Kanaldatenauskunft steht Ihnen auf der Internetseite www.tiefbauamt.dortmund.de unter „downloads“ zur Verfügung.

Für einzelne Baugebiete gilt eine Sonderregelung, nach der Sie die Kanaldatenauskunft nach Abschluss des Kaufvertrages direkt vom Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung – oder einem Erschließungsträger erhalten.

Die Kanaldatenauskunft enthält die wesentlichen Angaben über die städtische Kanalisation. Sie dient dem Fachplaner als Grundlage für die fachgerechte Konstruktion und Verlegung des Kanalanschlusses.

Vorlage der Entwässerungsplanung

Die gebührenpflichtige Genehmigung zur Einrichtung des Kanalhausanschlusses müssen Sie noch vor Baubeginn schriftlich beantragen. Folgende Unterlagen fügen Sie dem Entwässerungsantrag bei:

2 Deckblätter zum Entwässerungsantrag
2 Kopien der Kanaldatenauskunft
2 Baubeschreibungen für die Grundstücksentwässerung
2 Übersichtslagepläne Maßstab 1:100
2 Entwässerungsgrundrisse Maßstab 1:100
2 Entwässerungslängsschnitte Maßstab 1:100

Nach der technischen Prüfung erhalten Sie die beantragte Kanalanschlussgenehmigung mit einem Satz der Planunterlagen zurück.

Kanalanschlussarbeiten dürfen nur von zugelassenen Tiefbaufirmen vorgenommen werden. Eine Fachfirmenliste steht Ihnen ebenfalls auf der Internetseite www.tiefbauamt.dortmund.de zur Verfügung.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Planung der Entwässerungsanlagen ist darauf zu achten, dass nach § 51 a des Landeswassergesetzes das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Grundstücksflächen nicht mehr ohne weiteres dem öffentlichen Kanal zugeführt werden kann. Aufgrund dieser gesetzlichen Vorlage ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück einer Versickerung zuzuführen.

Nähere Angaben zu diesem Thema sind auf Seite 33 unter der Überschrift „Der Umgang mit Niederschlagswasser“ ausführlicher beschrieben

Technische Abnahme des Hausanschlusses

Die technische Abnahme des Hausanschlusses ist beim Tiefbauamt, Abt. 66/3-3, auf dem Betriebshof Nortkirchenstr. 55, 44122 Dortmund ebenfalls rechtzeitig 24 Stunden vorher unter der Telefonnummer (02 31) 50-2 90 54 bzw. 0173/52 86 018 zu beantragen.

Dichtheitsprüfung

Nach den anerkannten Regeln der Technik muss ein neu erstellter Kanal nach § 61 a Landeswassergesetz mittels Wasser oder Luft auf Dichtheit geprüft werden. Die Bescheinigung über die Dichtheit und ein Bestandsplan über die endgültige Lage der Kanäle sind dem Tiefbauamt, Abteilung Grundstücksentwässerung, unverzüglich zuzusenden. Die Untersuchung und Prüfung ist von zugelassenen Sachkundigen durchzuführen.
Listen von Sachkundigen finden Sie unter:
www.tiefbauamt.dortmund.de
www.komnetgew.de

Bei technischen Fragen zur Grundstücksentwässerung wenden Sie sich bitte an das

Tiefbauamt, Abteilung 66/3-1-6
Zimmer 1105–1108
Königswall 14
44122 Dortmund

oder telefonisch unter:
(0231) 50-2 57 12
(0231) 50-2 49 89
(0231) 50-2 47 55
(0231) 50-2 40 80
(0231) 50-2 40 01

Straßenbau

Städtische Erschließungsgebiete

In Baugebieten, die von der Stadt Dortmund entwickelt werden, erfolgt die Herstellung der Erschließungsflächen durch Unternehmen, die vom Tiefbauamt beauftragt werden.

Die Erschließungsflächen werden zunächst mit einer provisorischen Asphaltschicht belegt. In dieser„ersten Ausbaustufe“ entsprechen die Flächen in ihrer Breite und Höhenlage nicht dem endgültigen Höhenniveau.
Daher muss Ihr Architekt beim Tiefbauamt der Stadt Dortmund eine Straßenhöhenauskunft (gebührenpflichtig) beantragen, damit Ihre Zufahrten, Zugänge und Außenanlagen höhenmäßig richtig angelegt werden können.

In Sonderfällen wird Ihnen mit dem Grundstückskaufvertrag die Straßenhöhenauskunft vom Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung – mit ausgehändigt. Nach Abschluss der Hochbauarbeiten in einem Baugebiet wird die provisorische Asphaltschicht der Verkehrsflächen entfernt und mit Pflastersteinen im Austausch belegt. Beleuchtungseinrichtungen und Bepflanzungen kommen hinzu.

Planungssicherheit

Wenn Sie sich für ein bestimmtes Bauvorhaben interessieren und auch schon einen Entwurf für Ihr Bauvorhaben in den Händen halten, können Sie oder Ihr Architekt noch offene Fragen bezüglich der verkehrlichen Erschließung mit dem Tiefbauamt, Erschließungssicherung Tel. (0231) 50- 2 40 90 auch persönlich abstimmen.

Erschließungssicherung

Für jedes Bauvorhaben wird seitens des Tiefbauamtes geprüft, ob die „ Erschließung sichergestellt ist“.

Grundsätzlich gilt die verkehrliche Erschließung als gesichert, wenn die Straßen in dem Baugebiet in der „ersten Ausbaustufe“ (Asphaltdecke) fertig gestellt sind und Ihr Grundstück in erforderlicher Breite an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

- Ist Ihr Bauvorhaben genehmigungspflichtig, wird die „gesicherte Erschließung“ im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch das Tiefbauamt beurteilt. Diese Beurteilung ist Bestandteil Ihres Baugesuchs und fließt somit in Ihre Baugenehmigung ein.

- Bei genehmigungsfreien Bauvorhaben müssen Sie sich eine Erschließungsbescheinigung (gebührenfrei) direkt durch das Tiefbauamt ausstellen lassen.

Zufahrten

In beiden Fällen werden Sie aufgefordert, eine Genehmigung zur Herstellung Ihrer Grundstückszufahrten und Zugänge gesondert beim Tiefbauamt, Regiebetrieb „Technische Dienste“ einzuholen (gebührenpflichtig) und die Herstellungsmodalitäten dieser Grundstückszufahrt/-en mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

Nach Fertigstellung Ihrer Zufahrten und Zugänge wird deren ordnungsgemäße Herstellung durch das Tiefbauamt abgenommen.

Erschließungskosten

Bei den städt. Baugebieten werden in den meisten Fällen die anfallenden Erschließungskosten in Form einer Ablösung abgerechnet. Hier wird der voraussichtliche Kostenanteil berechnet und zusammen mit dem Grundstückskaufpreis gezahlt. Eine spätere Abrechnung (Nachforderung oder Erstattung) erfolgt nicht.

Liegt Ihr Grundstück im Gebiet eines Erschließungs-/ oder Vorhabenträgers, dann werden die Kanal- und Straßenbauarbeiten von einem Investor ausgeführt. Zu diesem Zweck wird ein Vertrag zwischen ihm und der Stadt Dortmund geschlossen. Sofern der Investor allen vertraglichen Verpflichtungen nachkommt, werden keine weiteren Erschließungsbeiträge von Ihnen erhoben, sondern vom Liegenschaftsamt zusammen mit dem Kaufpreis ebenfalls in Form einer Ablösung berechnet.

Kaufen Sie ein Baugrundstück von der Stadt Dortmund in einem anderen Baugebiet, dann erhebt die Stadt nach Beginn des Straßenbaues von Ihnen zunächst Vorausleistungen auf den Erschließungskostenbeitrag und nach Abschluss der Straßenbauarbeiten den endgültigen Erschließungsbeitrag unter Anrechnung der gezahlten Vorausleistung. Die Höhe des von Ihnen als Anlieger zu zahlenden Beitrages ist abhängig einerseits vom tatsächlich entstandenen Gesamtaufwand und andererseits von der mit einem nach der Anzahl der Vollgeschosse gestaffelten Nutzfaktor vervielfältigten Fläche Ihres Baugrundstückes.

Die Grünflächen

– Verantwortung gegenüber der Natur

Bei der ersten Begehung des Grundstückes entwickeln die meisten Bauherrinnen und Bauherren bis dahin ungeahnte Ideen und Vorstellungen in puncto Haus- und Gartengestaltung. Zum ersten Mal stehen sie auf ihrem Grund und Boden, erleben das Umfeld und erkennen naturgegebene Besonderheiten. Da regt die spezifische Lage des Baulandes z.B. an über alternative Methoden der Grundstücksentwässerung und Regenwassernutzung nachzudenken und der Anblick des gewachsenen Baumbestandes inspiriert möglicherweise zu einer illuminierten Gartenanlage mit Hängematte.

Welche Freiräume sich Ihnen im Bereich der Grundstücksentwässerung, der Regenwassernutzung und des Baumschutzes bieten, bzw. welche Bestimmungen Sie einzuhalten haben, wird im folgenden skizziert.

Der Umgang mit Niederschlagswasser

Als zukünftiger Hauseigentümer sind Sie verpflichtet, das Niederschlagswasser gemäß den für die Grundstücksentwässerung geltenden Gesetzen abzuleiten. Dabei müssen Sie gegebenenfalls die Form der Versickerung wählen oder Sie können Regenwassernutzanlagen installieren.

Grundstücksentwässerung

Laut § 51 a des Landeswassergesetzes muss bei Erstbebauung oder Erstanschluss das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wie Dächern und Wegen einer ausschließlich für Regenwasser vorgesehenen öffentlichen Kanalanlage (Trennsystem) zugeführt werden, oder auf dem Grundstück versickern, oder ortsnah in einen Bachlauf eingeleitet werden.

Wenn das Grundstück über ein Trennsystem entwässert wird, besteht grundsätzlich ein Anschluss- und Benutzungszwang. Beim Tiefbauamt können Sie jedoch eine Befreiung beantragen, die Ihnen gestattet, andere umweltfreundliche Varianten der Niederschlagswasserableitung einzurichten. Wird das Grundstück über ein Mischsystem entwässert, ist eine Befreiung nicht möglich.
Wurde eine Befreiung vom Anschluss -und Benutzungszwang in Aussicht gestellt, gelten folgende Bestimmungen:

Versickerung

Sofern Sie das anfallende Niederschlagswasser dem Grundwasser über den Mutterboden in Form einer Mulden- oder Flächenversickerung zuführen, benötigen Sie keine wasserrechtliche Erlaubnis.

Bei der Anlage der Versickerungsmulde müssen Sie unbedingt darauf achten, dass die maximale Muldentiefe von 0,5 Metern nicht überschritten wird und ein Mindestabstand zwischen der Mulde und unterkellerten Gebäuden von 6,0 Metern besteht, sofern die Kellerräume nicht

wasserdicht sind. Ferner muss der Abstand zwischen dem Muldenrand und der Grundstücksgrenze mindestens 2,0 Meter betragen, um keine Nässeschäden auf dem Nachbargrundstück zu verursachen. Des weiteren sollte der Grundwasserflurabstand, gemessen ab Oberkante des Geländes, mindestens 1,0 Meter betragen.

Die ordnungsgemäße Errichtung der Versickerungsmulde ist dem Bauordnungsamt im Zuge des Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch eine Unternehmerbescheinigung) nachzuweisen.

Für weitere Formen der Niederschlagswasserversickerung wie Rigolensysteme, Sickerschächte oder Mulden, die tiefer als 0,5 Meter ausgebildet werden, benötigen Sie, ebenso wie für die Einleitung des Niederschlagswassers in Oberflächengewässer, eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese erteilt die Untere Wasserbehörde des Umweltamtes (Abteilung 60/3-1), Brückstr. 45, 44122 Dortmund.

Hier haben Sie die Möglichkeit, neben dem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, auch einen Antrag auf Erteilung einer Auskunft über die Möglichkeit der Versickerung zu stellen. Im Rahmen dieses Verfahrens prüft das Amt, ob eine Erlaubnis grundsätzlich erteilt oder in Aussicht gestellt werden kann.

Um Ihr Verfahren bestmöglich zu beschleunigen, ist der Erlaubnis- bzw. Auskunftsantrag bei der Unteren Wasserbehörde vor bzw. parallel zum Antrag auf Baugenehmigung einzureichen.

Regenwassernutzungsanlagen

Immer mehr Haushalte nutzen das Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser.

Für den Bereich der Gartenbewässerung gilt laut Entwässerungssatzung, dass, sobald eine Zisterne mit Überlauf zum öffentlichen Kanalnetz betrieben und ein Stauvolumen von mindestens 35 Litern pro Quadratmeter angeschlossener Fläche vorgehalten wird, die Abwassergebühr für die befestigten Flächen um 50 Prozent gesenkt wird.
Das Niederschlagswasser muss dauerhaft in die Zisterne eingleitet werden und darf nicht als Brauchwasser (Toilettenspülung, Waschmaschine) verwendet werden.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (Toilettenspülung, Waschmaschine) müssen Sie beachten, dass die Niederschlagswassergebühr erhoben wird.

Baumschutz

Die Stadt Dortmund hat seit dem 28.06.1977 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes. Zur Zeit gilt die Fassung vom 02.06.2006.

Welche Bäume sind geschützt?

Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 Zentimetern und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 Zentimetern über dem Erdboden, sind geschützt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 Zentimeter beträgt und mindestens ein Stamm einen Umfang von 30 Zentimetern oder mehr aufweist.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Nadel- und Obstbäume (nicht Walnussbäume und Esskastanien). Für Pappeln besteht eine Sonderregelung.

Verbotene Handlungen

Es ist verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen sind vom Umweltamt u.a. zu genehmigen, wenn eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden könnte.

Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen

Für jeden mit Genehmigung entfernten Baum muss der Eigentümer eine Ersatzpflanzung vornehmen. Sofern eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, ist eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Baugenehmigung und Baumschutz

Wird für ein Grundstück eine Baugenehmigung beantragt, so sind die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume und solche geschützten Bäume, die mit ihrem Wurzel- und Kronenbereich in das Baugrundstück hineinreichen, mit ihrem Standort und Kronendurchmesser zeichnerisch darzustellen.

Ist es für die Verwirklichung des Bauvorhabens erforderlich, geschützte Bäume zu entfernen, so entscheidet das Umweltamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über die Beseitigung der Bäume. Ein gesonderter Antrag ist hierbei nicht erforderlich.

Verwaltungsgebühr

Für die Bearbeitung des Antrages erhebt das Umweltamt eine gesonderte Verwaltungsgebühr nach folgendem Schlüssel:

Berechnung der Verwaltungsgebühr nach der Dortmunder Baumschutzsatzung

Anzahl der Bäume	ohne Ortsbesichtigung	mit Ortsbesichtigung
1	54 €	66 €
2–3	65 €	80 €
4–6	75 €	90 €
7–10	85 €	100 €
11–20	95 €	110 €
über 20	105 €	120 €

Für ablehnende Bescheide ermäßigt sich die Gebühr um 30%.

Energiesparendes Bauen

– innovative Technik mit Mehrwert

Energiesparen vorgeschrieben per Gesetz: Energie-Einsparverordnung (EnEV 2009) und Erneuerbare- Energien- Wärme-gesetz (EEWärmeG)

Der Gesetzgeber hat die Ansprüche an modernes energiesparendes Bauen in der Energie-Einsparverordnung 2009 verschärft: Die neue Obergrenze für den zulässigen Jahres-**Primärenergiebedarf** für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung ist im Vergleich zur bisherigen Vorschriften nun um 30 Prozent (%) gesunken.

Gleichzeitig sind die Anforderungen an den **Wärmeschutz** um ca. 15 Prozent gestiegen. Als Maßstab gelten die U-Werte der Außenbauteile, die die wärmeabgebende Gebäudehülle bilden.

Die Neugestaltung der Energieeinsparverordnung wurde begleitet durch die Einführung des **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)** zum 1. Januar 2009.

Danach sind Bauherren verpflichtet, erneuerbare Energien für die Wärme- und Kälteversorgung (bzw. geeignete Ersatzmaßnahmen) einzusetzen. Konkret wird gefordert, dass für die Deckung des Wärmebedarfs 15 % solare Strahlungswärme, 30 % gasförmige Biomasse, 50 % flüssige oder feste Biomasse, 50 % Geothermie (Erdwärme und Umweltwärme) oder eine Ersatzmaßnahme erbracht werden muss.

Alternativ wird z.B. der Anschluss an ein Blockheizkraftwerk, eine Fernwärmeleitung oder eine 15%ige Verbesserung des Wärmeschutzes an der Gebäudehülle anerkannt. Die Planungen der Bundesregierung sehen vor, dass ab 2012 die energetischen Anforderungen nochmals um bis zu 30 Prozent erhöht werden.

Die Stadt Dortmund greift dieses Thema jetzt schon auf und fordert eine Festlegung des „**KfW-Effizienzhaus 70**“ als Standard im Wohnungsneubau bei neuen Bebauungsplänen. Außerdem begleitet sie Modellprojekte zur Erstellung von Klimaschutzsiedlungen und hofft unter Mitarbeit der Bauwilligen 100 „Energie-Plus-Häuser“ in den verschiedenen Baugebieten zu realisieren.

Wie rechnet sich das? – Möglichkeiten der Förderung

Eine energiesparende Bauweise wirkt steigenden Heizkosten entgegen. Investitionen zur Senkung des Energieverbrauchs machen sich also bezahlt. Zudem bringt modernes Bauen mehr Behaglichkeit in die Wohnräume als eine konventionelle Bauweise, ist wirtschaftlich und umweltbewusst.

Das „KfW-Effizienzhaus 70“ wird durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) durch zinsgünstige Darlehen gefördert. Informationen hierzu finden Sie auf der Internet-Seite der KFW-Bank unter www.kfw-foerderbank.de. Die städtische Förderung erhalten Sie ebenfalls nur dann, wenn Sie ein „KfW-Effizienzhaus 70“ bauen.

Besonders energieeffiziente Bauten wie das Passivhaus werden auch durch das Progres-Programm NRW mit einem Zuschuss unterstützt. Auch der Einbau regenerativer Energieanlagen oder ein Blockheizkraftwerk werden mit unterschiedlichen Programmen gefördert. Eine aktuelle Übersicht ist auf der Internetseite www.ea-nrw.de unter dem Themennavigator: Förderung und dem Stichwort Förderübersichten zu finden.

Broschüren und Informationen erhalten Sie beim Umweltamt, Brückstraße 45, 44135 Dortmund

Wir informieren Sie gern:

Umweltamt:
Frau Albertz
E-Mail: Eike.Albertz@stadtdo.de
Tel. (0231) 50-2 56 73
Frau Glende
Tel. (0231) 50-2 55 38
E-Mail: Annelies.glende@stadtdo.de

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
(zum Thema Plusenergiehaus)
Herr Kampert
E-Mail: gkampert@stadtdo.de
Tel. (0231) 50-2 26 83

Die Vermessung
– Garant für ordnungsgemäßes Bauen

Auf dem Weg zum eigenen, selbstgebauten Haus sind die amtlichen Vermessungsstellen Ihr stetiger Begleiter. Dies sind öffentlich bestellte Vermessungsingenieure oder das Vermessungs- und Katasteramt. Sie begleiten das Bauvorhaben vor, während und nach der Fertigstellung des Hauses und garantieren dadurch den ordnungsgemäßen Ablauf der Bautätigkeiten.

Als Bauherr sind Sie für die Einleitung der Vermessungen verantwortlich.
In der Regel erwerben Sie ein bereits vermessenes und im Grundbuch eingetragenes Flurstück. Nur in Ausnahmefällen ist das von Ihnen erworbene Grundstück noch nicht als selbständiges Grundstück im Kataster registriert. Sofern dies der Fall ist, beantragt die Stadt Dortmund als Anbieter nach Abschluss des Kaufvertrages die Teilungsvermessung einschließlich der Übernahme des Grundstückes in das Liegenschaftskataster und das Grundbuch.

Sie beantragen Schritt für Schritt den Lageplan zum Bauantrag, die Grobabsteckung des Baukörpers, die Feinabsteckung des Hauses und abschließend die Gebäudeeinmessung.

Worum es sich dabei im Einzelnen handelt, wird Ihnen im Folgenden näher erläutert:

Lageplan zum Bauantrag
Grundvoraussetzung für die Planung eines Gebäudes sind Kenntnisse über das Grundstück, auf dem es errichtet werden soll. Dabei sind Aussagen über Form, Größe und Topographie des Grundstückes ebenso wichtig wie Angaben zur Nachbarschaft (Bebauung, Straßen, Wege, Bewuchs, Geländehöhen usw.) und planerischen Festsetzung. Diese Informationen werden dem Architekten in der Regel durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Vermessungs- und Katasteramt im sog. Vorabzug des Lageplans zum Bauantrag zur Verfügung gestellt.

Ist die Planung abgeschlossen und sind die Bauzeichnungen gefertigt, werden von der Vermessungsstelle Abstands- und Freiflächen sowie das Maß der baulichen Nutzung berechnet. Das geplante Gebäude wird mit den im Baugenehmigungsverfahren geforderten Darstellungen in den Lageplan eingetragen. Damit ist dieser ein Lageplan zum Bauantrag geworden und fester Bestandteil der Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren.

Grobabsteckung des Gebäudes
Wenn die Baugenehmigung erteilt worden ist, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Zunächst erfolgt die Grobabsteckung. Dabei werden die Umrisse des geplanten Gebäudes in die Örtlichkeit übertragen, so dass die Baugrube ausgehoben werden kann. Falls erforderlich, werden auch Höhenmarken angebracht.

Feinabsteckung
Ist die Baugrube ausgehoben, erfolgt die Feinabsteckung. Dabei werden die Außenkanten des Bauwerkes innerhalb der Baugrube nach Lage und gegebenenfalls Höhe exakt abgesteckt und auf vom Bauunternehmer zu erstellende Schnurgerüste übertragen. Die Schnurgerüste sichern während der Bauzeit die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und sind deshalb vor Beschädigungen zu schützen.

Gebäudeeinmessung
Das Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen verpflichtet den Bauherren zur Gebäudeeinmessung. Diese dient der Fortführung des Katasterkartenwerkes, d.h. der Vollständigkeit des amtlichen Nachweises der Grundstücke und Gebäude im Liegenschaftskataster.

Ansprechpersonen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Dortmund hofft, dass Sie mit Hilfe dieser Informationen Ihren Weg zum eigenen Haus zügig und erfolgreich beschreiten.

Bei weiterführenden Fragen wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bewilligungsbehörden.

Ihre Ansprechpartner sind das

- Amt für Liegenschaften
  – Immobilienentwicklung
  Ostwall 60
  44122 Dortmund
  liegenschaftsamt@dortmund.de

- Amt für Wohnungswesen
  Südwall 2–4
  44122 Dortmund
  wohnungsamt@dortmund.de

- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
  Burgwall 14
  44122 Dortmund
  stadtplanungsamt@dortmund.de

- Tiefbauamt
  Königswall 14
  44122 Dortmund
  tiefbauamt@dortmund.de

- Umweltamt
  Brückstr. 45
  44122 Dortmund
  umweltamt@dortmund.de

- Vermessungs- und Katasteramt
  Märkische Str. 24–26
  44122 Dortmund
  vermessung@dortmund.de

Stichwortverzeichnis

Architekt 7, 8, 22, 26, 31, 38
Bauantrag 25 ff, 38
Baugenehmigung 25 ff, 29, 31
Baugrenze 17
Baulinie 17
Baumschutz 34
Baumschutzsatzung 34
Bebauungsplan 14, 16, 19, 22 ff, 27
Brauchwassernutzung 34
Dachform 20
Dichtheitsprüfung 30
Entwässerung 29
Entwässerungsplanung 29
Ersatzpflanzung 35
Erschließung 29, 31
Erschließungsbeiträge 32
Erschließungsvertrag 32
Feinabsteckung des Gebäudes 39
Förderungsmöglichkeiten 10, 11
Gebäudeeinmessung 39
Geschossflächenzahlen 18
Grobabsteckung des Gebäudes 38
Grundflächenzahl 18
Grundstücksangebote 6
Grundstück, Bewerbung 6
Grundstücksentwässerung 29, 30
Hausanschluss 30
Losverfahren 7
Lageplan zum Bauantrag 38
Niederschlagswasser 33, 34
Regenwassernutzungsanlage 34
Stellplatz 29
Solaranlagen 36
Straßenhöhenauskunft 31
Teilungsvermessung 38
Vermessung 38
Versickerung 34
Versickerungsmulde 34
Wärmeschutz 36
Wasserrechtliche Erlaubnis 34
Wohnungsbauförderung 11
Zufahrten 32

Anlagen

Muster: Bewerbung um ein Grundstück

Name_____

Straße_____

PLZ/Wohnort_____

Telefon_____

Stadt Dortmund
Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung

44122 Dortmund

Bewerbung um ein städt. Eigenheimgrundstück

Ich/Wir möchte/n ein Baugrundstück im Dortmunder

☐ Nord-Westen
☐ Nord-Osten
☐ Süd-Westen
☐ Süd-Osten
oder
☐ im gesamten Stadtgebiet
erwerben.

Das Grundstück soll mit
☐ einer Doppelhaushälfte
☐ einem freistehenden Einfamilienhaus
bebaut werden.

Größe des Grundstücks ca._____ qm

Bemerkungen:

_____
Unterschrift

Vertragsentwurf über den Verkauf eines städt. Grundstückes für den Eigenheimbau

Vor dem unterzeichnenden Notar_____
erschienen heute

1. _____ dienstansässig Ostwall 60, 44122 Dortmund, handelnd für die Stadt Dortmund, Sondervermögen – Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfond Dortmund –, als vollmachtlose/-r Vertreter/-in,

nachstehend „Verkäuferin" genannt, und

2. _____Eheleute Erna und Paul Mustermann, Musterstr. 2, 44444 Musterstadt,

nachstehend „Käufer" genannt.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung i. S. von § 3 Abs. 1 Nr. 7 Beurkundungsgesetz (BeurkG). Diese wurde von den Erschienenen verneint.
Die Erschienenen erklärten vorab übereinstimmend, dass weder der Notar noch eine mit ihm beruflich verbundene Person in der Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notarsamtes tätig war oder ist.
Die Erschienenen zu 1. und 2. beauftragen den Notar mit der Beurkundung des nachfolgenden Kaufvertrages über den Erwerb eines Grundstückes.

§ 1
Eigentumsverhältnisse und Verkauf

(1) Die Verkäuferin ist Eigentümerin des im Grundbuch von Dortmund, Blatt B eingetragenen Grundstücks
Gemarkung Musterdorf, Flur 12, Flurstück 724, 472 m² groß

(2) Die Verkäuferin verkauft das vorgenannte Grundstück an die Käufer zu je ½ ideellen Miteigentumsanteil.

(3) Der Verkaufsgegenstand wird nachstehend als „Grundstück" bezeichnet.

(4) Das genannte Grundstück ist in Abt. II und III des Grundbuches unbelastet.

§ 2
Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis für das in § 1 genannte Grundstück beträgt 95.344-- € (in Worten: fünfundneunzigtausenddreihundertvierundvierzig Euro).

(2) Der Kaufpreis, abzüglich der bereits überwiesenen Reservierungsgebühr von 477,-- €, also 94.867,-- € ist bis zum _____ auf das Konto des „Sondervermögens Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfond Dortmund" Nr. 001 122 002 bei der Sparkasse Dortmund (BLZ 440 501 99) zu überweisen.

(3) Zahlt der Käufer den in Abs. 1 genannten Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so ist der offene Kaufpreis vom Tage der Fälligkeit an mit 10 % jährlich zu verzinsen. Als Einzahlungstag gilt der Tag, an dem der Stadtkasse Dortmund der Betrag gutgeschrieben wird.

§ 3
Erschließungskosten, Hausanschluss, Vermessung

(1) Nach § 133 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 14 der Satzung der Stadt Dortmund über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (EBS) kann die Stadt Dortmund den Erschließungsbeitrag im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht erheben, wobei die Höhe des Ablösungsbetrages sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages zu richten hat.

(2) Der Erschließungsbeitrag soll als Ablösung nach den in Abs. 1 genannten gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen erhoben werden.

(3) Die Höhe der Ablösung beträgt 65,- €/qm, also 30.680,- €.
Der Käufer erkennt diesen Betrag als richtig an und verzichtet auf Abrechnung.

(4) Mit Zahlung des Ablösungsbetrages nach Abs. 3 sind sämtliche Erschließungsbeitragsforderungen für Grundstück nach den §§ 127 ff. BauGB hinsichtlich des Erschließungsgebietes „Musterdorf" nach Maßgabe des § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB (Ablösung) abgegolten.

Ebenfalls abgegolten sind mit der Zahlung des Ablösungsbetrages Beträge, die nach § 15 Erschließungsbeitragssatzung auf den Erschließungsbeitrag ggf. anzurechnen wären.

(5) Zusätzlich zur öffentlichen Erschließung werden je Baugrundstück eine Anschlussleitung DN 150 für häusliches Abwasser und eine Anschlussleitung DN 150 für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser einschließlich zugehöriger Revisionsschächte DN 400 der Klasse B125 (12,5t) verlegt. Die Übertragung auf den Käufer erfolgt zeitgleich mit der Grundstücksübergabe. Hiermit verbunden sind auch sämtliche Rechte und Pflichten, die in Verbindung mit der Entwässerungsanlage bestehen.

Eine erneute Prüfung, Genehmigung und Abnahme der Hausanschlüsse am öffentlichen Kanal ist nicht mehr erforderlich. Sämtliche in diesem Zusammenhang anfallenden Gebühren einschließlich der Baukosten sind in den Kanalhausanschlusskosten enthalten.

Die Entwässerungsauskunft für Schmutz- und Regenwasseranschlüsse an den städtischen Kanal wird die Verkäuferin bei Vertragsabschluss übersenden.

Die Ausführung und Bemessung der Entwässerungseinrichtungen für die Gebäude und Grundstücke hat nach den einschlägigen Normen und unter Beachtung der städtischen Entwässerungssatzung zu erfolgen.

(6) Die Kosten für die Erstellung des Kanalhausanschlusses betragen einschließlich der Gebühren für die Entwässerungsauskunft und die Hausanschlussgenehmigung 2.998,- €.

(7) Der Käufer trägt weiterhin die bisher angefallenen Kosten für die Teilungsvermessung sowie den Katasterunterlagenanteil, die Katasterübernahmegebühr und den Auflassungsschriftenanteil in Höhe von 3,50 €/qm, also 1.652,- € .

(8) Für das Grundstück sind Straßenhöhen angegeben. Die Höhen sollten für eine optimale Anpassung der Häuser an die Straße übernommen werden. Die Verkäuferin wird die Straßenhöhenauskunft nach Abschluss des Kaufvertrages übersenden. Weitere Auskünfte sind nicht erforderlich. Die Gebühr für die Straßenhöhenauskunft beträgt 30,- € .

(9) Die Zufahrt zum Baugrundstück wird mit der 2. Ausbaustufe der Erschließungsmaßnahme stadtseitig hergestellt. Eine gesonderte Zufahrtsgenehmigung ist nicht erforderlich.

(10) Insgesamt sind folgende Kosten vom Bauherren zu tragen:

• Erschließungskosten:	30.680 €
• Kanalhausanschlusses:	2.998 €
• Vermessungskosten	1.652 €
• Gebühr für Straßenhöhenauskunft	30 €
Summe:	35.360 €

(in Worten: fünfunddreißigtausenddreihundertsechzig Euro).

Dieser Betrag wird zusammen mit dem Grundstückskaufpreis fällig und ist unter Angabe des Verwendungszwecks auf das Konto der Stadtkasse Dortmund, Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund", 001 122 002, bei der Sparkasse Dortmund (BLZ 440 501 99) zu überweisen.

(11) Zahlt der Käufer den in Abs. 10 genannten Betrag bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so ist der offene Betrag vom Tage der Fälligkeit an mit 10 % jährlich zu verzinsen. Als Einzahlungstag gilt der Tag, an dem der Stadtkasse Dortmund der Betrag gutgeschrieben wird.

§ 4
Bauverpflichtung

(1) Der Käufer verpflichtet sich, auf dem von der Verkäuferin erworbenen Grundstück ein Wohngebäude (Einfamilienhaus mit max. einer Einliegerwohnung) für den eigenen Bedarf zu errichten und zu beziehen. Die Erfüllung dieser Bedingungen wird von dem Käufer nachgewiesen durch die Vorlage einer Kopie der Meldebescheinigung.

Mit der Bebauung ist spätestens am (einfügen: 1 Jahr nach Kaufvertrag) zu beginnen. Sie ist innerhalb eines Jahres zu vollenden. Die Bebauung des Grundstücks durch einen Dritten stellt keine Erfüllung der Bauverpflichtung dar. Sollte sich der Beginn oder die Vollendung des Bauvorhabens durch Umstände, die der Käufer nicht zu vertreten hat, verzögern, so verlängert sich die gesetzte Frist entsprechend.

(2) Eine Weiterveräußerung des Grundstücks vor Durchführung der Bebauung ist nur mit Zustimmung der Verkäuferin zulässig.

(3) Der Käufer ist verpflichtet, Beauftragten der Stadt Dortmund die Begehung und Besichtigung des Grundstücks und der Gebäude zu gestatten und alle, das Bauvorhaben betreffenden, Auskünfte zu erteilen.

§ 5
Haftung

(1) Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die ihres gesetzlichen Vertreters gleich.

Die Verkäuferin verschafft den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen. Rechte und Belastungen, die zu ihrer Entstehung und ihrem Fortbestand der Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen, werden vom Käufer übernommen. Ansprüche des Käufers wegen des Vorhandenseins- oder Nichtvorhandenseins solcher Rechte und Lasten sind ausgeschlossen. In etwa bestehende Nutzungsverhältnisse tritt der Käufer ein. Der Verkäuferin sind derartige Rechte, Lasten und Nutzungsverhältnisse unbekannt. Der Notar hat auf die Bedeutung dieser Regelung ausdrücklich hingewiesen und diese mit den Vertragsparteien erörtert.

(2) Für den Fall, dass in dem verkauften Gelände Kabel, Leitungen und Kanäle oder deren Schutzstreifen liegen, deren Bestand erhalten bleiben muss, verpflichtet sich der Käufer, dies zu dulden und durch Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch unentgeltlich dinglich sichern zu lassen.

(3) Das Grundstück ist im Plan der Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 2004) nicht gekennzeichnet.

(4) Die Bauverpflichtung bedeutet nicht, dass die Stadt Dortmund die tatsächliche und rechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks garantiert. Sie lässt die Befugnisse der Stadt Dortmund in ihrer Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung oder Ablehnung von Baugesuchen sowie ihre Planungshoheit, verbindliche, planungsrechtliche Feststellungen über die Nutzung des verkauften Grundstücks zu treffen, unberührt.
Sollte sich hiernach ergeben, dass das verkaufte Grundstück für den vorgesehenen Zweck nicht bebaut werden kann, so hat der Käufer das Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Ansprüche, insbesondere solche auf Schadensersatz statt der Leistung oder auf Minderung des Kaufpreises stehen ihm nicht zu.

§ 6
Vertragsstrafe

(1) Verstößt der Käufer schuldhaft gegen die Bauverpflichtung (§ 4 Abs. 1) oder das Veräußerungsverbot (§ 4 Abs. 2) so kann die Verkäuferin eine Vertragsstrafe (§§ 339 ff BGB) geltend machen.

(2) Die Vertragsstrafe beträgt 5 % der voraussichtlichen Objektkosten von 281.000,- €, also 14.050,- €. Sie ist nach entsprechender Aufforderung durch die Verkäuferin vom Käufer zu entrichten.

§ 7
Förderung

(1) Die Stadt Dortmund gewährt Ersterwerbern städtischer Eigenheimgrundstücke mit im Haushalt lebenden Kindern, für die Kindergeld bezogen wird, eine Förderung des Kaufpreises in Form eines zinslosen Darlehens mit einer Tilgung von 1 % jährlich, Laufzeit 15 Jahre, wenn das Familieneinkommen die Einkommensgrenze des § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) nicht (Typ A) bzw. nicht um mehr als 40 % (Typ B) übersteigt.

Berechnungsgrundlage für den Darlehensbetrag ist die Anzahl der zum Haushalt gehörenden Kinder, für die Kindergeld bezogen wird. Für jedes Kind kann ein Darlehensbetrag von 10.000,- € (Typ A) oder 6.000,- € (Typ B) ausgezahlt werden. Der Höchstbetrag des Darlehens beträgt im Typ A 40.000 € und im Typ B 24.000 €, in beiden Fällen jedoch max. 80 % des Grundstückswertes. Voraussetzung für die Förderung ist die Errichtung eines Hauses im Energiestandart „Energieeffizienzhaus 70".

(2) Der Käufer kann bis spätestens 3 Monate nach Vertragsabschluss beim Stadtamt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund unter Vorlage der Einkommensunterlagen der letzten 12 Monate und eines Nachweises der zum Haushalt gehörenden Kinder einen Antrag auf Prüfung der Voraussetzung zur Gewährung eines Darlehens nach den jeweils geltenden Richtlinien stellen. Nach Ablauf dieser Frist ist eine Darlehensgewährung ausgeschlossen. Auf die Bewilligung eines Darlehens besteht kein Rechtsanspruch. Die Fördergelder sind nur in begrenzter Höhe vorhanden. Es gelten die jeweiligen Richtlinien des Rates über die Eigenheimförderung.

(3) Im Falle der Darlehensgewährung ist der Käufer verpflichtet, das evtl. gewährte Darlehen zuzüglich 6 % Jahreszinsen vom Tage der Darlehensgewährung an die Verkäuferin vorzeitig in einer Summe zurückzuzahlen, falls er innerhalb von 15 Jahren vom Tage des Eigentumsüberganges an gerechnet

- das Eigenheim von vornherein gar nicht selbst bezieht oder
- das Eigenheim zwar zunächst selbst bezieht, anschließend aber vermietet oder
- durch Aus- oder Anbau oder anderweitig das Eigenheim in ein Mehrfamilienhaus umwandelt oder
- Wohnungs- oder Teileigentum begründet oder
- das Grundstück oder Gebäude ganz oder teilweise gewerblich nutzt oder nutzen lässt oder
- das Grundstück verkauft oder
- wenn innerhalb von 15 Jahren vom Tage der Eigentumsübertragung an gerechnet die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Grundstücks durchgeführt wird.

(4) Der Anspruch auf Rückzahlung ist durch Eintragung einer Buchgrundschuld in Höhe des Darlehens (im Falle der vorzeitigen Darlehensablösung nebst 6 % Jahreszinsen) zugunsten der Stadt Dortmund zu sichern. Dabei dürfen die im Rang vorgehenden Finanzierungsmittel einschließlich des Darlehens insgesamt 80 % des Gesamtkaufpreises (Grundstück und Gebäude) nicht überschreiten. Darlehen aus öffentlichen bzw. nichtöffentlichen Mitteln des sozialen Wohnungsbaus der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nord-Rhein-Westfalen dürfen im Rang nicht vorgehen.

(5) Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Grundstück errichtete Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsgesellschaft spätestens bei Fertigstellung des Rohbaues zu ihrem vollen Zeitwert (Ersatzwert) gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten. Der Versicherungsabschluss ist durch Vorlage des Versicherungsscheines oder, soweit es nach den geltenden Bestimmungen angängig ist, des Hypothekensicherungsscheines nachzuweisen. Näheres regelt der zwischen Käufer und Verkäufer noch abzuschließende Darlehensvertrag.

§ 8
Vorkaufsrecht

Der Käufer bestellt zugunsten der Verkäuferin an dem in § 1 genannten Grundstück ein für 15 Jahre befristetes dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt 3 Monate. Der Käufer verpflichtet sich, das Vorkaufsrecht nach Abschluss der Gesamtfinanzierung an rangbereiter Stelle im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Eintragung des Vorkaufsrechts in das Grundbuch wird hiermit bewilligt und beantragt.

§ 9
Besitzübertragung

Die Besitzübertragung erfolgt am 1. Tag des Monats, der auf die vollständige Zahlung des Kaufpreises sowie der Erschließungs- und Nebenkosten nach § 2 und 3 dieses Vertrages, einschließlich evt. angefallener Fälligkeitszinsen, folgt.

§ 10
Auflassung

(1) Die Verkäuferin und der Käufer erklären die Auflassung wie folgt:

Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem eingangs dieser Niederschrift aufgeführten Grundstück

- Gemarkung Musterdorf, Flur 12, Flurstück 724, 472 qm groß

auf den Käufer zu je ½ ideellen Miteigentumsanteil übergehen soll.

Die Verkäuferin bewilligt und der Käufer beantragt, die Eigentumsänderung in das Grundbuch einzutragen.

(2) Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt erst dann zu stellen und die Eigentumsumschreibung im Grundbuch vollziehen zu lassen, wenn die Verkäuferin ihm die Zahlung des Kaufpreises und der Erschließungs- und Nebenkosten, einschließlich evt. angefallener Fälligkeitszinsen, schriftlich bestätigt hat.

(3) Der Käufer verzichtet auf sein eigenes Antragsrecht. Er verzichtet auch darauf, Anträge aus dieser Niederschrift, auch nicht durch einen Notar oder einen Dritten zum Vollzug vorzulegen. Anträge aus dieser Niederschrift sollen folglich nur durch den amtierenden Notar oder seinen amtlich bestellten Vertreter gestellt werden.

§ 11
Kosten

Sämtliche mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und Auslagen trägt der Käufer. Hierzu gehören auch die Kosten einer etwaigen Freistellung des Grundstücks von Nutzungsrechten und weitere Kosten der Vermessung (z.B. Gebäudeeinmessung).

§ 12
Nachfolgerklausel

Soweit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger des Käufers übergehen, verpflichtet sich der Käufer, seinen Rechtsnachfolgern alle in Frage kommenden Pflichten aufzuerlegen und diese zu verpflichten, ihren Rechtsnachfolgern die Pflichten gemäß dieser Vereinbarung ebenfalls aufzuerlegen. Gehen durch Nichterfüllung der Verpflichtungen Schadenersatzansprüche des Verkäufers unter, haftet hierfür der Käufer.

§ 13
Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Regelungslücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben würden, wenn sie mit Abschluss dieses Vertrages den Punkt bedacht hätten.

§ 14
Belehrungen durch den Notar, Genehmigungsvorbehalt

(1) Der Notar hat das Grundbuch eingesehen und dessen Inhalt mit den Erschienenen erörtert. Er wies darauf hin, dass dieser Vertrag keiner Bodenverkehrsgenehmigung nach dem Baugesetzbuch bedarf, weil die Stadt Dortmund als Vertragsteil beteiligt ist. Dies gilt auch für die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde.

(2) Zur Umschreibung des Eigentums ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erforderlich, die vom Notar beantragt wird.

(3) Außerdem müssen zur Wirksamkeit des Vertrages die von dem/der Erschienenen zu 1) abgegebenen Erklärungen von der Stadt Dortmund genehmigt werden.

(4) Wird die Genehmigung nach Abs. 3 versagt, ist der Vertrag von Anfang an unwirksam.

(5) Zwischen den Bewilligungen und Eintragungserklärungen soll keine Bindungswirkung gemäß § 16 GBO bestehen.

§ 15
Vollmacht für den Notar, Anträge

(1) Der Notar wird bevollmächtigt, die erforderlichen Vertragsgenehmigungen einzuholen, entgegenzunehmen und bekanntzugeben.

(2) Die Verkäuferin beantragt, ihr eine einfache Ausfertigung und vier Abschriften dieses Vertrages zu erteilen.

(3) Die Käufer erteilen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB der Verkäuferin die Vollmacht, und zwar mit dem Recht, für den einzelnen Fall Untervollmacht zu erteilen, alle zum Vollzug dieser Urkunde noch erforderlichen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und Änderungen vorzunehmen, die zur Durchführung des Vertrages noch notwendig sind. Diese Vollmacht gilt auch zur Abstellung etwaiger Beanstandungen bei Zwischenverfügungen jeder Art des Grundbuchamtes.

Die notarielle Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Jetzt an Ihre Sicherheit denken und Geld sparen

Sie planen den Bau bzw. den Umbau eines Wohngebäudes? Das ist genau der richtige Zeitpunkt, an Ihre Sicherheit zu denken. Ein Wohnungseinbruch kann Ihr Wohlbefinden nachhaltig beeinträchtigen. Mit geringem finanziellem Aufwand können Sie den Schutz vor Einbruch und Vandalismus jedoch erheblich verbessern. Eine spätere Nachrüstung ist dagegen deutlich teurer.

Die Polizei berät Sie kostenlos und kompetent

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns! Die sicherheitstechnischen Fachberater des Kommissariates Vorbeugung vereinbaren gerne einen Termin mit Ihnen.

Telefon: 0231/132-7587
Fax: 0231/132-9709
E-Mail: Vorbeugung.Dortmund@polizei.nrw.de
Anschrift: Polizeipräsidium Dortmund
Markgrafenstr. 102
44139 Dortmund
Mo. bis Fr. von 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Hans Schulze
Polizeipräsident

POLIZEI DORTMUND

Weitere Informationen unter www.polizei-beratung.de

Ihr eigenes Stück Dortmund:

die Stadt hat's!

Informationen zum Verkauf städtischer Grundstücke und weiterer Immobilien:

www.liegenschaftsamt.dortmund.de

Telefon: (0231) 50-2 98 39
(0231) 50-2 60 58
(0231) 50-2 97 66