Bauen auf städtischen Grundstücken

Ein Leitfaden für private Bauherren

zusammengestellt vom
Amt für Tiefbau und Straßenverkehr
Amt für Wohnungswesen
Bauordnungsamt
Liegenschaftsamt
Umweltamt
Vermessungs- und Katasteramt

Stadt Dortmund
Liegenschaftsamt

Anzeige
Stadtsparkasse ganzseitig

=U2

Inhalt

Das Grundstück
– vom Angebot zum Kaufvertrag 7

Die Förderung
– finanzielle Anreize von Stadt und Land 11

Der Bauantrag
– von Grundstückseigentümern/-innen zu Bauherren/-innen 17

Die Erschließung
– Bauherrenpflichten rund ums Haus 21

Die Grün- und Freiflächen
– Verantwortung gegenüber der Natur 25

Die Vermessung
– Garant für ordnungsgemäßes Bauen 29

Ansprechpartner 31

Stichwortverzeichnis 32

Anlagen 33

Impressum

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 in Zusammenarbeit mit Fortmann/Rohleder Grafik-Design
Druck	Graphischer Betrieb 07/2002

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

der Wunsch nach den eigenen vier Wänden mit viel Platz für Kinder und Freizeit steht seit jeher ganz oben auf der Wunschliste der Familien. Die politischen Gremien und die Verwaltung der Stadt Dortmund haben gerade in den letzten Jahren große Anstrengungen unternommen, ein Baulandangebot zu schaffen, das es den Menschen ermöglicht, ihren Eigenheimwunsch auch innerhalb der Stadtgrenzen zu erfüllen.
So kann Ihnen das Liegenschaftsamt kurz oder mittelfristig Baugrundstücke in fast allen Stadtbezirken anbieten.

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 Dienststellen müssen eingeschaltet werden?
Welche Anträge sind zu stellen?
Was müssen Sie beachten?

Mit dieser Broschüre weisen wir Ihnen den Weg 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.

Lassen Sie Ihren Wunsch Wirklichkeit werden.
Wir helfen Ihnen gern dabei. Bitte nehmen Sie uns beim Wort.

Stadtdirektor Klaus Fehlemann
Infrastrukturdezernent

Sind Sie auf der Suche nach einem Baugrundstück?

Die Stadt Dortmund entwickelt laufend neue Baugebiete im gesamten Dortmunder Stadtgebiet. Hier können Sie ohne Bauträger- oder Architektenbindung Ihr Haus errichten.

Wir bieten Ihnen in den nächsten Jahren u.a. Bauplätze in den Ortsteilen

- **Aplerbeck, Apolloweg**
- **Innenstadt/Hörde, Sckellstraße**
- **Mengede, Erdbeerfeld**
- **Oespel, Steinsweg**
- **Westrich, Bockenfelder Straße**
- **Wickede, Eichwaldstraße**

Bitte informieren Sie sich über die aktuellen Angebote bei unserem Call-Center unter Telefon (0231) 50-1 22 30 oder im Internet unter www.dortmund.de/Liegenschaftsamt

Stadt Dortmund
Liegenschaftsamt

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.dortmund.de/liegenschaftsamt

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

(0231) 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@stadtdo.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 an das Liegenschaftsamt unter Angabe Ihrer persönlichen Daten sowie der bevorzugten Baugebiete und Stadtteile.

Anschrift:
Stadt Dortmund
Liegenschaftsamt
44122 Dortmund

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 Liegenschaftsamt beigefügten Begleitschreibens bekräftigen Sie Ihr Interesse am Grundstückskauf in diesem Baugebiet und sichern sich die Teilnahme am Vergabeverfahren.

Warum brauche ich beim Grundstückskauf ein bisschen Glück?

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 Zeit können Sie auch noch ohne finanzielle Aufwendungen vom Kaufvertrag zurücktreten.

Benötigen Sie für Ihre Abstimmungsgespräche mit der Bank, dem Architekten oder der Baufirma mehr als zwei Wochen Zeit, können Sie mit dem Liegenschaftsamt einen kostenpflichtigen Reservierungsvertrag über maximal vier Monate abschließen. Die zu entrichtende Reservierungsgebühr beträgt 0,5 % des Kaufpreises ohne Erschließungskosten pro Monat. 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.

Bauen statt mieten

Mit unserer Hilfe geht es leichter.

Dortmunder Volksbank

WIR MACHEN DEN WEG FREI

Die Förderung
– *finanzielle Anreize von Stadt und Land*

Welche Vergünstigungen bietet die Stadt Dortmund?

Käufern städtischer Eigenheimgrundstücke kann die Stadt Dortmund ein zins- und tilgungsloses Darlehen in Höhe von maximal 40 % des Grundstückskaufpreises ohne Erschließungskosten gewähren.

Berechnungsgrundlage für das Darlehen ist das prozentuale Verhältnis zwischen Ihrem jährlichen Familieneinkommen und der für den sozialen Wohnungsbau geltenden Einkommensgrenze. Da letztere 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, 44122 Dortmund.
Reichen Sie dazu bitte Ihre Einkommensunterlagen der vergangenen zwölf Monate sowie Nachweise über die zum Haushalt gehörenden Kinder unter 18 Jahren ein.

In welcher Höhe kann ich ein Darlehen erhalten?

Die Höhe des Darlehens richtet sich nach Ihrem Familienstand und der Prozentzahl, um die Ihr Jahreseinkommen die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaues überschreitet.

Maximal können Sie als Darlehen 40 % des Kaufpreises ohne Erschließungskostenanteil erhalten.

Überschreitung der Einkommensgrenze	Darlehensbetrag
um max. 50 %	12.700,00 €
um 51–100 %	5.100,00 €
+	je 2.600,00 €
für jedes zum Haushalt gehörende Kind unter 18 Jahren.	

Wann und wie ist das Darlehen zurückzuzahlen?

Der Darlehensbetrag ist 15 Jahre nach Kaufvertragsabschluss in einer Summe zurückzuzahlen.

Wie wird das Darlehen gesichert?

Im Grundbuch wird eine Buchgrundschuld in Höhe des Darlehensbetrages eingetragen. Dabei haben Finanzierungsmittel bis zu einer Höhe von 60 % des voraussichtlichen Objektwertes (Grundstücks- und Gebäudekosten) Vorrang.

Welche Förderung stellt das Land Nordrhein-Westfalen bereit?

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

Welche Förderungsvoraussetzungen sind zu erfüllen?

Grundvoraussetzungen für eine Förderung sind, dass

- zum Haushalt mindestens ein Kind unter 18 Jahren 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 10 % der Gesamtkosten eingesetzt wird – Selbsthilfeleistungen sind in gewissem 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 30 % überschreitet:

- Einpersonenhaushalt 12.000,00 €
- Zweipersonenhaushalt 18.000,00 €
- Dreipersonenhaushalt 22.100,00 €
- Vierpersonenhaushalt 26.200,00 €
- Fünfpersonenhaushalt 30.300,00 €
- Sechspersonenhaushalt 34.400,00 €
- Für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommenssteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um 500,00 €.

Maßgebend ist das Einkommen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Steuern, Sozialversicherungsbeiträge, Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen

im steuerrechtlichen Sinne werden nicht abgezogen. Sie werden durch einen pauschalen Abzug wie folgt berücksichtigt:

Vom Jahreseinkommen können jeweils 10 % abgesetzt werden, wenn

- Steuern vom Einkommen
- Beiträge zur Krankenversicherung
- Beiträge zur Rentenversicherung

entrichtet werden.

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 40.000,00 € zinsgünstige Baudarlehen in Höhe von insgesamt 71.500,00 € 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 1 Kind oder Haushalte mit mindestens 1 schwerbehinderten Angehörigen

	Typ 1	*Typ 2*	*Typ 3*
Einkommens-grenze gemäß § 9 WoFG	**bis zu 85 %** Unterschreitung der Einkommensgrenze um mindestens 15 %	**bis zu 100 %** Unterschreitung der Einkommensgrenze zwischen 14,99 % und 0 %	**bis zu 30 %** Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 130 %

Grundförderung

Grundbetrag	62.500,00 €	51.500,00 €	25.500,00 €
Kinderbonus für jedes Kind	5.000,00 €	2.000,00 €	0,00 €
Eigenheimzulage-darlehen *	16.000,00 €	16.000,00 €	16.000,00 €

*zur Vorfinanzierung der Eigenheimzulage, Auszahlung mit letzter Rate des Baudarlehens

Zusatzförderung

Ökobonus *	5.000,00 €	5.000,00 €	0,00 €
Sozialbonus**	5.000,00 €	5.000,00 €	0,00 €

* wenn das Grundstück nicht größer als 200 m² ist

** wenn eine öffentlich geförderte Wohnung freigezogen wird und diese noch mindestens 5 Jahre der Belegung- und Mietpreisbindung unterliegt.

Das Baudarlehen wird in Höhe von 99,6 % ausgezahlt. Das Darlehen ist im Typ 1 zunächst zinslos, im Typ 2 anfänglich mit 1 % und im Typ 3 anfänglich mit 2 % zu verzinsen und mit 1 % zu tilgen. Darüber hinaus wird ein laufender jährlicher Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 % erhoben.

Das Eigenheimzulagedarlehen ist in sieben gleichbleibenden Raten in Höhe von 2.556,00 € pro Jahr zu bedienen und somit nach sieben Jahren vollständig zurückgezahlt.

Wann gilt eine Belastung als tragbar?

Eine Förderung setzt voraus, dass die Belastung aus dem Bau/Kauf nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage des Antragstellers und seiner Familie gefährdet.

Nach Abzug aller laufenden Kosten sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben (Mindestrückbehalt):
640,00 € für einen Einpersonenhaushalt,
820,00 € für einen Zweipersonenhaushalt,
205,00 € 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.mswks.de
können Sie die Antragsformulare kostenlos herunterladen. Hier erhalten Sie auch weiterführendes Informationsmaterial zu einzelnen Fachthemen.

Folgende Verlage senden Ihnen das Formular kostenpflichtig zu:

Gemeinde-Verlag,	Tel.: (02234) 1060
Bertelsmann-Verlag,	Tel.: (0521) 9110 10
Wingen-Verlag,	Tel.: (0201) 222541

Wer erteilt mir weitergehende Auskünfte ?

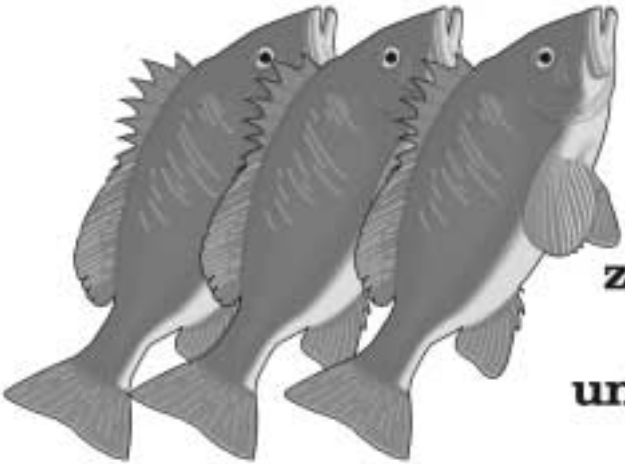
Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bewilligungsbehörden, die für die Bearbeitung der Förderanträge zuständig sind, beantworten Ihnen gern konkrete Fragen zur Wohnungsbauförderung oder informieren Sie über aktuelle Fördermöglichkeiten. Ob es sich um den Erwerb vorhandenen Wohneigentums oder um die 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 im Lesezeichen aufgeführten Telefonnummern 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.

Fangfrische Baugeldpreise!



Einfach,

schnell,

zuverlässig

und günstig,

das ist Baugeld

bei der Sparda-Bank in Dortmund.

Sparda-Bank

freundlich & fair

Geschäftsstelle Dortmund:
Südwall 13-15
44137 Dortmund
Telefon: (0 18 01) 36 00 36

Die Sparda-Bank bietet Ihnen das Lohn-, Gehalts- und Rentenkonto - nur für Mitglieder - natürlich schon immer gebührenfrei.

Der Bauantrag
– von Grundstückseigentümern/-innen zu Bauherren/-innen

Was muss ich bei der Planung meines Hauses beachten?

Zum einen sind Sie verpflichtet, beim Entwurf Ihres Hauses die für das Wohngebiet geltenden, gesetzlich festgelegten Bauverordnungen einzuhalten. Zum anderen müssen Sie das Bauvorhaben auf dem vorgeschriebenen, formalen Weg bewilligen lassen und rechtzeitig beantragen.

Welche Vorschriften konkret Ihr Bauvorhaben betreffen, welche Anträge Sie stellen müssen und wer Ihnen bei spezifischen Sachfragen mit Rat und Tat zur Seite steht, das erfahren Sie von den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bauherrenberatung des Bauordnungsamtes, Katharinenstraße 9–11, 44122 Dortmund.

Einige grundlegende Fragen werden jetzt gleich beantwortet.

Welche Gesetze regeln die Bebaubarkeit von Grundstücken?

Wesentliche Grundlagen der Grundstücksbebauung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Landesbauordnung (BauO NRW) und die Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Darüber hinaus gibt es Bebauungspläne, die Ausnutzung und Bebaubarkeit eines Grundstückes regeln.

Was wird durch einen Bebauungsplan festgelegt?

In der Regel befinden sich städtische Baugrundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Dieser beinhaltet eine Vielzahl von Regelungen und Festsetzungen zur Ausnutzung und Bebaubarkeit von Grundstücken. So enthält der Bebauungsplan neben den Baufeldern – innerhalb derer der Baukörper sich befinden muss – Bestimmungen über die Nutzungsart des Areals (z.B. Allgemeines Wohngebiet), die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Anzahl der Geschosse, Geschossflächen, Dachform, Dachneigung und Firsthöhe.
Darüber hinaus werden gestalterische Details für Fassaden und Dächer oder die Anordnung der Garagen reglementiert.

Wann muss ich eine Baugenehmigung einholen bzw. welches Genehmigungsverfahren trifft auf mein Vorhaben zu?

Bauvorhaben sind entweder genehmigungsfrei oder genehmigungspflichtig.

Unter welchen Voraussetzungen Vorhaben genehmigungsfrei sind, beschreibt § 67.1 BauO NRW. Genehmigungspflichtige Vorhaben regelt der § 63 BauO NRW. Genehmigungsfrei sind: Wohngebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 des Baugesetzbuches, wenn es sich um Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe handelt und wenn:

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuches gesichert ist und
3. die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. In diesen Fällen kann auf Wunsch des Bauherren auch ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. In beiden Fällen ist ein Antrag mit allen zur Prüfung erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

Wie erhalte ich eine Baugenehmigung und wer stellt den Bauantrag?

Eine Baugenehmigung muss stets schriftlich vom Bauherren und dem zuständigen Architekten beantragt werden. Das Antragsformular ist unter Beifügung der erforderlichen Bauvorlagen an das Bauordnungsamt der Stadt Dortmund, Katharinenstraße 9–11, 44122 Dortmund zu richten.

Das Baugenehmigungsverfahren ist generell architektenpflichtig, d.h. die für den Antrag erforderlichen Bauvorlagen dürfen nur von Architekten und Bauingenieuren erstellt werden, die Mitglieder der Architektenkammer bzw. der Ingenieurkammer-Bau sind. Welche Unterlagen einem Bauantrag beigefügt werden müssen, können Sie der Bauprüfverordnung (BauPrüfVO) sowie der BauO NRW entnehmen. Der von Ihnen beauftragte Architekt wird Sie in diesen Fragen sachkundig beraten und als Entwurfsverfasser die Antragstellung begleiten.

Lediglich bei kleineren Bauvorhaben wie einer Fertiggarage wird bei dem Baugenehmigungsverfahren von der Architektenpflicht abgesehen.

Wo liegen Antragsunterlagen zum Bauantrag aus?

Im Gebäude des Bauordnungsamtes, Katharinenstraße 9–11,
44122 Dortmund, erhalten Sie den Bauantrag und den notwendigen Lageplan des Katasteramtes.
Den Bauantrag in der Eingangsstelle des Bauordnungsamtes, Zimmer 14,
Tel. (0231) 50-2 38 79 und den Lageplan im Service-Büro des Katasteramtes, Zimmer 10, Tel.(0231) 50-2 66 54.

Welche Personen sind für das Bauvorhaben verantwortlich?

Grundsätzlich sind Sie als Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften während der Bautätigkeiten verantwortlich.
Sollten Sie eine Bauleitung beauftragen, so ist diese vor Baubeginn dem Bauordnungsamt namentlich zu benennen.
Wenn ein Unternehmen mit der Errichtung des Hauses beauftragt wird, muss dieses die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten überwachen und einhalten. Das Unternehmen garantiert dann den sicheren bautechnischen Betrieb und die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen auf der Baustelle.

Wann muss ich einen Architekten, Statiker oder Sachverständigen hinzuziehen?

Alle Entwürfe für die Errichtung und den Umbau von Gebäuden – mit Ausnahme von Garagen, Behelfsbauten und untergeordneten Gebäuden – müssen Sie von einem sogenannten bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser erstellen und unterzeichnen lassen. Der Architekt, Statiker oder Sachverständige übernimmt durch seine Unterschrift die Verantwortung für die Brauchbarkeit und Vollständigkeit der Bauvorlagen für einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage. Bauvorlageberechtigt sind eingetragene Architekten und Bauingenieure der Architektenkammer bzw. der Ingenieurkammer-Bau.
Die staatlich anerkannten Sachverständigen werden wie die Architekten und Ingenieure in aktuellen Listen bei der Architekten- bzw. der Ingenieurkammer geführt. Weitere Informationen hierzu erteilen die

Architektenkammer NW
Inselstraße 27
40479 Düsseldorf
Tel. (0211) 49 67-0
www.aknw.de
e-mail: info@aknw.de

Ingenieurkammer-Bau
Freiherr-vom-Stein-Straße 167
45133 Essen
Tel. (0201) 43 50 50
www.ikbaunrw.de
e-mail: info@ikbaunrw.de

Wann kann eine Baugenehmigung abgelehnt werden?

Eine Baugenehmigung kann abgelehnt werden, wenn das Vorhaben in einem Bebauungsplangebiet liegt, dessen Festsetzungen nicht eingehalten werden, eine Befreiung von diesen Festsetzungen nicht möglich ist und eine Umplanung des Bauvorhabens nicht erfolgt.

Sie kann auch abgelehnt werden, wenn die Erschließung nicht gesichert ist.
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 die Eintragung einer Baulast).

Wer misst mein Grundstück ein?

Laut der in Nordrhein-Westfalen geltenden Gebäudeeinmesspflicht müssen Sie Ihr Eigenheim direkt nach Fertigstellung einmessen lassen. Den Auftrag vergeben Sie als Bauherr auf eigenen Wunsch entweder an das Katasteramt oder an einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Welche Kosten entstehen?

Neben dem Grundstückspreis und der Gebühr für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages kommen auf Sie Kosten zu für die Leistungen des Bauordnungsamtes (Bauvoranfrage/Bauantrag), des Katasteramtes (Lageplan) sowie eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs (Einmessung des fertiggestellten Gebäudes).

Anzeige
DEW

Die Erschließung
– *Bauherrenpflichten rund ums Haus*

Welche Vorgaben muss ich als privater Bauherr beachten?

Zur Erschließung Ihres Grundstückes 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 Amt für Tiefbau und Straßenverkehr, Königswall 14, 44122 Dortmund ab. Bereits bei Antragstellung der Baugenehmigung erarbeiten Sie mit dem Amt einen Plan für die Entwässerung, legen die Zahl der Autostellplätze und die Anlage der Zufahrtsstraßen fest.
Das Amt für Tiefbau und Straßenverkehr können Sie bei der zügigen und erfolgreichen Bearbeitung Ihres Baugenehmigungsverfahrens unterstützen, indem Sie folgendes beachten:

Entwässerung

Im Rahmen Ihres Baugenehmigungsverfahrens überprüft die Dienststelle, ob das Abwasser ordnungsgemäß entsorgt werden kann. Wenn ja, müssen Sie umgehend die Genehmigung für den Anschluss an die städtische Kanalisation beim Amt für Tiefbau und Straßenverkehr der Stadt Dortmund schriftlich beantragen.

Entwässerungsauskunft

Für die Planung des Kanalanschlusses ist eine gebührenpflichtige Entwässerungsauskunft schriftlich unter Beifügung eines Lageplanes beim:

Amt für Tiefbau und Straßenverkehr
(66/3-1-G)
Königswall 14
44122 Dortmund
Tel. (0231) 50-2 40 79
FAX (0231) 50-2 54 81

zu beantragen. Nur für wenige Baugebiete gilt eine Sonderregelung, nach der Sie die Entwässerungsauskunft nach Abschluss des Kaufvertrages direkt vom Liegenschaftsamt erhalten.
Die Entwässerungsauskunft enthält die wesentlichen Angaben über die städtische Kanalisation. Sie dient dem Fachplaner als Grundlage für die sachgerechte Konstruktion und Verlegung des Kanalanschlusses und der Grundstücksentwässerungsanlage.

Vorlage der Entwässerungsplanung

Die Zustimmung zur Einrichtung des Kanalhausanschlusses müssen Sie noch vor Baubeginn schriftlich beantragen. Folgende Unterlagen legen Sie dem Formular bitte bei:

3 Kopien der Entwässerungsauskunft
2 Übersichtslagepläne
2 Baubeschreibungen für die Grundstücksentwässerung
2 Entwässerungsgrundrisse M. 1:100
2 Entwässerungslängsschnitte M. 1:100

Musterexemplare des Antragsschreibens bzw. des Entwässerungsgrundrisses und des Entwässerungslängsschnittes erhalten Sie beim Amt für Tiefbau- und Straßenverkehr, Abt. 66/3-1-G, Zimmer 1105, Königswall 14, 44122 Dortmund.
Tel. (0231) 50-2 49 24 bzw. 50-2 40 79

Nach der technischen Prüfung übersendet Ihnen die Verwaltungsabteilung, Tel. (0231) 50-2 43 88, einen kontrollierten Satz Planunterlagen und bittet Sie, die Fachfirma für die Kanalanschlussarbeiten zu benennen. Bestehen seitens der Stadt gegen dieses Unternehmen keine Bedenken, erhalten Sie die beantragte Kanalanschlussgenehmigung.

Technische Abnahme des Hausanschlusses

Die technische Abnahme der Hausanschlüsse ist beim Amt für Tiefbau und Straßenverkehr, Abt. 66/3-3, auf dem Betriebshof Nortkirchenstr. 55, 44122 Dortmund ebenfalls rechtzeitig zu beantragen. Tel. (0231) 50-2 90 54

Straßenbau

Erschließungssicherung

Die Grundvoraussetzung für eine gesicherte verkehrliche Erschließung eines zu bebauenden Grundstückes ist die Anbindung an eine öffentliche Wegefläche.

Es wird hierbei unterschieden:

- Liegt ein Grundstück an einer öffentlichen Straße, dann ist das Grundstück erschlossen,
- Liegt das Grundstück an einem Gehweg, dann ist die fußläufige Erschließung gesichert. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist an einer öffentlichen Straße zu erstellen.
- Liegt das Grundstück an einer im privaten Besitz befindlichen Straße oder an einem Weg, dann ist die Erschließung nur in Ausnahmefällen gesichert.

Weitere Besonderheiten, die hier nicht aufgeführt sind, können Sie mit dem Amt für Tiefbau und Straßenverkehr, Tel. (0231) 50-2 40 90, erörtern.

Planen Sie ein Abstimmungsgespräch mit dem Amt für Tiefbau und Straßenverkehr im Sinn aller Beteiligten unbedingt vor Baubeginn.

Zufahrten

Jede neue Zufahrt zu einem Grundstück ist genehmigungspflichtig und somit schriftlich beim Amt für Tiefbau und Straßenverkehr der Stadt Dortmund zu beantragen. Die bauliche Abnahme der Zufahrt erfolgt abschließend durch den Tiefbaubezirk.
Der Antrag zum Bau einer Grundstückszufahrt ist gebührenpflichtig.

Straßenhöhenauskünfte

Für die Planung der Hauszufahrt und des Hauszugangs benötigt der Entwurfsverfasser die Straßenhöhenauskünfte. Diese kön-

nen Sie kostenpflichtig beim Amt einholen und müssen sie dem Bauantrag beilegen. Auch hier gilt – wie bei der Entwässerungsauskunft – für einige Baugebiete eine Sonderregelung, nach der Sie die Straßenhöhenauskunft nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages direkt vom Liegenschaftsamt erhalten.

Straßenausbau

In Erschließungsgebieten, an deren Entwicklung u.a. Bauträger beteiligt sind, werden die Straßen in zwei Ausbaustufen angelegt.
Die erste Ausbaustufe besteht aus einer asphaltierten Tragschicht. Dieser befestigte Weg ermöglicht den Beginn der Hochbaumaßnahme.
Nach Beendigung aller Hochbauten in dem Gebiet wird die Straße endgültig ausgebaut. Die zweite Ausbaustufe beinhaltet eine vollständige Herstellung der Fahrbahn mit gepflasterter Straßenoberfläche sowie die Anlage von Fuß- und Radwegen und projektierter Parkflächen.

Stellplätze

Stellplätze für den eigenen Bedarf müssen Sie entweder separat als private Stellplatzanlage einrichten oder auf dem eigenen Grundstück als Garage, Carport bzw. befestigte Stellfläche.
Grundvoraussetzung für die Genehmigung aller Varianten ist, dass die Stellplätze direkt von der Straße aus angefahren werden können.
Insgesamt sind bei der Planung von Eigenheimen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und bei Mehrfamilienhäusern 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit gesetzlich vorgesehen. Im Rahmen des Bauantrages müssen Sie einen entsprechenden Stellplatznachweis erbringen.

Erschließungsbeiträge

Liegt Ihr Grundstück in einem Erschließungsgebiet, dann werden die Kanal- und Straßenbauarbeiten von einem Investor ausgeführt, dem die Stadt Dortmund die Kosten erstattet.
Anteilig umgelegt auf die Einzelgrundstücke rechnet die Stadt Dortmund wiederum diese Erschließungskosten mittels eines Ablösevertrages mit den Grundstückserwerbern ab.

Kaufen Sie ein Einzelgrundstück innerhalb eines bestehenden Wohngebietes, dann erhebt die Stadt Dortmund nach Abschluss der Straßenbauarbeiten Ihnen gegenüber Erschließungsbeiträge.
Die Höhe des von Ihnen als Anlieger zu zahlenden Beitrages ist abhängig von der Geschoss- und der Grundstücksfläche Ihres Eigenheimes.

Strom-, Wärme-, Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Grundstückes mit Strom, Wärme, Gas und Wasser wird von der Dortmunder Energie und Wasser (DEW) auf Antrag bereitgestellt.
Ansprechpartner ist die DEW Kundenbetreuung Tel. (0231) 544-2706.

DIE AACHENER IM REVIER

– Wohnungsbau, Baubetreuung, Liegenschaftsverwaltung –

Die Aachener ist ein Verbund von Gesellschaften, die sich mit dem Wohnungsbau, Baubetreuung, Liegenschaftsverwaltung und offenen Immobilienfonds beschäftigen.

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH hat in den rd. 53 Jahren ihres Bestehens über 75.000 Wohnungen neu gebaut; mehr als 80% davon als Eigentumsmaßnahmen. Das jährliche Bauprogramm umfasst Eigenheime, Eigentums- und Mietwohnungen. Zusammen mit der Deutschen Wohnungsgesellschaft mbH werden rd. 25.000 eigene und fremde Wohnungen verwaltet. Über diverse Zweigstellen wird die ortsnahe Betreuung als wichtige Voraussetzung für eine gute Zusammenarbeit und reibungslose Abwicklung gewährleistet. Im Ruhrgebiet ist vor allem die Zweigstelle Essen tätig, die in den letzten Jahren in fast allen Regionen Nord-Rhein-Westfalens tätig ist.

Die Zweigstelle Essen bietet aktuell folgende Neubaumaßnahmen an:

Dortmund-Derne, Nierstefeldstr., 52 EFH/DHH/REH in Massivbauweise „Stein auf Stein“, vollunterkellert, mit Garage auf Kauf- und Erbpachtgrundstücken, Kaufpreise ab 159.999,00 € .

Dortmund Kirchlinde, 7 EFH/DHH mit Vollkeller u. Garage auf Kaufgrundstücken 274- 419 qm, Kaufpreise ab 292.400,00 € .

In **Castrop-Rauxel**, Hubertusstr., unmittelbar angrenzend an Dortmund, entstehen 6 ETW, 7 EFH, sowie 36 DHH, vollunterkellert, mit Garage auf Kaufgrundstücken ab 244.450,00 € . Besuchen Sie vor Ort unsere Musterhäuser nach vorheriger Terminabsprache.

Weitere Baumaßnahmen in **Gelsenkirchen-Horst** und **Essen-Heldhausen.**

Interessiert?
Dann rufen Sie einfach an
Telefon (0201) 8 21 53-0
montags bis donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr

AACHENER SIEDLUNGS-UND WOHNUNGS-GESELLSCHAFT MBH KÖLN

Zweigstelle Essen, Kronprinzenstraße 9, 45128 Essen
Internet: www. aachener-swg.de
e-mail: zw-essen@aachener-swg.de

Die Grün- und Freiflächen
– 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 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 Amt für Tiefbau und Straßenverkehr können Sie jedoch eine Befreiung beantragen, die Ihnen gestattet, andere umweltfreundliche Varianten der Niederschlagswasserableitung einzurichten.

Ist kein Trennsystem vorhanden, bzw. hat das Tiefbauamt 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 m nicht überschritten wird und ein Mindestabstand zwischen der Mulde und unterkellerten Gebäuden von 6,0 m besteht,

sofern die Kellerräume nicht wasserdicht sind. Ferner muss der Abstand zwischen dem Muldenrand und der Grundstücksgrenze mindestens 2,0 m betragen um keine Nässeschäden auf dem Nachbargrundstück zu verursachen. Des weiteren sollte der Grundwasserflurabstand, gemessen ab Oberkante des Geländes, mindestens 1,0 m 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 0,5m 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), Katharinenstraße 9–11, 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 mind. 35 Liter/qm angeschlossener Fläche vorgehalten wird, die Abwassergebühr für die befestigten Flächen um 50 % 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.

Weitere Aktivitäten im Rahmen der Regenwassernutzung sind Dachbegrünungen und ökologische Flächenbefestigungen. Ein derzeit laufendes Förderprogramm im Rahmen der „Initiative ökologische und nachhaltige Wasserwirtschaft in NRW“

bietet bei Neubaumaßnahmen pro Regenwassernutzungsanlagen einen Zuschuss von maximal 1.500,00 € an.

Baumschutz

Die Stadt Dortmund hat seit dem 28.06.1977 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes. Zur Zeit gilt die Fassung vom 21.12.02.

Welche Bäume sind geschützt?

Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm 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 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Umfang von 30 cm 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.
Grundsätzlich sind diese Aspekte vor der Vermarktung der städtischen Grundstücke zwischen dem Umweltamt und dem Liegenschaftsamt verbindlich geklärt.

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.

Hoch- und Stahlbeton-,
Erd-, Kanal- und Straßenbau
Altbausanierung
Generalunternehmer

DERWALD

44145 Dortmund · Burgweg 56
Telefon (02 31) 84 07-0 · Telefax (02 31) 81 32 58

DEUTSCHER SIEDLERBUND e.V.

KREISVERBAND DORTMUND e.V.

betreut in Dortmund über 12.500 Mitgliedsfamilien.

Wir bieten:

- Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung
- Rechtsschutzversicherung für Haus- und Grundbesitz
- Hilfe in Rechtsfragen um Haus und Garten
- Hilfe in Steuerfragen um Haus und Garten
- Gartenfachberatung
- monatlich erscheinende Zeitschrift
- Prämienvergünstigungen bei Versicherungen

Sie erreichen uns:

Brackeler Hellweg 76 · 44309 Dortmund

Die Vermessung
– Garant für ordnungsgemäßes Bauen

Auf dem Weg zum eigenen, selbstgebauten Haus sind die amtlichen Vermessungsstellen Ihr stetiger Begleiter. Sie verzeichnen die einzelnen Etappen Ihres Bauvorhabens millimetergenau in den städtischen Lageplänen 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 Kataster eingetragenes Flurstück. Nur in Ausnahmefällen ist das von Ihnen erworbene Grundstück noch nicht als selbständiges Flurstück im Kataster registriert. Sofern dies der Fall ist, beantragt die Stadt Dortmund als Grundstücksanbieter nach Abschluss des Kaufvertrages die Teilungsvermessung einschließlich der Übernahme des Grundstückes in das Liegenschaftskataster.
Danach beantragen Sie 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:

Teilungsvermessung

Sie können davon ausgehen, dass Sie ein bereits vermessenes und im Kataster eingetragenes Flurstück erwerben und somit keine Teilungsvermessung einleiten müssen.
Bildet das zukünftige Baugrundstück, das Sie erwerben möchten, ausnahmsweise doch nur die Teilfläche eines größeren Grundstückes, ist eine genehmigungspflichtige Teilungsvermessung erforderlich. Die Genehmigung wird in der Regel von der beauftragten Vermessungsstelle im Namen des Bauherren oder Architekten beim Bauordnungsamt beantragt. Die Teilungsvermessung gewährleistet, dass das geplante Bauvorhaben den öffentlichen Vorschriften entspricht.

Die Vermessung schließt mit einem Ortstermin ab – dem Grenztermin. Dabei werden den beteiligten Eigentümern und Erwerbern die Ergebnisse der Vermessung und die Vermarktung der Grenzen erläutert und angezeigt. Die dauerhafte Kennzeichnung der Grundstücke durch Grenzsteine erfolgt erst nach Abschluss der Bauarbeiten.
Haben alle Beteiligten die Vermessungsunterlagen anerkannt, werden diese dem Katasteramt zur Übernahme in den amtlichen Nachweis der Flurstücke übergeben. Das Katasteramt prüft die Vermessungsschriften, führt die entsprechenden Register fort, informiert das Grundbuch- und Finanzamt über die Änderungen und sendet die Auflassungsschriften an die zuständige Vermessungsstelle.

Die Auflassungsschriften erhält auch der Notar, der auf Grund der meist im Kaufvertrag schon erklärten Auflassung des Eigentümers nunmehr die Umschreibung im Grundbuch beantragt.
Erst dann können Sie als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden und somit die zur Finanzierung benötigten

Mittel durch die Eintragung einer Grundschuld oder Hypothek absichern lassen.

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 einer großmaßstäbigen Darstellung – dem Vorabzug des Lageplanes 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 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, sodass 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 amtlichen Gebäudeeinmessung. Diese dient der Fortführung des Katasterkartenwerkes, d.h. der Vollständigkeit des amtlichen Nachweises der Grundstücke und Gebäude im Liegenschaftskataster. Die Gebäudeeinmessung sollte bei der Vermessungsstelle beantragt werden, die auch mit den Absteckungsarbeiten betraut wurde.

Zum Abschluss noch ein Hinweis: Zu den Katastervermessungen gehören die Teilungsvermessung und die Gebäudeeinmessung. Sie können in Nordrhein-Westfalen nur von dazu autorisierten Vermessungsstellen ausgeführt werden. Dies sind die Vermessungs- und Katasterämter in ihren Amtsbezirken und die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure.

Ansprechpartner

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 Tiefbau und Straßenverkehr
  Königswall 14
  44122 Dortmund
  Telefax: (0231) 50-26 97 1
  e-mail: tiefbauamt@dortmund.de

- Amt für Wohnungswesen
  Südwall 2–4
  44122 Dortmund
  Telefax: (0231) 50-23 94 8
  e-mail: wohnungsamt@dortmund.de

- Bauordnungsamt
  Katharinenstr. 9–11
  44122 Dortmund
  Telefax: (0231) 50-27 40 3
  e-mail: bauordnungsamt@dortmund.de

- Liegenschaftsamt
  Ostwall 60
  44122 Dortmund
  Telefax: (0231) 50-25 87 2
  e-mail: liegenschaftsamt@dortmund.de

- Umweltamt
  Katharinenstr. 12
  44122 Dortmund
  Telefax: (0231) 50-25 42 8
  e-mail: umweltamt@dortmund.de

- Vermessungs- und Katasteramt
  Märkische Str. 24–26
  44122 Dortmund
  Telefax: (0231) 50-23 78 4
  e-mail: vermessung@dortmund.de

Stichwortverzeichnis

	Seite
Architekt	18, 19, 30
Bauantrag	17, 18
Baugenehmigung	17, 18, 19, 27
Baumschutz	25, 27
Baumschutzsatzung	27
Bebauungsplan	17, 19
Brauchwassernutzung	26
Dachbegrünung	26
Entwässerung	25
Entwässerungsauskunft	21
Entwässerungsplanung	21
Ersatzpflanzung	27
Erschließung	19, 21, 22
Erschließungsbeiträge	23
Feinabsteckung des Gebäudes	30
Förderungsmöglichkeiten	11, 12, 13, 14, 15
Gasanschluss	23
Gebäudeeinmessung	30
Grobabsteckung des Gebäudes	30
Grundstücksangebote	7
Grundstück, Bewerbung	7
Grundstücksentwässerung	23
Hausanschluss	21, 22
Losverfahren	8
Lageplan zum Bauantrag	30
Niederschlagswasser	25
Regenwassernutzungsanlage	23, 26
Stellplatz	21, 23
Straßenhöhenauskunft	21, 22
Stromversorgung	23
Teilungsvermessung	29, 30
Vermessung	19, 29
Versickerung	25
Versickerungsmulde	25, 26
Wasseranschluss	23
Wasserrechtliche Erlaubnis	26
Wohnungsbauförderung	11, 12, 13, 14, 15
Zufahrten	21, 22

Anlagen

Mustervertrag über den Kauf eines städt. Eigenheimgrundstücks

Vor dem unterzeichnenden Notar _____
erschienen heute

1. _____ dienstansässig Ostwall 60, 44122 Dortmund, handelnd für die Stadt Dortmund als vollmachtslose/-r Vertreter/-in,

nachstehend „Verkäuferin“ genannt, und die

2. Eheleute _____

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 ?? eingetragenen Grundstücks,

Gemarkung, Flur, Flurstück, groß____qm.

(2) Die Verkäuferin verkauft das vorgenannte Grundstück an die Käufer zu je 1/2 ideellen Miteigentumsanteil.
Der Verkaufsgegenstand wird nachstehend als „Grundstück“ bezeichnet.

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

§ 2
Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis für das in § 1 genannte Grundstück beträgt_____€/qm verkaufter Grundstücksfläche, insgesamt _____€ (in Worten: _____Euro).

(2) Der Grundstückskaufpreis wird von der Verkäuferin durch die Gewährung eines zins- und tilgungslosen Darlehens für die Dauer von 15 Jahren in Höhe von _____ € gefördert. Den Nachweis zur Gewährung eines Darlehens hat der Käufer durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Dortmund erbracht. Die Verkäuferin behält sich jedoch vor, die für diese Bescheinigung erforderlichen Angaben im Zuge der Baufinanzierung nochmals zu überprüfen. Auf Verlangen der Verkäuferin verpflichtet sich der Käufer, die vollständigen Finanzierungsunterlagen vorzulegen.

(3) Der um das Darlehen reduzierte Kaufpreis in Höhe von _____ € (In Worten: _____ Euro) ist bis zum _____ unter Angabe der Einnahmeart _____ und der Debitorennummer _____ auf das Konto der Stadtkasse Dortmund 001 123 424 bei der Stadtsparkasse Dortmund (BLZ 440 501 99) zu überweisen.

Der Restkaufpreis von _____ € (in Worten _____Euro) ist am _____ fällig. Die Zahlung muss in einer Summe erfolgen. Eine Ratenzahlung ist ausgeschlossen.

(4) Zahlt der Käufer den in Abs. 3 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.

(5) Der Käufer übernimmt auch die Erschließungskosten, die in einem gesonderten Ablösungsvertrag festgesetzt werden.

§ 3
Bauverpflichtung

(1) Der Käufer verpflichtet sich, auf dem von der Verkäuferin erworbenen Grundstück ein Wohngebäude (_____) angrenzend an die benachbarte Flurstücksgrenze zum Flurstück Nr._____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 _____ 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.

(4) 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.

§ 4
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. Der Verkaufsgegenstand ist in Abt. II und III unbelastet. 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 Notar hat auf die Bedeutung dieser Regelung ausdrücklich hingewiesen und diese mit den Vertragsparteien erörtert.

(2) Das Grundstück ist im Plan der Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 2000) nicht gekennzeichnet.

(3) 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.

§ 5
Wiederkaufsrecht

(1) Verstößt der Käufer gegen die Bauverpflichtung (§ 3 Abs. 1) oder das Veräußerungsverbot (§ 3 Abs. 2), steht der Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht (§ 456 Abs. 1 BGB) an dem gesamten nach § 1 dieses Vertrages verkauften Grundstücks zu.

Für den Wiederkauf gelten folgende Vereinbarungen:
a) Der Preis, zu welchem verkauft wurde, gilt auch für den Wiederkauf.
b) Verwendungsersatz ist ausgeschlossen.

c) Die Rückübereignung hat schulden- und lastenfrei zu erfolgen, mit Ausnahme der nach diesem Vertrag vom Käufer zu übernehmenden Rechte und Lasten.
d) Alle durch die Rückübertragung entstehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Auslagen trägt der Wiederverkäufer.

(2) Der Käufer bewilligt und beantragt, zur Sicherung der städt. Ansprüche auf Rückauflassung aus den Wiederkaufsrechten nach § 5 Abs. 1 zugunsten der Verkäuferin eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch einzutragen. Die Eintragung erfolgt nach Abschluss der Gesamtfinanzierung an rangbereiter Stelle. Sie ist auf Verlangen des Käufers frühestens ein Jahr nach Bezug des Wohngebäudes durch den Käufer zu löschen. Die Kosten der Löschung trägt der Käufer.

§ 6
Vorzeitige Rückzahlung des städt. Darlehens

(1) Sollte der Käufer innerhalb von 15 Jahren vom Tage des Eigentumsüberganges an gerechnet

- auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus errichten oder
- durch Aus- oder Anbau oder anderweitig das Eigenheim in ein Mehrfamilienhaus umgestalten oder
- Wohnungs- oder Teileigentum begründen oder
- das Grundstück oder das Gebäude ganz oder teilweise gewerblich nutzen oder nutzen lassen oder
- das Eigenheim von vornherein gar nicht selbst beziehen oder innerhalb von 15 Jahren vom Tage des Eigentumsübergangs an gerechnet
- das Eigenheim zwar zunächst selbst beziehen, anschließend aber vermieten oder
- das Grundstück verkaufen,

kann die Verkäuferin verlangen, dass der Käufer den Darlehensbetrag nach § 2 Abs.2 zuzüglich 6 % Jahreszinsen vom Tage der Eigentumsumschreibung an gerechnet sofort in einer Summe zurückzahlt. Dasselbe gilt, wenn innerhalb von 15 Jahren, vom Tage des Eigentumsüberganges an gerechnet die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Grundstückes durchgeführt wird.

(2) Der Käufer verpflichtet sich, der Verkäuferin (Liegenschaftsamt der Stadt Dortmund) die vorstehend aufgeführten Maßnahmen sofort anzuzeigen.

(3) Der Käufer bewilligt und beantragt unwiderruflich zugunsten der Verkäuferin eine Buchgrundschuld in Höhe des Darlehnbetrages von_____€ nebst 6 % Jahreszinsen vom Tage des Eigentumsübergangs an auf das Kaufobjekt in das Grundbuch eintragen zu lassen. Die Verkäuferin räumt jedoch schon jetzt Grundpfandrechte zur Finanzierung des Bauvorhabens bis zur Höhe von (einfügen: 60 % der Objektkosten) _____€ nebst Zinsen bis zu einer Höhe von 20 % und einmaligen Nebenleistungen bis zu einer Höhe von 15 % seit dem Tage der Beurkundung vor den städt. Rechten ein. Diese Zustimmung kann stufenweise bis zur vorgenannten Höhe nur einmal ausgenutzt werden.

(4) Der Käufer beantragt hiermit auf seine Kosten nach Erledigung der vorstehenden Anträge einen beglaubigten Grundbuchauszug durch das Grundbuchamt ausfertigen zu lassen und der Käuferin zuzusenden.

§ 7
Zwangsvollstreckungsunterwerfung

(1) Wegen aller Ansprüche aus der Grundschuld (§ 6 Abs. 3) unterwirft der Käufer das mit der Grundschuld belastete Pfandobjekt der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist. Der Käufer bewilligt und beantragt unwiderruflich die Eintragung dieser Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das Grundbuch.

Weiter verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Verkäuferin zur Zahlung eines der vorgenannten Grundschuld samt Zinsen entsprechenden Betrages gemäß § 780 BGB. Er unterwirft sich wegen dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Der Verkäuferin soll sofort – vor Vollzug im Grundbuch – eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

(2) Sollte nach Ablauf von 15 Jahren nach Eigentumsübertragung der durch die Grundschuld zu sichernde Anspruch der Verkäuferin gem. § 6 Abs. 1 nicht entstanden sein und der Darlehensbetrag gem. § 6 Abs. 3 vollständig zurückgezahlt sein, wird diese eine Löschungsbewilligung erteilen.

§ 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. des auf die vollständige Kaufpreiszahlung folgenden Monats. Von diesem Tage an gehen Gefahren, Nutzungen und Lasten des verkauften Grundstücks auf den Käufer über.

§ 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 , Flur , Flurstück , insgesamt groß___qm, auf den Käufer zu je 1/2 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 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 die Kosten der Vermessung.

§ 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 vollstreckbare 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:

Muster: Bewerbung um ein Grundstück

Name_____
Straße_____
PLZ/Wohnort_____
Telefon_____

Stadt Dortmund
Liegenschaftsamt
44122 Dortmund

Bewerbung um ein städtisches 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

Info-Blatt Bebauungsplan

Überblick zu den wichtigsten Festsetzungen zur Bebaubarkeit von Grundstücken
(Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachformen)

Nutzungsart	Geschossigkeit	WA	II
Überbaubare Grundstücksfläche	Geschossfläche	0,4	0,5
Bauweise	Dachform	Σ	DF
Dachneigung	Firsthöhe	25–30 Grad	FH 8.00 m

Nutzungsart WA Allgemeines Wohngebiet
Geschossigkeit (Zahl der Vollgeschosse)
I = eingeschossig II = max. zweigeschossig

II = zwingend zweigeschossig III = zwingend dreigeschossig

Überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl)
0,4 = max. 40 % des Grundstückes dürfen überbaut werden
Beispiel: ein 400 m² großes Grundstück darf mit max. 160 m² überbaut werden; zusätzlich sind die vorgesehenen Baufelder zu beachten!

Geschossfläche (max. Geschossfläche aller Vollgeschosse je m² Grundstücksfläche)
0,5 = die Geschossfläche darf max. 50 % der Grundstücksfläche betragen
0,8 = die Geschossfläche darf max. 80 % der Grundstücksfläche betragen
1,5 = die Geschossfläche darf max. 100 % der Grundstücksfläche betragen
Beispiel: ein 400 m² großes Grundstück darf je nach Festsetzung max. 200 m² (bei 0,5), max. 320 m² (bei 0,8) oder max. 400 m² (bei 1,0) Geschossfläche haben.

Bauweise:

E = Einzelhäuser D = Doppelhäuser H = Hausgruppen

g = geschlossene Bauweise o = offene Bauweise

Dachform	DF = alle Dachformen außer Flachdach		SD = Satteldach
	ZD = Zeltdach	PD = Pultdach	

Dachneigung z.B. zwischen 25 und 30 Grad

Firsthöhe FH 8,00 m = max. Höhe des Dachfirstes,
z.B. 8,00 m über Geländeoberkante

Dieses Informationsblatt enthält nur die wesentlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Dachform. Darüber hinaus enthalten Bebauungspläne häufig zusätzliche Festsetzungen, wie z. B. gestalterische Details für Fassaden und Dächer oder Anordnung der Garagen.

Anzeige
DOGEPLAN

KOBA – Service rund um's Bauen – alles in einer Hand!

Vertriebs- und Beratungs-GmbH
Westfalendamm 239
44141 Dortmund
Tel. (0231) 94 99-0
Fax (0231) 94 99-199

www.koba-bau.de

Bauen mit Vertrauen

Wir erstellen für Sie schlüsselfertig:

- **Reihenhäuser**
- **Doppelhäuser**
- **Freistehende Einfamilienhäuser**
- **Eigentumswohnungen**

und bieten unseren Kunden außerdem:

- **Ausbauhäuser**
- **Mietobjekte**
- **Gewerbe-Mietobjekte**
- **Finanzierungsvermittlung, -analysen über zuverlässige erfahrene Partner**

Nutzen Sie unser know-how und langjährige Erfahrung für Ihr zukünftiges Zuhause!

Das KOBA-Team