

Bauen auf städtischen Grundstücken

Ein Leitfaden für private Bauherr*innen

zusammengestellt vom

- Fachbereich Liegenschaften
- Amt für Wohnen
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- Tiefbauamt
- Stadtentwässerung
- Umweltamt
- Vermessungs- und Katasteramt

6. überarbeitete Auflage

Stadt Dortmund
Fachbereich Liegenschaften





beta | Ein starker Verbund

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung
für Ihr neues Zuhause in Dortmund.

www.beta.immo



EIN STARKER VERBUND.

Inhalt

Das Grundstück – vom Angebot zum Kaufvertrag	6
Die Förderung – finanzielle Anreize von Stadt und Land	9
Der Bebauungsplan – Städtebauliche Planung für die gute Nachbarschaft	14
Der Bauantrag – vom Grundstückseigentümer zum Bauherren	29
Die Erschließung – Bauherrenpflichten rund ums Haus	33
Die Grünflächen – Verantwortung gegenüber der Natur	38
Dachbegrünung in Dortmund – mach's besser, mach's grün	42
Energiesparendes Bauen – innovative Techniken mit Mehrwert	45
Die Vermessung – Garant für ordnungsgemäßes Bauen	50
Ansprechpartner	51
Stichwortverzeichnis	52
Anlagen – Musterkaufvertrag	53

Vorwort



Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die Broschüre „Bauen auf städtischen Grundstücken“ wurde erstmals 2002 veröffentlicht. Seitdem konnte sie zahlreiche Bauherr*innen beim Hausbau unterstützen. Sie liegt nun in einer aktualisierten Fassung vor, mit der die Stadt Dortmund Ihnen Informationen aus einer Hand bieten möchte.

zusammengestellt vom

- Fachbereich Liegenschaften
- Amt für Wohnen
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- Tiefbauamt
- Stadtentwässerung
- Umweltamt
- Vermessungs- und Katasteramt

Herausgeberin	Stadt Dortmund, Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“ Ostwall 60, 44122 Dortmund
Redaktion	Detlef Niederquell (verantwortlich), Katja Waldeier
Text	Beteiligte Dienststellen
Gestaltung	Dortmund-Agentur der Stadt Dortmund in Zusammenarbeit mit Fortmann.Rohleder Grafik.Design
Druck	Graphischer Betrieb 08/2020
Stand	01.08.2020
Auflage	2.000 Stück

Rechtsänderungen vorbehalten. Rechtsansprüche sind erst aus konkreten Beratungen ableitbar.

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. Der Fachbereich Liegenschaften 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*innen brauchen Sie?
Welche städtischen Dienststellen müssen eingeschaltet werden?
Welche Anträge sind zu stellen?
Was müssen Sie beachten?

Diese Broschüre, die nun in der sechsten 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*innen 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 – zukünftigen Bauherinnen und Bauherren – eröffnet sich dadurch ein attraktives Angebot an Einzelgrundstücken ohne Architekt*innen- und Bauträger*innenbindung.

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

liegenschaftsamt.dortmund.de

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 Baugrundstück interessieren, gehen Sie bitte auf die Internet-Seite

liegenschaftsamt.dortmund.de

und registrieren sich dort unter dem Menüpunkt *Interessentenliste Baugrundstücke*.

Wie geht es nach der Bewerbung weiter?

Sobald Sie als Interessent*in vermerkt sind, werden Sie über den Beginn des Grundstücksverkaufes in einem neuen Baugebiet rechtzeitig per Email informiert. Sie erhalten ein Exposé mit Angaben zum Stand der Erschließungsarbeiten, der Festlegung der Grundstückszahl, -größe und -kosten sowie der Bebaubarkeit.

Mit Ihrer Antwort per Email können Sie dann Ihr Interesse am Grundstückskauf in diesem Baugebiet bekräftigen und so am Vergabeverfahren teilnehmen.

Wie werden die Grundstücke vergeben?

Das Losverfahren entscheidet über die Zugriffsrechte auf die Grundstücke. In der Regel bewerben sich mehrere Interessent*innen um ein Grundstück. Um eine objektive Vergabe der Grundstücke zu garantieren, führte der Fachbereich Liegenschaften das Losverfahren ein. Aus einer Lostrommel mit allen Bewerber*innennamen werden nacheinander die Kandidat*innen gezogen, die sich jeweils aus dem verbleibenden Grundstücksbestand ihren Grund und Boden auswählen können. Sollte Ihr Wunschgrundstück bereits vergeben sein, wenn Sie an der Reihe sind, können Sie sich gern auf die Warteliste für eines oder mehrere Grundstücke setzen lassen. Sollten Bewerber*innen abspringen, kommen Sie zum Zuge. Wie die Erfahrungen der vergangenen Jahre bestätigen, empfinden alle Beteiligten diese Methode als einen gerechten Weg.

Wie lange bleibt „mein Grundstück“ reserviert?

Nach der Verlosung stehen Ihnen etwa drei Wochen zur Verfügung, die Sie zur Klärung der Finanzierungsfragen und für Vorgespräche mit Architekt*in 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 Bank, Architekt*in oder Baufirma mehr als drei Wochen Zeit, so können Sie mit dem Fachbereich Liegenschaften einen kostenpflichtigen Reservierungsvertrag über maximal vier Monate abschließen. Die zu entrichtende Reservierungsgebühr beträgt pro Monat 0,5 % des Kaufpreises ohne Erschließungskosten. Nur bei Abschluss des Kaufvertrages wird Ihnen diese Gebühr erstattet, d.h. auf den Grundstückspreis angerechnet.

Bei einem Notariat 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.

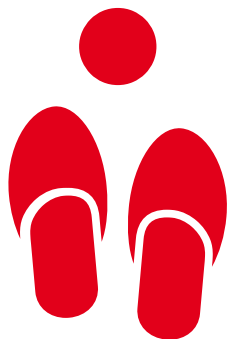
Wann sollte das Grundstück bebaut werden?

Im Interesse aller Erwerber*innen und neuen Grundstückseigentümer*innen 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*in Rücksicht auf Termine der Baufirma oder Architekt*in nehmen können, bzw. bei Fertighäusern auch auf die Liefermöglichkeiten des Hersteller*in.

So enthält der Kaufvertrag einen praktischen Kompromiss. Innerhalb eines Jahres wird der Baubeginn erwartet und innerhalb eines weiteren Jahres die Fertigstellung des Hauses.



Wohlfühlen ist einfach.



sparkasse-dortmund.de

Wenn man einen Immobilienpartner hat, der von Anfang bis Eigentum an alles denkt.

Mehr Infos in Ihrer Sparkasse oder unter [s-immobilien.de](https://www.sparkasse-dortmund.de/s-immobilien.de).

 **Sparkasse
Dortmund**

Die Förderung

– finanzielle Anreize von Stadt und Land

■ Welche Vergünstigungen bietet die Stadt Dortmund?

Zurzeit gewährt die Stadt Dortmund den Käufern*innen städtischer Eigenheimgrundstücke 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, 44122 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 € (Typ A) oder 6.000 € (Typ B) gewährt 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.

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 Buchgrundschild 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 Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalens durch die NRW. BANK dürfen im Rang nicht vorgehen.

■ Welche Förderung stellt das Land Nordrhein-Westfalen bereit?

Das Land Nordrhein-Westfalen bietet im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zinsgünstige Darlehen an zur Förderung

- des Ersterwerbes von Eigentumsmaßnahmen (Kauf vom Bauträger)
- des Neubaus von Eigentumsmaßnahmen und
- des Erwerbs von Bestandsimmobilien

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*in mit den Bauarbeiten vor Bewilligung der Mittel noch nicht begonnen hat
- der Ersterwerber*in noch keinen notariellen Kaufvertrag abgeschlossen hat
- es sich grundsätzlich um eine Neubaumaßnahme handeln muss
- Eigenleistungen in Höhe von mindestens 15 % der Gesamtkosten eingesetzt werden. Die Hälfte der Eigenleistungen muss durch eigene Geldmittel erbracht werden.
- 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 Einkommensgrenzen nach § 13 WFNG NRW nicht überschreitet.

Die Einkommensgrenze beträgt für Haushalte mit

- einer Person 19.350,00 Euro
- zwei Personen 23.310,00 Euro
- zuzüglich jeder weiteren Person 5.360,00 Euro
- zuzüglich für jedes Kind 700,00 Euro

In der nachfolgenden Aufstellung finden Sie die maßgebenden Einkommensgrenzen nach § 13 WFNG NRW für Haushalte mit Maßgebend ist grundsätzlich das Einkommen, das im Kalenderjahr vor der Antragstellung erzielt wurde. Steuern, Sozialversicherungsbeiträge, Sonderausgaben werden durch einen pauschalen Abzug wie folgt berücksichtigt:

- einem Erwachsenen und einem Kind 24.010,00 Euro
- einem Erwachsenen und zwei Kindern 30.070,00 Euro
- zwei Erwachsenen und einem Kind 29.370,00 Euro
- zwei Erwachsenen und zwei Kindern 35.430,00 Euro
- zwei Erwachsenen und drei Kindern 41.490,00 Euro
- zwei Erwachsenen und vier Kindern 47.550,00 Euro

Maßgebend ist grundsätzlich das Einkommen, das im Kalenderjahr vor der Antragstellung erzielt wurde. Steuern, Sozialversicherungsbeiträge, Sonderausgaben werden durch einen pauschalen Abzug

wie folgt berücksichtigt:

- 12 % vom steuerpflichtigen Einkommen und vom Gesamteinkommen
- 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 54.000,- Euro ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von insgesamt 134.300,- Euro erhalten.

Für einige Personenkreise kann sich die Einkommensgrenze noch erhöhen, wenn bestimmte Freibeträge von den erzielten Einkünften abgezogen werden können (schwerbehinderte Angehörige, junge Ehepaare, Zweipersonenhaushalte usw.).

Förderfähiger Personenkreis	Haushalte mit mindestens einer erwachsenen Person und einem Kind
	oder Haushalte mit mindestens einem schwerbehinderten Angehörigen
Grundpauschale	100.300,00 €
Familienbonus je Kind oder schwerbehindertem Erwachsenen	17.000,00 €
Barrierefreie Objekte	10.000,00 €

Wie hoch ist das Darlehen?

Die Höhe der Baudarlehen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Das Darlehen wird in Höhe von 99,6 Prozent ausgezahlt und ist anfänglich mit 0,5 Prozent zu verzinsen sowie mit einem Prozent (beim Erwerb von Bestandimmobilien zwei Prozent) zu tilgen. Die Zinsbindungsfrist beträgt derzeit 25 Jahre. Darüber hinaus wird ein laufender jährlicher Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 Prozent erhoben.

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):

830,- € für einen Einpersonenhaushalt,
1.060,- € für einen Zweipersonenhaushalt,
270,- € für jede weitere Person.

Wo erhalte ich das Antragsformular?

Im Internet-Portal des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW unter

mhkgb.nrw.de

sowie der NRW.BANK als Wohnraumförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen unter nrwbank.de

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

Wer erteilt weitergehende Auskünfte?

Die Mitarbeiter*innen der Bewilligungsbehörden beantworten Ihnen gern konkrete Fragen zur Wohnraumförderung 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. Für die Förderung von Bauvorhaben, die innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes errichtet werden sollen, ist das Amt für Wohnen zuständig. Die Anschrift lautet:

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
Südwall 2-4
44122 Dortmund

Das Team Wohnraumförderung des Amtes für Wohnen kann unter den Telefonnummern

(0231) 50-2 39 23 oder
(0231) 50-2 39 58

erreicht werden.

BECKER Massivhaus

Sicher zu Hause!



- Rundum sorglos bauen
- Jahrelange Erfahrung
- Planung, Beratung, Bau und Verkauf hochwertiger Ein- und Mehrfamilienhäuser



beraten
planen
bauen

BECKER Massivhaus GmbH
Adi-Pleißler-Allee 1
Tel. 0231 / 72 96 44 58
info@massivhaus-becker.de
www.massivhaus-becker.de

BECKER Massivhaus ist ein auf Massivhausbau spezialisiertes Unternehmen und verfügt über mehrere Jahre Erfahrung in der Erstellung und dem Verkauf von hochwertigen Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Kundenzufriedenheit ist unser größtes Bestreben. Unser Motto – „Sicher zu Hause!“ verfolgen wir bis zu Ihrem Einzug in Ihre eigenen vier Wände und darüber hinaus! Wir betreuen unsere Bauherren umfassend von der ersten Idee bis zum Einzug und bauen so Häuser, die so individuell sind wie Sie.

Wir haben Sie neugierig gemacht? Dann schauen Sie doch einfach mal vorbei!

Der Bebauungsplan

– Städtebauliche Planung für die gute Nachbarschaft

Was ist ein Bebauungsplan?

So wie Ihr Haus gemäß der Bauzeichnung eines Architekten bzw. einer Architektin realisiert wird, liegt der Entwicklung neuer Wohnquartiere zumeist ein Bebauungsplan zu Grunde.

Der Bebauungsplan wird von Stadtplaner*innen entwickelt, damit die einzelnen Gebäude zusammen ein gestaltetes, aufeinander und abgestimmtes Wohnquartier bilden.

Über den Bebauungsplan werden die Höhe und Dichte der geplanten Bebauung, aber unter anderem auch Straßen, Wege, Spielplätze und öffentliche Grünflächen gesichert.

Der Bebauungsplan ist das Ergebnis eines städtebaulichen Konzeptes. Er wird in einem förmlichen Verwaltungsverfahren, in dem Bürger*innen und Politik beteiligt sind, aufgestellt. Abschließend wird der Plan vom Rat der Stadt Dortmund als Satzung beschlossen.

Wie schafft der Bebauungsplan gute Nachbarschaft?

In einer bereits bebauten Straße oder in einem bestehenden Wohnquartier können Sie meist schon nach dem ersten Spaziergang beurteilen, ob man sich vorstellen kann, künftig hier zu wohnen. Denn vor Ort lassen sich die Art und Größe der Häuser, die Dichte der Bebauung, die Gestaltung der Straßen, Wege und Freiflächen gut erkennen.

Bei einem neuen Baugebiet sieht man zu Beginn oftmals nur eine freie Fläche. Da fällt es schwerer, sich das künftige Wohnquartier vorzustellen. Hier gibt Ihnen der Bebauungsplan Auskunft und Orientierung.

Jede*r Bauwillige kann im Bebauungsplan ablesen, wie das eigene Grundstück bebaut werden darf, aber auch welche Bebauung auf benachbarten Grundstücken möglich ist. Er zeigt außerdem, wo Straßen liegen sollen und ob Fuß- und Radwege vorgesehen sind, wie die Entwässerung funktionieren soll und welche öffentlichen oder privaten Grünflächen vorgesehen sind.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebietes gewährleistet und gestalterische Leitlinien aufgestellt werden, so dass ein attraktives Wohngebiet entstehen kann, in dem sich die künftigen Bewohner*innen wohlfühlen.

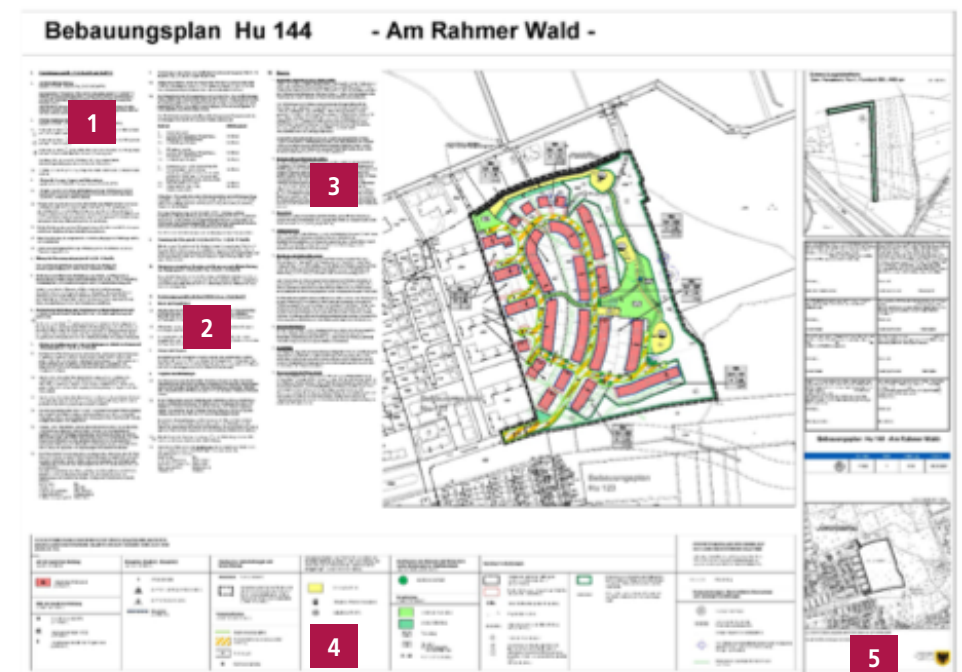
Wie sieht ein Bebauungsplan aus?

Der Bebauungsplan enthält nicht nur die Planzeichnung, sondern auch textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung sowie Hinweise. Weiterhin wird auf dem Bebauungsplan auf die zum Plan zugehörige Begründung (Teil 1) und auf den im Regelfall erstellten Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) verwiesen. Dem Bebauungsplan bzw. der Begründung können Sie auch die im Rahmen des Verfahrens erstellten Gutachten entnehmen.

Dies alles findet sich zumeist auf einem Blatt; in Einzelfällen kann ein Bebauungsplan aber auch aus mehreren Blättern bestehen.

- 1 Textliche Festsetzungen
- 2 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung
- 3 Hinweise
- 4 Planzeichenlegende
- 5 Verweis auf Begründung, Pflanzenauswahlliste, Gutachten

Abb. unten:
Beispiel eines Bebauungsplanes





Und so könnte die weitere Planung der künftigen Bewohner*innen aussehen:

„Das ist unser Baugebiet! Unser Grundstück liegt am Wohnweg D“.

Vor Ort zu sehen ist bislang allerdings nur die Baustraße, der „Belag“ kommt später.

„Jetzt soll gebaut werden! Aber wie?“



Der erste Schritt: Die Auswahl der Grundstücksparzelle.

Das Baufeld wird vom Vermesser in Grundstücke eingeteilt.

„Das dritte Grundstück von links werden wir bebauen!“

Ganz wichtig: Wie sieht das Gelände aus? Welche Höhe wird die neue Planstraße erhalten; welche Geländehöhen die Nachbargrundstücke?

Ziel ist es, dass sich alle Gebäude in das Gelände einfügen und die Grundstücke möglichst zu allen Seiten natürlich auslaufen. Um geringe Höhenunterschiede auszugleichen, können Stützwände aus natürlichen Materialien als gestalterisches Element dienen.

Gerade wenn es sich um ein bewegtes Gelände mit vielen Höhenunterschieden handelt, ist es hilfreich, wenn Sie sich frühzeitig mit Ihrem Architekten bzw. Ihrer Architektin beraten oder sich auch mit Ihren Nachbar*innen abstimmen. Gute Ideen gibt es viele!

Bestandteil des Bebauungsplanes ist eine Tabelle mit Buchstaben und Zahlen für jede Baufläche!

In ihr sind alle wesentlichen Informationen enthalten, wie an diesem Ort gebaut werden darf. Meistens lässt sich anhand von Zuordnungspfeilen erkennen, welche sogenannte „Nutzungsschablone“ für welches Grundstück gilt. Die Erklärungen zu den einzelnen Feldern der Schablone finden Sie in der Legende des Bebauungsplanes.


Eine „typische“ Nutzungsschablone enthält folgende Festsetzungen: WA bedeutet „Allgemeines Wohngebiet“. Ein allgemeines Wohngebiet dient gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend dem Wohnen. In der Regel sind ergänzende Nutzungen zur Versorgung des Gebietes (Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe etc.) ebenfalls zulässig.

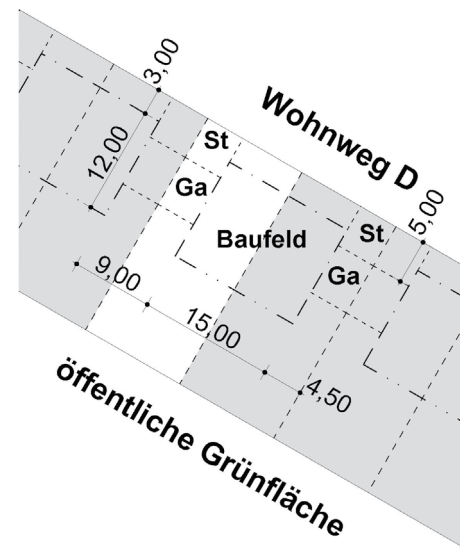
Im „Baufeld“ darf das Haus - in unserem Fall eine Doppelhaushälfte (s.u.) - gebaut werden.

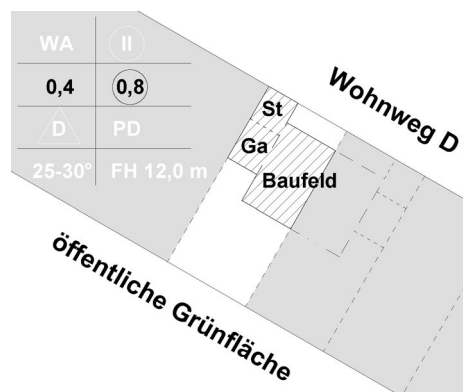
Vor den Häusern entstehen bis zum Wohnweg die Vorgärten.

Zwischen Baufeld und seitlicher Grundstücksgrenze sind in diesem Bebauungsplan 4,50 Meter Abstand vorgesehen. Hier, 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.

WA	II
0,4	0,8
	PD
25–30°	FH 12,0 m





Das Baufeld hat zu drei Seiten eine Baugrenze - - • - - • (Strich, Strich, Punkt). Bis hierher und nicht weiter darf maximal gebaut werden.

Was bedeuten 0,4 und 0,8

In unserem Beispiel ist die „Grundflächenzahl“, die sogenannte **GRZ 1**, mit 0,4 festgesetzt. Das bedeutet, dass 40 Prozent des Grundstückes mit dem Gebäude und der Terrasse befestigt werden dürfen. Analog dürfen bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 entsprechend 30 Prozent des Grundstückes überbaut werden.

Die sogenannte **GRZ 2** ermöglicht darüber hinaus die Befestigung des Grundstückes mit einer Garage, einem Stellplatz, Zuwegungen oder beispielweise auch mit Stellflächen für Abfallbehälter.

Die GRZ 2 errechnet sich aus der GRZ 1 und darf diese in der Regel um 50% überschreiten. Bei einer GRZ von 0,4 dürfen somit alle befestigten Flächen zusammen (einschließlich des Gebäudes und der Garage) 60% des Grundstückes betragen.

Aber Achtung: Hier kommen eine ganze Menge Flächen zusammen - umso wichtiger ist es, dass ausreichende Pflanz- und Grünflächen eingeplant werden.

0,8 ist in diesem Fall die „Geschossflächenzahl“. Sie sagt aus, dass die Summe aller Geschossflächen 80 Prozent der Grundstücksfläche nicht überschreiten darf.



Genau zwei Geschosse müssen hier gebaut werden.

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

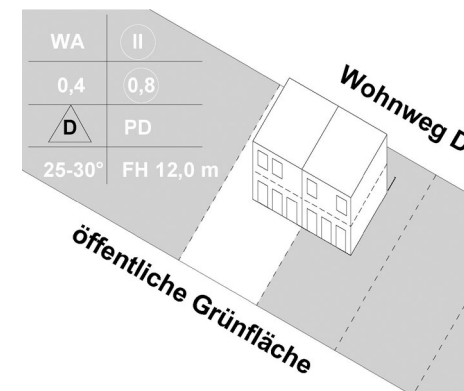
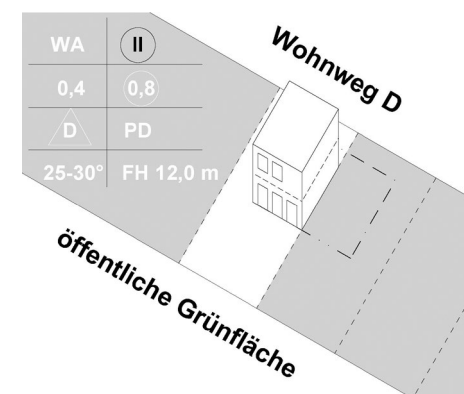
Gezählt werden hier „Vollgeschosse“
Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse mit mindestens 2,30 Metern Höhe.

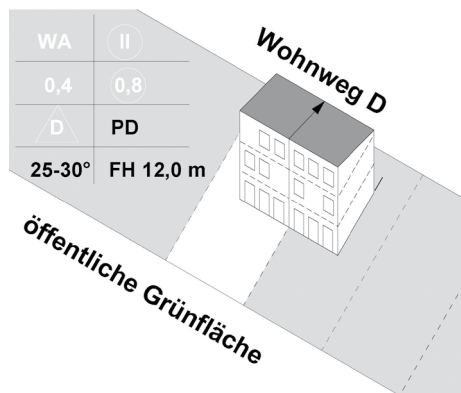


Das D steht für **Doppelhäuser**.

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

Manchmal ist die Hausform gar nicht vorgegeben oder es wird ein „o“ für **offene Bauweise** (zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) bzw. ein „g“ für **geschlossene Bauweise** festgesetzt.





PD heißt, hier soll ein Pultdach entstehen.

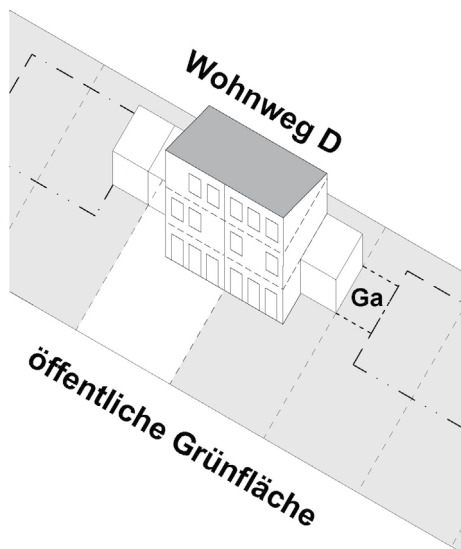
25-30° gibt die Dachneigung in Grad an.

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.

Mit dem Pfeil wird angezeigt, auf welcher Seite die Traufe liegen soll.

Bei Satteldächern wird oftmals mit einem entsprechenden Pfeil die Firstrichtung angezeigt.



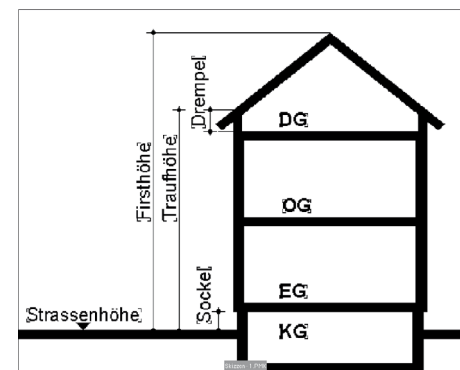
Jetzt noch die Garage auf das mit „Ga“ bezeichnete Feld! In der Regel sind auch Carports zulässig.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer von Garagen bzw. Carports sind bei neuen Bebauungsplänen ebenfalls zu begrünen! Grenzt eine Garage an eine öffentliche Fläche, sind in der Regel entlang der Garage Schnitthecken zu pflanzen. Hierfür sind ausreichende Pflanzstreifen (0,5 bis 1,0 m) entlang der Grundstücksfläche freizuhalten.

Beachten Sie auch die Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften!

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten genauso wie die bereits beschriebenen zeichnerischen Festsetzungen. In der Regel finden Sie diese in einem Schriftfeld unterhalb oder neben der Bebauungsplanzeichnung. Sie legen insbesondere gestalterische Merkmale des neuen Baugebietes fest.

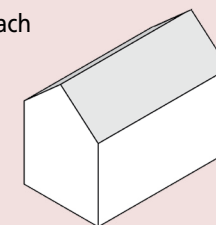
Gelten sie nur für einen Teil des neuen Baugebietes, finden Sie in den Nutzungsschablonen in Rauten gesetzte Ziffern. Manche textlichen Festsetzungen gelten aber auch für das gesamte Baugebiet! Häufige Festsetzungen sind zum Beispiel:



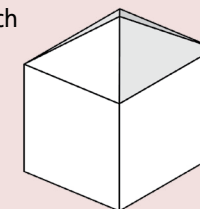
Schnitt durch die Geschosse eines Hauses

Weitere gebräuchliche Dachformen sind:

SD: Satteldach



ZD: Zeltdach



DF: alle Dachformen außer Flachdächern sind zulässig

Gestaltung

Insbesondere bei Reihen- und Doppelhäusern, aber auch bei Einzelhäusern, trägt die Abstimmung von Dachform und -neigung sowie der Dachhöhen und -überstände mit den angrenzenden Gebäuden wesentlich zur harmonischen Gesamtwirkung von aneinandergebauten oder benachbarten Häusern bei.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan geben für diese Entscheidungen einen Spielraum vor.

Bei Doppel- und Reihenhäusern können sich die zukünftigen Nachbar*innen in diesem Spielraum einig werden. Im Bebauungsplan können außerdem Materialien für Dach und Wand und die farbliche Gestaltung festgelegt werden.

Nebenanlagen

Unter Nebenanlagen versteht man insbesondere Garagen, Carports, Gartenhäuser und Abstellräume. Da diese in ihrer Gestaltung recht unterschiedlich ausfallen, legen Bebauungspläne häufig fest, in welchen Bereichen des Grundstückes sie stehen und wie groß sie sein dürfen. Im Vorgarten wirken sie oft störend und werden hier entweder ausgeschlossen oder gesonderte Regelungen für Nebenanlagen in diesem Bereich aufgenommen.

Damit ein einheitliches Bild zum Straßenraum und somit insgesamt im Wohnquartier entsteht, werden Abstände von Nebenanlagen zur öffentlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Hier sollen Hecken oder andere Bepflanzungen erfolgen!

Auch Dachbegrünungen für Nebenanlagen können festgelegt sein.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

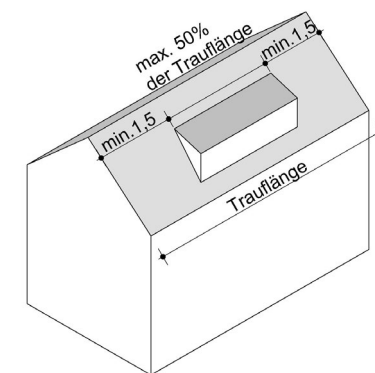
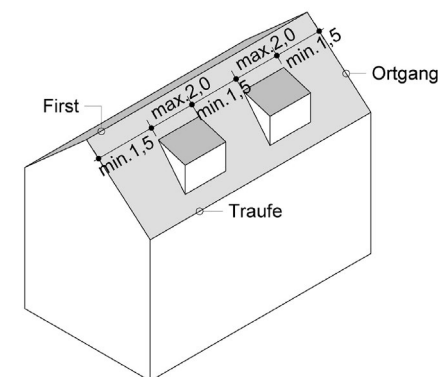
prägen das Bild der „Dachlandschaft“. Entscheidend ist ein ausgewogenes Größenverhältnis zur jeweiligen Dachfläche.

Zu den Dachaufbauten gehören Zwerchgiebel (oder Zwerchhäuser) und Dachgauben.

In der Regel finden sich daher textliche Festsetzungen im Bebauungsplan, die beispielsweise die Länge von Dachaufbauten /-einschnitten im Verhältnis zur jeweiligen Gebäudelänge bzw. Trauflänge begrenzen.

Manchmal sind darüber hinaus die Abstände zum sogenannten Ortgang oder zum First festgelegt.

Der Bereich von Spitzböden (der kleine verbleibende Raum unterhalb des Firstes) soll von Dachaufbauten und -schnitten freibleiben, da sonst sehr unruhige „Dachlandschaften“ entstehen!



Einfriedungen

Das einfachste Mittel eine gestalterisch harmonische Einfriedung zu errichten, ist das Anpflanzen einer Hecke. Diese Pflanzverpflichtung ist im Bebauungsplan häufig festgesetzt. Die Auswahl der Pflanzen kann in der Regel einer Pflanzenauswahl-liste, die zum Bebauungsplan gehört, entnommen werden.

Für Schnitthecken eignen sich heimische Laubhölzer wie Rotbuche oder Hainbuche oder auch wintergrüne Arten wie Liguster oder Eibe besonders. Ein freizuhaltender Abstandstreifen von 50 cm zwischen der Heckenpflanzung und der Verkehrsfläche lässt Platz zum Wachsen der Hecke und für den Rückschnitt.

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. Die Zäune dürfen die Hecken nicht dauerhaft überragen, um eine angemessene Grünwirkung zu sichern! Zur Nachbargrenze dürfen Hecken die max. Höhe von 2,00 m im Hauptgarten und von meist max. 1,20 m in Vorgärten nicht überschreiten.

Pflanzt man eine zweireihige Hecke und soll auf einen Zaun nicht verzichtet werden, ist dieser innenliegend zu errichten. So kann die Heckenpflanzung den Zaun effektiv eingrünen. Dort, wo etwas mehr Raum vorhanden ist, tragen freiwachsende Laubholzhecken zur ökologischen Vielfalt (Blüten, Früchte) bei.



Planstraße
Schnitthecke mit innenliegendem Zaun



Schnitthecke mit innenliegendem Zaun



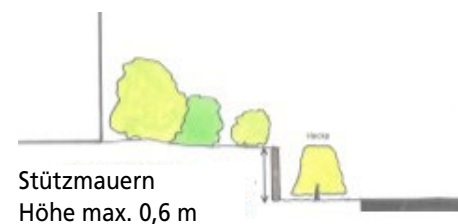
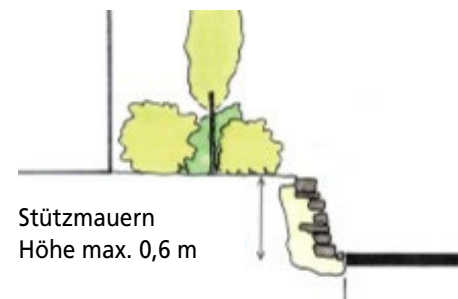
freiwachsende Hecke

Stützmauern

Dort, wo das Gelände geneigt ist, können Stützmauern aus Naturstein ein sinnvolles gestalterisches Element darstellen. Grenzen sie an öffentliche Flächen, z.B. im Vorgarten zur Straße, sollen sie aus natürlichen Materialien (z.B. Ruhrsandstein) als Trockenmauer, Stützmauer oder aus mit Sandstein befüllten Gabionen errichtet werden.

Werden andere Materialien zum Mauerbau verwendet (z. B. Beton, L-Steine, Palisaden), so ist in der Regel ein Abstand für eine Vorpflanzung zur Eingrünung einzuhalten (z.B. für eine geschnittene Laubholzhecke).

Auch wird in der Regel die Höhe zum öffentlichen Straßenraum hin im Bebauungsplan verbindlich geregelt (z.B. nicht höher als 0,6 m), damit ein offener Gesamteindruck entsteht.



Abstand zu Straße mind. 1,0 m

Der Vorgarten

Der Bebauungsplan legt in der Regel fest, dass der Vorgartenbereich bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung zu begrünen ist. Zur notwendigen Erschließung gehören die Zuwegung zum Eingang und die Zufahrt zur Garage oder Carport. Weitere Flächen wie beispielsweise Abstellflächen für Mülltonnen können dazukommen. Hier gibt es viele unterschiedliche Vorstellungen und Lösungen bei den Bauleuten und Architekt*innen.



Zielsetzung ist es, dass der grüne Anteil des Vorgartenbereiches überwiegt und prägend bleibt.

Größere Pflanzflächen mit Staudenbepflanzungen, vielseitigen kleinen Gehölzen und Bodendeckern leisten einen ökologisch und gestalterisch wertvollen Beitrag und erhöhen damit die Artenvielfalt. Sie erzeugen natürliche Kühleffekte, die mit dem ökologischen Umgang mit Niederschlagswasser verbunden sind (im Gegensatz zu „grauen Kiesflächen/ Schottergärten“, die in neuen Bebauungsplänen bereits ausgeschlossen werden).

Aber auch ergänzende „kleine“ Maßnahmen können einen wertvollen Beitrag leisten:

- Stellplatzflächen mit deutlich größeren Rasenfugen,
- Begrenzung der Pflasterflächen auf Fahrspuren (statt Versiegelung der gesamten Stellplatzfläche),
- Reduzierung sonstiger versiegelter Flächen (für Zuwegung, Müllbehälter etc.),
- Gliederung größerer Flächen durch grüne „Pflanzinseln“,
- Begrünung kleiner Flächen wie Fahrrad- und Müllboxen.



Sie alle tragen dazu bei, den grünen Charakter und eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten.

Und was passiert mit dem Regenwasser?

In manchen Gebieten ist es möglich, Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück z.B. in einer flachen Rasenmulde im Garten zu versickern.

In den meisten Bereichen wird es jedoch gesammelt und einem Regenrückhaltebecken zugeführt.

Die Nutzung von Regenwasser für den eigenen Garten wird immer begrüßt! Dass der größte Anteil an Niederschlagswasser nicht mehr in sogenannte Mischwasserkanäle fließt, ist gut für das Klima, den Wasserkreislauf und die Pflanzen, entlastet aber auch die Kanäle!



Dachbegrünung

In allen neuen Bebauungsplänen erfolgen Festsetzungen zur Dachbegrünung. Gründächer leisten einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, steigern das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und reduzieren die Wärmeabstrahlung.

Der zusätzliche Dämmeffekt wirkt sich kostenreduzierend auf die Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen aus.

Ökologische Ausgleichsflächen

sind in manchen Bebauungsplangebieten festgesetzt. Hier werden ökologisch wichtige Flächen gesichert oder hergestellt. Diese Flächen dienen ausschließlich den Belangen von Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz und sind von jeglicher privater Nutzung freizuhalten. Bitte respektieren Sie diese Flächen für unsere Natur.

Welche Vorteile hat es, alle Festsetzungen des Bebauungsplanes genau einzuhalten?

Der Vorteil für alle Bauwilligen, die sich in allen Punkten an die Festsetzungen des Bebauungsplanes halten: das Baugenehmigungsverfahren ist etwas einfacher, schneller und kostengünstiger!

Für das neue Haus kann Ihr/e Architekt*in den Bauantrag im Verfahren der „Genehmigungsfreistellung“ beantragen. Einen Monat nach Eingang der Unterlagen beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt kann mit dem Bau begonnen werden, wenn das Amt bis dahin keine Einwände geäußert hat.

Manchmal gibt es aber auch Gründe, von einer Festsetzung abzuweichen; sei es, dass sich ein Grundstück vor Ort anders darstellt oder Grundstücke anders geteilt wurden als angenommen, oder ganz einfach, weil besondere Wünsche von Bauherr*innen Berücksichtigung finden sollen. In diesen Fällen greift das „normale“ Bauantragsverfahren.

Jede Abweichung ist als „Befreiung“ von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantragen, zu begründen und wird von den Mitarbeiter*innen des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes genau geprüft. Da es aber keinen Anspruch auf eine Befreiung von den Festsetzungen gibt, kann es sein, dass Ihrem Wunsch aus guten Gründen nicht nachgekommen werden kann.

Bei allen Fragen zum Bebauungsplan hilft Ihnen Ihr*e Architekt*in oder die Mitarbeiter*innen des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes. Informationen hierzu finden Sie auf Seite 51.

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 Bauherr*innen die in den Bereichen des Bau- und Planungsrechtes geltenden gesetzlichen Bestimmungen anzuerkennen und zu berücksichtigen.

Welche Vorschriften konkret Ihr Bauvorhaben betreffen, welche Anträge Sie stellen müssen und welche Sachfragen geklärt werden müssen, das erfahren Sie im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt.

Einige grundlegende Fragen werden jetzt gleich beantwortet.

Welche Gesetze regeln die Bebaubarkeit von Grundstücken?

Die planungsrechtlichen Regelungen zur Grundstücksbebauung enthalten das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Die Regelungen zur baulichen Ausführung finden Sie in der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018).

Darüber hinaus gibt es zahlreiche ortsbezogene Satzungen wie Bebauungspläne, die verbindliche Festsetzungen für die Bebauung eines Gebietes enthalten (siehe hierzu auch das Kapitel „Der Bebauungsplan“), Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen oder Sanierungssatzungen.

Welches Genehmigungsverfahren trifft auf mein Bauvorhaben zu?

Das überwiegend bei Wohnbebauungen zur Anwendung kommende Genehmigungsverfahren ist das Einfache Genehmigungsverfahren mit einem erheblich reduzierten behördlichen Prüfumfang. (§ 64 BauO NRW 2018)

Daneben kommt in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 des Baugesetzbuches die **Genehmigungsfreistellung** (§ 63 BauO NRW) in Frage, wenn

- das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,
- die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und
- es sich um ein Gebäude der Gebäudeklassen 1-3 (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschossbau) handelt und keine Abweichungen und Befreiungen in Anspruch genommen werden sollen.

Auf Wunsch der Bauherrschaft kann selbstverständlich immer auch ein Einfaches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden, selbst wenn das Vorhaben dem Gesetz nach freigestellt werden könnte.

Wie erhalte ich eine Baugenehmigung und wer stellt den Bauantrag?

Der Bauantrag ist bis zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen durch den Gesetzgeber (Digitalisierung) weiterhin schriftlich, mit allen für seine Bearbeitung, sowie für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) in mindestens zweifacher Ausfertigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

30

Der/die Bauherr*in und der/die Entwurfsverfasser*in haben den Bauantrag, der/die Entwurfsverfasser*in die Bauvorlagen zu unterschreiben. Der/die Entwurfsverfasser*in muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit des Entwurfs verantwortlich. Der/die Entwurfsverfasser*in hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Sie erstellen die Bauvorlagen, begleiten die Antragsstellung und die Ausführung.

Welche Personen sind für das Bauvorhaben verantwortlich?

Sie als Bauherr*in sind für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften während des gesamten Bauprozesses verantwortlich. Jeder Genehmigung und jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen oder Hinweise beigefügt, die von Ihnen beachtet werden müssen.

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

Wann kann eine Baugenehmigung abgelehnt werden?

Ein Bauantrag wird dann abgelehnt, wenn das Vorhaben die Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht einhält, eine Befreiung nicht möglich ist oder bauliche Anforderungen aus der Landesbauordnung (Abstandsflächen, Erschließung, Brandschutzanforderungen usw.) nicht erfüllt werden und eine Abweichung nicht erteilt werden kann.

Die verkehrliche Erschließung gilt als 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).

Wann muss ich eine bauvorlageberechtigte Person hinzuziehen?

Alle Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem/einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser*in unterschrieben sein.

Die wenigen Ausnahmen finden Sie in §67 Abs. 2 der Landesbauordnung 2018. Diese betreffen in aller Regel nur Nebenanlagen wie Balkone, Garagen usw.

Für die unterschiedlichen Bauvorhaben sind nach der Landesbauordnung NRW unterschiedliche Nachweise von staatlich anerkannten Sachverständig*innen beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt vorzulegen. Neu eingeführt wurden die qualifizierten Tragwerksplaner*innen.

Welche Nachweise für Ihr Vorhaben notwendig sind, darüber informiert Sie Ihr/Ihre Entwurfsverfasser*in.

Die staatlich anerkannten Sachverständig*innen, qualifizierten Tragwerksplaner*innen 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

aknw.de
info@aknw.de

oder die

Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen
Zollhof 2
40221 Düsseldorf

Tel. 0211-130 67-0
Fax 0211-130 67-150

ikbaunrw.de/
info@ikbaunrw.de

31

Die Erschließung

– Bauherrenpflichten rund ums Haus

Wichtige Besonderheit nach der BauO NRW

Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen. (§ 71 BauO NRW 2018)

Wie erhalte ich Vordrucke zum Bauantrag?

Antragsformulare zum Bauantrag erhalten Sie im Gebäude des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes, Burgwall 14, 44122 Dortmund, oder im Internet unter

dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/stadtplanungs_und_bauordnungsamt/bauordnung/bauservice/antragsformulare_1/index.html

Hier erhalten Sie auch detaillierte Hinweisblätter zu unterschiedlichen Detailfragen.

Welche Vorgaben muss ich als privater Bauherr*in beachten?

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

Im Einzelnen stimmen Sie alle Fragen bezüglich der verkehrlichen Erschließung Ihres Grundstückes mit dem Tiefbauamt (Bereich Planung), Königswall 14, 44122 Dortmund ab. Für die entwässerungstechnische Erschließung ist der Eigenbetrieb Stadtentwässerung, Sunderweg 86, 44147 Dortmund Ihr Ansprechpartner. Bereits bei Antragstellung der Baugenehmigung erarbeiten Sie mit Ihrem Berater*in einen Plan für die Entwässerung, legen die Lage der PKW-Stellplätze und die Anlage der Zu- und Abfahrten fest und erarbeiten einen Plan für die Entwässerung.

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

■ Entwässerung

Im Rahmen Ihres Baugenehmigungsverfahrens überprüft die Stadtentwässerung, ob die entwässerungstechnische öffentliche Erschließung für Ihr Grundstück bereits vorhanden ist. Unabhängig davon sollten Sie zeitnah die Genehmigung für den Anschluss an die städtische Kanalisation beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung, Team Grundstücksentwässerung, schriftlich beantragen. Die Genehmigung Ihres Hausanschlusses an den öffentlichen Abwasserkanal erfolgt immer in zwei Schritten:

1. Beantragung der Kanaldatenauskunft

Die Kanaldatenauskunft enthält die wesentlichen Angaben über die städtische Kanalisation sowie eventuell zusätzliche Auflagen. Sie dient dem Fachplaner*in als Grundlage für die fachgerechte Entwässerungsplanung und Ausführung.

Die Kanaldatenauskunft (gebührenpflichtig) ist schriftlich unter Beifügung eines Lageplanes zu beantragen.

Für einzelne Baugebiete gilt eine Sonderregelung, nach der Sie die Kanaldatenauskunft nach Abschluss des Kaufvertrages direkt vom Fachbereich Liegenschaften oder einem Erschließungsträger erhalten. Bitte fragen Sie beim Fachbereich Liegenschaften nach, ob für Ihr Grundstück die Kanaldatenauskunft bereits vorliegt.

2. Einreichen des Entwässerungsantrags

Die Genehmigung für die Herstellung des Kanalhausanschlusses müssen Sie noch vor Baubeginn schriftlich in Form eines Entwässerungsantrags beantragen (gebührenpflichtig).

Nach der technischen Prüfung erhalten Sie die beantragte Entwässerungsgenehmigung mit einer Ausfertigung der Planunterlagen zurück.

Die Kanalanschlussarbeiten dürfen nur von zugelassenen Tiefbaufirmen vorgenommen werden. Eine Fachfirmenliste erhalten Sie mit der Genehmigung des Entwässerungsantrags vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung.

Wo finden Sie die Antragsunterlagen für die Grundstücksentwässerung?

Die Antragsformulare zur Erteilung einer Kanaldatauskunft und der Entwässerungsantrag samt Muster und Anlagen stehen Ihnen auf der Internetseite grundstuecksentwaesserung.dortmund.de unter „Downloads“ zur Verfügung.

Sowohl die Antragsunterlagen für die Kanaldatauskunft als auch die Antragsunterlagen für die Entwässerungsgenehmigung sind dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung vorzulegen:

Stadtentwässerung Dortmund
Grundstücksentwässerung
Sunderweg 86
44147 Dortmund

Der Antrag auf Kanaldatauskunft kann auch digital per E-Mail eingereicht werden: grundstuecksentwaesserung@stadtdo.de

Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Sehr große Wassermassen, die bei Starkregen oder bei Hochwasser anfallen, können nicht immer komplett von der öffentlichen Kanalisation aufgenommen werden. Als Folge werden Straßen und Grundstücke überflutet und Wasser kann auf verschiedenen Wegen unkontrolliert in das Gebäude eindringen. Sie sind selbst dafür verantwortlich, das eigene Grundstück vor Schäden durch Hochwasser, Überflutung und Rückstau zu sichern.

Einen ersten Hinweis, wo im Dortmunder Stadtgebiet besondere Gefahren durch Sturzfluten und Starkregen bestehen, finden Sie in der Starkregengefahrenkarte. Diese Karte stellt modellhaft in drei Stufen die maximalen Wasserstände bei Starkregen dar.

Bereits nach Einreichung eines Bauantrags erhalten Sie von der Stadtentwässerung einen individuellen Auszug aus der Karte, den Ihr Fachplaner*in unbedingt bei der Planung des Geländes und des/der Gebäude/s berücksichtigen sollte. Es gibt verschiedene Maßnahmen, um Ihr Objekt vor eindringendem Wasser zu schützen. Diese Maßnahmen wirken häufig am besten in Kombination miteinander. Lassen Sie solche Vorsichtsmaßnahmen auf Ihrem Grundstück von Anfang an mit planen – auf diese Weise können Sie Schäden vorbeugen.

Weitergehende Informationen und den Link zur Starkregengefahrenkarte können Sie auch im Internet einsehen unter

dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/stadtentwaesserung/grundstuecksentwaesserung/starkregen_und_hochwasser/index.html

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Planung der Entwässerungsanlagen ist darauf zu achten, dass nach § 44 Landeswassergesetz NRW das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Grundstücksflächen nicht mehr ohne weiteres in den öffentlichen Kanal zugeführt werden kann. Aufgrund dieser gesetzlichen Vorlage ist das Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück zu bewirtschaften oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Nähere Angaben zu diesem Thema sind auf Seite 38 unter der Überschrift „Der Umgang mit Niederschlagswasser“ ausführlicher beschrieben.

Technische Abnahme des Hausanschlusses

Die technische Abnahme des Hausanschlusses ist beim Kanalbetrieb des Eigenbetriebs Stadtentwässerung, Betriebshof Oberste-Wilms-Straße 13a, 44309 Dortmund, rechtzeitig, d.h. 24 Stunden vorher, unter der Telefonnummer (0231) 50- 2 90 54 oder 0173 52 86 018 zu beantragen.

Dichtheitsprüfung

Bei Neubauten sind Sie entsprechend der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser verpflichtet, die Dichtheit Ihres Entwässerungssystems nachzuweisen: Sofort nach Errichtung sind alle im Erdreich oder unzugänglich verlegten Abwasserleitungen von einem/r Sachkundigen sowohl optisch als auch mit Luft- oder Wasserdruck auf Dichtheit zu prüfen.

Die dabei ausgestellte Bescheinigung über die Dichtheit, eine Lageplanskizze mit Leitungsverlauf und die Prüfprotokolle sind der Stadtentwässerung Dortmund – Grundstücksentwässerung – unmittelbar nach der Prüfung vorzulegen.

Weitere Informationen zur Dichtheitsprüfung beim Neubau sowie eine Übersicht über in Dortmund tätige Firmen mit zugelassenen Sachkundigen finden Sie im Internet unter grundstuecksentwaesserung.dortmund.de. Bei technischen Fragen zur Grundstücksentwässerung wenden Sie sich bitte an den

Eigenbetrieb Stadtentwässerung Dortmund
Grundstücksentwässerung
Sunderweg 86
44147 Dortmund

grundstuecksentwaesserung@stadtdo.de
grundstuecksentwaesserung.dortmund.de

■ 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 Asphaltdecke belegt. In dieser „ersten Ausbaustufe“ entsprechen die Flächen in ihrer Breite und Höhenlage nicht dem endgültigen Höhenniveau.

Daher muss Ihr Architekt*in beim Tiefbauamt der Stadt Dortmund eine Straßenhöhenauskunft (gebührenpflichtig) beantragen, damit Ihre Zufahrten, Zugänge und Außenanlagen höhenmäßig richtig angelegt werden können.

Nach Abschluss der Hochbauarbeiten in einem Baugebiet wird die provisorische Asphaltdecke der Verkehrsflächen entfernt und mit Betonpflastersteinen 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*in noch offene Fragen bezüglich der verkehrlichen Erschließung mit dem

Tiefbauamt, Straßenplanung
Tel. (0231) 50-2 72 66
oder (0231) 50-27 273

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

Unabhängig von der Genehmigungspflicht Ihres Bauvorhabens werden Sie aufgefordert, eine Genehmigung zur Herstellung Ihrer Grundstückszufahrten und Zugänge gesondert beim Tiefbauamt, Bereich 66/6 Straße (Tiefbaubezirk) 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.

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*in 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 Bauherren*innen 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*in 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 § 44 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 Eigenbetrieb Stadtentwässerung können Sie jedoch eine Befreiung beantragen, die Ihnen gestattet, andere umweltfreundliche Varianten der Niederschlagswasserableitung einzurichten. Auch bei Grundstücken, die im Mischsystem entwässert werden, besteht die Möglichkeit der alternativen Niederschlagswasserbeseitigung, soweit dies technisch möglich ist und der Eigenbetrieb Stadtentwässerung einer Befreiung zustimmt.

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 Baugenehmigungsverfahrens (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), Brückstraße 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.

Regenwassernutzanlagen

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 eingeleitet 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. Zurzeit 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*in 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 auf

Ihrem Grundstück. Ein gesonderter Antrag ist hierbei nicht erforderlich.

Sofern Straßenbäume oder Bäume auf anderen städtischen Grundstücken von der Baumaßnahme betroffen sind, entscheidet das Tiefbauamt in Abstimmung mit dem Umweltamt über eine Fällgenehmigung und / oder Schnittmaßnahmen in der Krone.

In diesen Fällen ist durch einen vom Bauherrn*in beauftragten vereidigten Sachverständige*n der Wert des Baumes zu ermitteln und der Stadt Dortmund der Sachwert vor Durchführung der Maßnahme zu ersetzen.

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	54,00 €	66,00 €
2-3	65,00 €	80,00 €
4-6	75,00 €	90,00 €
7-10	85,00 €	100,00 €
11-20	95,00 €	110,00 €
über 20	105,00 €	120,00 €

Für ablehnende Bescheide ermäßigt sich die Gebühr um 25%.

Dachbegrünung in Dortmund

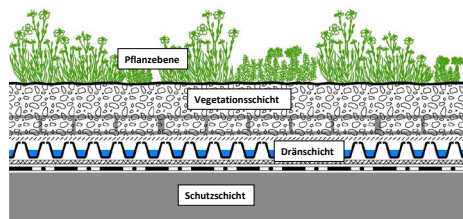
– *Mach's besser, mach's grün!*



■ Dachbegrünung: Was ist das?

Eine Dachbegrünung ist die Bepflanzung eines Daches mit verschiedenen Pflanzenarten, die so die übliche Dachhaut ersetzen. Anstelle von Kies, Ziegeln oder einer Schutzfolie sorgen bei einer Dachbegrünung die Pflanzen für den passenden Schutz vor Wind und Wetter.

In ihrem Aufbau sind Dachbegrünungen ähnlich. Die Dachkonstruktion wird durch eine wurzelfeste Schutzschicht abgedeckt. Darüber liegt eine Dränschicht, die überschüssiges Wasser ableitet. Die Vegetationsschicht besteht aus leichtem wie nährstoffreichem Substrat. Es wird je nach Dachbegrünungsart unterschiedlich hoch geschichtet und bietet den Pflanzen Raum zum Wurzelschlagen und Gedeihen.



■ Verschiedene Dachbegrünungsarten

Generell wird zwischen einer eher geringen Bepflanzung (der Extensivbegrünung) und einer stärkeren Bepflanzung (der Intensivbegrünung) unterschieden. Bei einer Extensivbegrünung kommen robuste und pflegeleichte Pflanzen zum Einsatz, die problemlos mit Temperaturschwankungen oder auch phasenweiser Trockenheit klarkommen. Demgegenüber steht die Intensivbegrünung, bei der prinzipiell alle Pflanzenarten zum Einsatz kommen können, bei entsprechender Dachkonstruktion sogar kleine Baumarten. Dadurch entspricht der Pflegeaufwand eines intensiv begrünten Dachs in etwa dem eines ebenerdigen Gartens.

Extensivbegrünung

- Geringe Substratstärke von 6–15 cm
- Geringes Gewicht, daher geringe Traglast benötigt
- Geringe Kosten und geringer Pflegeaufwand
- Mögliche Pflanzen: Gräser, Kräuter, Sedumarten

Intensivbegrünung

- Größere Substratstärke von 30–100 cm
- Größeres Gewicht, daher größere Traglast benötigt
- Kosten und Pflegeaufwand entsprechen dem eines ebenerdigen Garten
- Mögliche Pflanzen: Gräser, Stauden, Sträucher und Bäume

■ Dortmunder Dachbegrünungskonzept

Bei der Planung von neuen Baugebieten werden zukünftig die Bebauungspläne für Flachdächer oder flachgeneigte Dächer eine Festsetzung zur Dachbegrünung enthalten, wenn dies aus Gründen des Naturschutzes, Klimaschutzes, zur Reduzierung des Niederschlagswassers, zur Verbesserung der Stadtgestalt oder der Luftqualität erforderlich wird. Außerdem sollen bei der Überplanung von bestehenden Gebieten mit sogenannten Hitzeinseln die bereits existierenden Bebauungspläne mit Gründachfestsetzungen ergänzt werden. Auf dieser Grundlage soll eine extensive Dachbegrünung allerdings nur bei Neubauten und genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen verpflichtend werden.

Vorteile für Stadt, Umwelt und Klima

Eine Dachbegrünung...

- reinigt die Luft: Die Bepflanzung bindet Feinstaub und andere schädliche Emissionen
- hält 50 bis 90 Prozent des Niederschlags zurück und mildert dadurch die Folgen von Starkregenereignissen ab
- kühlt die Umgebung durch das verdunstende Wasser ab und beugt damit Hitzeinseln vor
- fördert die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren in Stadtgebieten
- verbessert das Mikroklima und hilft bei der Anpassung an den Klimawandel

Vorteile für Sie

Optisch ansprechend, praktisch vorteilhaft. Ein fachmännisch begrüntes Dach bringt verschiedene Vorteile mit sich:

Eine Dachbegrünung...

- hält etwa doppelt so lang wie ein herkömmliches Flachdach
- schützt das Dach und seine Abdichtungen vor starkem Windsog, großen Temperaturschwankungen sowie UV-Strahlung
- erhöht die Dämmwirkung: Im Winter spart sie Heizkosten ein, im Sommer schirmt sie Hitze ab
- kann 50 Prozent der Niederschlagsgebühr für die begrünte Dachfläche einsparen (sogar 100 Prozent, wenn kein Überlauf mehr zur Kanalisation besteht)
- erhöht den Wirkungsgrad einer Photovoltaik-Anlage

Eine Dachbegrünung...

- bereichert die Gebäudearchitektur und verschönert das Stadtbild
- lässt je nach Möglichkeit neue Nutzflächen in bester Lage entstehen – egal ob für Bewohner*innen, Besucher*innen oder Mitarbeiter*innen
- fördert als nachhaltige und ökologische Baumaßnahme ein positives Image.

Energiesparendes Bauen

– innovative Technik mit Mehrwert



Durch den kühlenden Effekt der Bepflanzung, erhöht eine Dachbegrünung den Wirkungsgrad einer Photovoltaik-Anlage.

Aus Grau wird Grün

Mitten in der Stadt leben und trotzdem Natur genießen: eine Dachbegrünung macht's möglich. Ob begehbare Garten-oase in luftiger Höhe oder pflegeleichte Gras- und Moosbepflanzung, eine Dachbegrünung kann den individuellen Wünschen angepasst werden. Dabei bestimmen Neigung, Tragfähigkeit, Nutzung und Witterung, welches Grün auf welches Dach passt. Damit Dortmund von den Vorteilen für Mensch und Umwelt profitiert, soll die Dachbegrünung als stadttökologischer Beitrag Normalität werden.



Eine Dachbegrünung erhöht die Biodiversität von Pflanzen und Tieren im Stadtgebiet

Jetzt informieren und von einer Dachbegrünung profitieren!

Sie haben Interesse an einer Dachbegrünung oder Fragen zum Dortmunder Dachbegrünungskonzept? Sie wünschen sich weitere Informationen oder würden sich gerne in einem Erstgespräch beraten lassen? Dann machen Sie noch heute einen Termin bei den Energieberatern im **dlze – Dienstleistungszentrum Energieeffizienz und Klimaschutz** der Stadt Dortmund:

Tel. (0231) 50-2 52 81 (Joachim Müller)
E-Mail: dlze@stadtdo.de
dlze.dortmund.de

Damit sich unsere Berater optimal vorbereiten können, ist eine Anmeldung wünschenswert. Falls dies nicht möglich ist, können Sie natürlich auch gern ohne Anmeldung innerhalb der Öffnungszeiten zu uns kommen.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Öffnungszeiten des dlze – Dienstleistungszentrum Energieeffizienz und Klimaschutz
Dienstag 9.00–12.00 Uhr, 14.00–16.00 Uhr
Mittwoch 9.00–12.00 Uhr, 14.00–16.00 Uhr
Donnerstag 14.00–18.00 Uhr und nach Vereinbarung

Standort

Ladenlokal in der Berswordt-Halle/Stadthaus,
Eingang Kleppingstraße 37,
44135 Dortmund
oder Eingang Friedensplatz

Energiesparen vorgeschrieben per Gesetz: Energieeinsparverordnung (EnEV), Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Aktuell gültig ist die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Die EnEV 2014 ist seit dem 30. April 2014 in Kraft. Die Energieeinsparverordnung schreibt vor, welche bautechnischen Standardanforderungen bei Gebäuden, die beheizt und gekühlt werden, einzuhalten sind, um den Energiebedarf eines Gebäudes zu begrenzen. Sie ist anzuwenden bei Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden.

Die Energieeinsparverordnung stellt mehrere Anforderungen an den Neubau von Gebäuden. So müssen Höchstwerte für den Jahres-Primärenergiebedarf und den spezifischen Transmissionswärmeverlust des geplanten Gebäudes eingehalten werden.

Der nach Energieeinsparverordnung einzuhaltende Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines zu errichtenden Gebäudes ist der berechnete Bedarfswert eines Referenzgebäudes mit gleicher Geometrie, Ausrichtung und Nutzung, wie das zu errichtende Gebäude, das einer vorgegebenen Ausführung der Gebäudehülle und Anlagentechnik entspricht. Die Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs erfolgt nach genormten Verfahren. Der Wert für den Jahres-Primärenergiebedarf des zu errichtenden Gebäudes darf nicht größer sein als der berechnete Bedarfswert des Referenzgebäudes (Referenzgebäudeverfahren).

Für den spezifischen, auf die Wärme übertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlust sind Höchstwerte in der Energieeinsparverordnung festgeschrieben.

Die zu errichtenden Gebäude sind so auszuführen, dass die nach Energieeinsparverordnung berechneten und vorgeschriebenen Höchstwerte nicht überschritten werden.

Für Bauvorhaben mit Einreichung des Bauantrags oder der Bauanzeige ab 1. Januar 2016 gelten die in der EnEV 2014 enthaltenen verschärften Anforderungen. Der Jahres-Primärenergiebedarf muss um durchschnittlich 25% und die Wärmedämmung der Gebäudehülle mit den zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten um durchschnittlich 20% verbessert werden.

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Wird ein Neubau geplant, müssen parallel zur EnEV auch die Anforderungen aus dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 2011) erfüllt werden. Die benötigte Energie zum Heizen, für die Trinkwassererwärmung und zum Kühlen muss teilweise über erneuerbare Energien gedeckt werden. Sonnenenergie, Erd- und Umweltwärme sowie Biomasse können dafür verwendet werden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann auch durch anerkannte Ersatzmaßnahmen gesteigert werden.

Danach sind Bauherr*innen verpflichtet, anteilig erneuerbare Energien für die Wärme- und Kälteversorgung (bzw. geeignete Ersatzmaßnahmen) einzusetzen. Die gesetzlichen Anforderungen werden erfüllt, wenn eine der nachfolgend aufgeführten erneuerbaren Energien anteilig eingesetzt wird: 15 % solare Strahlungsenergie, 30 % gasförmige Biomasse, 50 % flüssige oder feste Biomasse, 50 % Geothermie (Erdwärme) und Umweltwärme (Luft und Wasser). Alternativ kann auch eine anerkannte Ersatzmaßnahme zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs eingesetzt werden.

Als Ersatzmaßnahme wird z.B. der Anschluss an ein Blockheizkraftwerk, eine Fernwärmeleitung oder eine 15%ige Verbesserung des Wärmeschutzes der Gebäudehülle anerkannt.

Erneuerbare Energien und Ersatzmaßnahmen können auch untereinander und miteinander kombiniert werden.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz soll das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu einem rechtlichen Rahmen vereinen. Der GEG-Entwurf wurde am 23.10.2019 vom Bundeskabinett beschlossen. Da das Gesetzgebungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, kann es im Laufe des weiteren Prozesses noch zu Änderungen kommen.

Einige Punkte zum GEG-Entwurf:

- Die in der geltenden EnEV 2014 festgeschriebene und zum 01.01.2016 in Kraft getretene Verbesserung der primärenergetischen Neubauanforderungen um 25 % bleibt bestehen. Das GEG sieht zunächst keine weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen für Neubauten und Bestandsgebäude gegenüber der EnEV 2014 vor.
- Der Niedrigstenergiegebäudestandard wird ab Anfang 2021 für alle zu errichtenden Gebäude eingeführt. Die seit 01.01.2016 geltenden Neubauanforderungen erfüllen, nach der Begründung zum GEG, die Kriterien der EU-Gebäuderichtlinie für das Niedrigstenergiegebäude.
- Für die Errichtung neuer Gebäude soll zukünftig bezüglich der Anforderungen an die Energieeffizienz, den baulichen Wärmeschutz und die Nutzung erneuerbarer Energien ein einheitliches Anforderungssystem gelten.
- Die energetischen Standards sollen 2023 überprüft werden. Danach soll innerhalb eines halben Jahres ein Gesetzesvorschlag für eine Weiterentwicklung der Anforderungen vorgelegt werden.
- Ein Quartiersansatz soll eingeführt und die Umstellung der Anforderungssystematik auf CO₂-Emissionen geprüft und bis Anfang 2023 eingeführt werden.

- Bis Ende 2023 soll es auch möglich sein, die Anforderungen des GEG nicht über den Primärenergiebedarf sondern über ein die Begrenzung der Treibhausgas-Emissionen ausgerichtetes System nachzuweisen.
- Die im GEG enthaltenen Anforderungen zur anteiligen Nutzung Erneuerbarer Energien für Neubauten sowie Gebäude der öffentlichen Hand entsprechen im Wesentlichen den Regelungen im bisherigen EEWärmeG.

Sehr viele Bauleute gehen heute schon einen Schritt weiter als oben beschrieben und bauen mit Fördermitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau ein KfW -Effizienzhaus 55 oder 40. Zur Einordnung: Setzt man die Anforderungen an den maximalen Energieverbrauch, der in der EnEV 2009 definiert wurde, mit 100 gleich, so dürfen es seit 2016 im Wohnungsbau nur noch 70 sein. Der KfW 55 oder 40 Standard unterschreitet den aktuell gültigen Wert nochmals deutlich.

100 EnergiePlusHäuser für Dortmund

Darüber hinaus wirbt die Stadt Dortmund dafür, auf freiwilliger Basis ein EnergiePlusHaus zu bauen. Dafür werden in vielen Baugebieten städtischen Baugrundstücken speziell reserviert. Den Bauleuten wird kostenlos ein Energieberater zur Seite gestellt, für ein komplettes Qualitätsmanagement, von der ersten Idee bis zur Fertigstellung.

Bis heute sind im Rahmen der Kampagne 100 EnergiePlusHäuser für Dortmund bereits über 50 Häuser mit mehr als 100 Wohnungen entstanden. Der Gebäudeenergiestandard orientiert sich am Effizienzhaus KfW-40 plus, verfügt also über eine Photovoltaikanlage und eine Speicherbatterie. So wird sichergestellt, dass das Haus mehr Energie erzeugt als es verbraucht.

Kampagne Kleine Häuser

Auch beim Neubau macht sich der sogenannte Rebound-Effekt bemerkbar. Trotz steigender Energieeffizienz sinkt der Energieverbrauch nicht. Eine wesentliche Ursache ist, dass die Wohnfläche pro Person immer weiter steigt, auf heute 46,5 qm pro Person.

Größere Wohnflächen müssen auch beheizt werden und es müssen immer neue Häuser gebaut werden. Mit der Energie für die Herstellung der Baustoffe eines neuen Hauses kann man das Haus etwa 30-50 Jahre lang beheizen. Die Kampagne wirbt dafür, mehr Wohnqualität auf weniger Raum zu realisieren und so auch den Energieverbrauch zu senken.

Informationen zum Thema EnergiePlus-Haus und zur Kampagne Kleine Häuser erhalten Sie beim

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

Wie rechnet sich das? - Möglichkeiten der Förderung

Besonders energieeffiziente Bauten werden durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (kfw.de) durch zinsgünstige Kredite wie auch durch das Programm progres.nrw in NRW (im Falle des Passivhauses) mit einem Zuschuss unterstützt. Auch der Einbau regenerativer Energieanlagen oder ein Blockheizkraftwerk werden mit unterschiedlichen Programmen gefördert. Eine aktuelle Übersicht ist auf der Internetseite energieagentur.nrw.de unter dem Themennavigator: Förderung, Förder.Navi zu finden.

Beratung, Broschüren und Informationen erhalten Sie im neuen Beratungszentrum der Stadt Dortmund

**Dienstleistungszentrum
Energieeffizienz
und Klimaschutz** —
dlze

Kostenfreie Energieberatung

im dlze - Dienstleistungszentrum Energieeffizienz und Klimaschutz in der

Berswordt-Halle/ Stadthaus,
Eingang Kleppingstraße 37
oder Eingang Friedensplatz,
44135 Dortmund

Öffnungszeiten:

Dienstag: 09.00 – 12.00 Uhr und
14.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch: 09.00 – 12.00 Uhr und
14.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag: 14.00 – 18.00 Uhr

Damit sich unser Energieberater*in auf das Gespräch optimal vorbereiten kann, ist eine Anmeldung unter **0231 / 50-2 52 81** wünschenswert.

Umweltamt:
Herr Müller
E-Mail: joachim.mueller@stadtdo.de
Tel. (0231) 50-2 52 81

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*innen 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*in 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 Anbieterin 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 **Gebäudeeinemessung**.

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 die Form, Größe und Topographie des Grundstücks ebenso wichtig, wie Angaben zur Nachbarschaft (Bebauung, Straßen, Wege, Bewuchs, Geländehöhen usw.) und zu planerischen Festsetzungen. Diese Informationen werden dem Architekten*in in der Regel durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur*in 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 Abstand- 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, 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 Bauwerks innerhalb der Baugrube nach Lage und gegebenenfalls Höhe exakt abgesteckt und auf Holzkonstruktionen, die sogenannten 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*in nach der Baufertigstellung zur Gebäudeeinmessung. Diese abschließende Vermessung des Gebäudes dient der Fortführung der Flurkarte, d.h. der Vollständigkeit des amtlichen Nachweises der Grundstücke und Gebäude im Liegenschaftskataster.

Die Gebäudeeinmessung ist eine hoheitliche Liegenschaftsvermessung. Sie kann in Nordrhein-Westfalen nur von dazu autorisierten Vermessungsstellen ausgeführt werden. Wenden Sie sich bitte zur Gebäudeeinmessung an eine/n Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur*in oder das Vermessungs- und Katasteramt.

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*innen:

- Fachbereich Liegenschaften
 Ostwall 60
 44122 Dortmund
 liegenschaftsamt@dortmund.de
- Stadtentwässerung
 Sunderweg 86
 44147 Dortmund
 grundstuecksentwaesserung@dortmund.de
- Amt für Wohnen
 Südwall 2–4
 44122 Dortmund
 wohnungsamt@dortmund.de
- Umweltamt
 Brückstraße 45
 44122 Dortmund
 umweltamt@dortmund.de
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
 Burgwall 14
 44122 Dortmund
 stadtplanungsamt@dortmund.de
- Vermessungs- und Katasteramt
 Märkische Straße 24–26
 44122 Dortmund
 vermessung@dortmund.de
- Tiefbauamt
 Königswall 14
 44122 Dortmund
 tiefbauamt@dortmund.de

Stichwortverzeichnis

Architekt*in	14,16,26,28,31,36	Grundflächenzahl	18
Bauantrag	29,30,34	Grundstücksangebote	6
Baugenehmigung	30,33,40	Geschossflächenzahlen	18
Baugrenze	18	Grobabsteckung des Gebäudes	50
Baufeld	17 f	Grundstück, Bewerbung	6
Baumschutz	40	Grundstücksentwässerung	33 ff
Baumschutzsatzung	40	Hausanschluss	33
Bebauungsplan	14,15,26	Kanaldatenauskunft	33
Brauchwassernutzung	39	Losverfahren	6
Dachbegrünung	43	Lageplan zum Bauantrag	49
Dachform	21	Niederschlagswasser	35,38
Dichtheitsprüfung	35	Regenwassernutzungsanlage	39
Energieeinsparverordnung	45	Stellplatz	17 f
Entwässerung	33,38	Straßenhöhenauskunft	36
Entwässerungsplanung	33	Teilungsvermessung	50
Erneuerbare- Energien- Wärmegesetz	45	Vermessung	49 f
Ersatzpflanzung	41	Versickerung	39
Erschließung	36	Versickerungsmulde	39
Erschließungsbeitrag	37	Wärmeschutz	46
Erschließungsvertrag	37	Wasserrechtliche Erlaubnis	39
Feinabsteckung des Gebäudes	50	Wohnungsbauförderung	10 f
Förderungsmöglichkeiten	9 ff	Zufahrten	37
Gebäudeeinmessung	50		

Anlagen

– Musterkaufvertrag

Vertragsentwurf über den Verkauf eines städt. Grundstückes für den Eigenheimbau

Vor dem unterzeichnenden Notar _____
erschieden heute

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

nachstehend „die Verkäuferin“ genannt, und

2. Eheleute/ Herr/ Frau

nachstehend „der Käufer“ genannt.

Der Notar fragte die Erschienenen vorab, ob er oder eine mit ihm beruflich verbundene Person in der Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Erschienenen verneinten dies.

Der Notar wies die Erschienenen auf § 17 Abs. 2a BeurkG hin. Die Erschienenen bestätigen, dass ihnen der beabsichtigte Text des Vertrages durch den Notar übersandt wurde und seit mindestens zwei Wochen bekannt ist, so dass ausreichend Gelegenheit war, sich mit dem Gegenstand dieser Urkunde auseinander zu setzen.

Der Notar erklärte den Erschienenen, dass er die in dieser Niederschrift enthaltenen personenbezogenen Daten aufbewahrt, elektronisch speichert und, soweit ihn gegenüber Dritten gesetzliche Mitwirkungspflichten treffen (beispielsweise gegenüber der Finanzverwaltung) diese - jedoch nur in diesem Rahmen- übermitteln wird. Der/die Erschienene zu 1. erklärte, die Stadt Dortmund führe eine Urkundenliste. Die Erschienenen zu 2. erklären ihr ausdrückliches Einverständnis damit, dass die von dem/der Erschienenen zu 1. vertretene Stadt Dortmund in dieser Urkundenliste die in dieser Niederschrift enthaltenen personenbezogenen Daten ebenso dauerhaft aufbewahrt und elektronisch speichert, wie den Namen des Notars sowie das Datum und die Urkundenrollennummer dieser Niederschrift.

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 B, Blatt _____ eingetragenen Grundstücks
Gemarkung _____, Flur __, Flurstück _____, _____ 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 Grundstück ist in Abt. II und III des Grundbuches unbelastet.

§ 2
Kaufpreis

- (1) Der Kaufpreis für das in § 1 genannte Grundstück beträgt _____ (in Worten: _____ Euro).
- (2) Der Kaufpreis, abzüglich der bereits überwiesenen Reservierungsgebühr von _____,- €; also noch _____ € ist bis zum _____ auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber:

Sondervermögen Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund

- Sparkasse Dortmund (BIC: DORTDE33XXX)
 - IBAN DE 23 4405 0199 0001 1220 02.
- (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 5 % 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 Ablösungsbeitrages 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 satzungrechtlichen Bestimmungen erhoben werden.
- (3) Die Höhe der Ablösung beträgt ___€/qm, also _____+++++€. Der Käufer erkennt diesen Betrag als richtig an und verzichtet auf Abrechnung.
- (4) Der Käufer trägt weiterhin die bisher angefallenen Kosten für die Teilungsvermessung in Höhe von _____ €/qm, also _____ €.

- (5) Die Zufahrt (Bordsteinabsenkung) zum Baugrundstück wird mit der 2. Ausbaustufe der Erschließungsmaßnahme stadtseitig hergestellt. Eine gesonderte Zufahrtsgenehmigung ist nicht erforderlich. Eine Auskunft zur endgültigen Straßenausbauhöhe kann beim Tiefbauamt eingeholt werden. Die endgültige Fertigstellung der Straße erfolgt nach Fertigstellung der Hochbauten.

- (6) Insgesamt sind folgende Kosten vom Käufer zu tragen:

• Erschließungskosten:	_____ €
• Vermessungskosten:	_____ €
• Summe:	_____ €

(in Worten: _____ Euro).

Dieser Betrag wird zusammen mit dem Grundstückskaufpreis fällig und ist unter Angabe des Verwendungszwecks auf das in § 2 Abs. 2 genannte Konto zu überweisen.

- (7) Zahlt der Käufer den in Abs. 6 genannten Betrag bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so ist der offene Betrag vom Tage der Fälligkeit an mit 5 % 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 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.
- (2) Mit der Bebauung ist spätestens ein Jahr nach Kaufpreiszahlung zu beginnen. Sie ist innerhalb eines Jahres zu vollenden. Der Käufer ist Bauherr; 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.
- (3) Eine Weiterveräußerung des Grundstücks vor Erfüllung der Bauverpflichtung ist nur mit Zustimmung der Verkäuferin zulässig.
- (4) Der Käufer ist verpflichtet, Beauftragten der Stadt Dortmund die Begehung und Besichtigung des Grundstücks und der Gebäude während der Bauphase zu gestatten und alle das Bauvorhaben betreffenden Auskünfte zu erteilen.

§ 5
Haftung

- (1) Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Rechts- und/oder Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen.

Die Bauverpflichtung bedeutet nicht, dass die Verkäuferin die tatsächliche oder rechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks zusichert. 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 haben beide Vertragsparteien das Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Ansprüche, insbesondere solche auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung oder auf Minderung des Kaufpreises stehen dem Käufer nicht zu.

Unberührt von der vorangegangenen Haftungsbeschränkung bleibt die Haftung der Verkäuferin für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder bei sonstigen auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhenden Schäden, die auf einer Pflichtverletzung durch die Verkäuferin, ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

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 der vorgenannten Regelungen in § 5 (1) 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. In der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund liegt das Grundstück in der Zone _____. Danach sind Methangasaustritte hinreichend/ sehr/ wenig wahrscheinlich/nicht zu erwarten.

§ 6 Wiederkaufsrecht

- (1) Verstößt der Käufer schuldhaft gegen die Bauverpflichtung (§ 4 Abs. 1) oder das Veräußerungsverbot (§ 4 Abs. 3), steht der Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht (§ 456 Abs. 1 BGB) an dem Grundstück zu.

Für den Wiederkauf gelten folgende Vereinbarungen:

- a) der Preis, zu welchem verkauft wurde, gilt auch für den Wiederkauf;
- b) die Rückübertragung hat schulden- und lastenfrei zu erfolgen, mit Ausnahme der nach diesem Vertrag vom Käufer zu übernehmenden Rechte und Lasten;
- c) alle durch die Rückübertragung entstehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Auslagen trägt der Wiederverkäufer;

- d) der Wert evtl. bereits vom Käufer auf dem Grundstück errichteter Aufbauten wird von der Verkäuferin entsprechend dem zum Zeitpunkt des Wiederkaufs festgestellten Wert erstattet.
- (2) Die Entschädigung für vom Käufer errichtete Bauwerke und Anlagen wird in jedem Fall für die Vertragsparteien verbindlich durch den Gutachterausschuss bei der Stadt Dortmund oder die im maßgeblichen Zeitpunkt an seine Stelle getretene Einrichtung festgesetzt.
- (3) Der Käufer bewilligt zur Sicherung der städt. Ansprüche auf Rückkauflassung aus den Wiederkaufsrechten nach Abs. 1 zugunsten der Verkäuferin eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch einzutragen. Die Verkäuferin hat aufgrund dieses Vertrages jederzeit das Recht, die Eintragung der Rückkauflassungsvormerkung ohne weitere Bewilligung des Käufers zu beantragen oder durch den amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter beantragen zu lassen. Diese Bewilligung erlischt mit Erfüllung der Voraussetzungen gem. § 4 dieses Kaufvertrages (Bauverpflichtung).
- (4) Die Eintragung erfolgt auf Verlangen der Verkäuferin nach Abschluss der Gesamtfinanzierung an rangbe-reiter Stelle. Sofern die Eintragung erfolgte, ist die Verkäuferin verpflichtet, sie auf Verlangen des Käufers nach Erfüllung der Bauverpflichtung zu löschen. Die Kosten dieser Löschung trägt der Käufer.

§ 7 Vertragsstrafe

- (1) Verstößt der Käufer schuldhaft gegen die Bauverpflichtung (§ 4 Abs. 1) oder das Veräußerungsverbot (§ 4 Abs. 3), kann die Verkäuferin von dem Käufer innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Tages des Besitzüberganges an, eine einmalige Vertragsstrafe (§§ 339 ff BGB) anstelle der Ausübung des Wiederkaufrechtes gem. § 6 nach vorheriger schriftlicher Aufforderung geltend machen.
- (2) Die Vertragsstrafe beträgt 5 % (in Worten: fünf Prozent) der Objektkosten von voraussichtlich _____ €, also _____ €. Dieser Betrag ist vom Käufer innerhalb von 4 Wochen nach Anforderung an die Verkäuferin auf ein von dieser schriftlich bekanntzugebendes Konto zu leisten.

§ 8 Förderung

Die §§ 8 und 9 entfallen, falls keine Förderung in Anspruch genommen wird

- (1) Die Stadt Dortmund gewährt Ersterwerbenden 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) ausbezahlt 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.

- (2) Der Käufer kann bis spätestens 3 Monate nach Kaufvertragsabschluss beim Amt für Wohnen 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 kann die Verkäuferin verlangen, das evtl. gewährte Darlehen an die Verkäuferin vorzeitig in einer Summe zurückzuzahlen, falls der Käufer 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.
- Zusätzlich kann die Verkäuferin die Verzinsung des Darlehensbetrages in Höhe von jährlich 6 % vom Tage des grundbuchlichen Eigentumsübergangs verlangen.
- (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 Nordrhein-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 Rohbaus zu seinem 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 zugänglich ist, des Hypothekensicherungsscheines nachzuweisen. Näheres regelt der zwischen Käufer und Verkäufer noch abzuschließende Darlehensvertrag.

§ 9 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.

§ 10 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 evtl. angefallener Fälligkeitszinsen, folgt. Von diesem Tage an gehen sämtliche Gefahren, Nutzungen, Lasten und die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

§ 11 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 auf den Käufer zu je ½ ideellen Miteigentumsanteil übergehen soll. Die Bewilligung der Eigentumsumschreibung ist hierin nicht enthalten.

- (2) Der Notar wird hiermit durch die Vertragsbeteiligten unwiderruflich und über deren Tod hinaus ausschließlich bevollmächtigt, die Bewilligung und den Antrag auf Eigentumsumschreibung zu erklären, um die Umschreibung im Grundbuch zu bewirken. Die Vertragsbeteiligten weisen den Notar gemäß § 53 BeurkG unwiderruflich an, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihm die vollständige Zahlung des Kaufpreises einschließlich Nebenkosten und evtl. anfallender Fälligkeitszinsen durch die Verkäuferin schriftlich bestätigt wurde.
- (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.

§ 12 Kosten

Sämtliche mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und Auslagen trägt der Käufer.

§ 13 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.

§ 14 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.

§ 15 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. Ansprüche gegen die Verkäuferin bzw. den/die Erschienenen zu 1. können in diesem Fall nicht geltend gemacht werden.
- (5) Zwischen den Bewilligungen und Eintragungserklärungen soll keine Bindungswirkung gemäß § 16 GBO bestehen.

§ 16 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. Der Käufer beantragt _____.
- (3) Der Käufer erteilt 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 vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

bürgerorientiert – professionell – rechtsstaatlich



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 finanziellen 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 kriminalpolizeilichen Fachberater für Einbruchschutz vereinbaren gerne einen Termin mit Ihnen.

Telefon: 0231.132-7951 bis -7953
 Fax: 0231.132-7459

E-Mail: vorbeugung.dortmund@polizei.nrw.de

Anschrift:
Polizeipräsidium Dortmund
 Markgrafenstraße 102
 44139 Dortmund



Weitere Informationen unter: www.riegelvor.nrw.de



Familienunternehmen seit über 60 Jahren: Donschen Hoch- und Tiefbau GmbH

Qualität und Zuverlässigkeit sind die Grundlage für den Erfolg des Traditionsunternehmens.

Seit der Gründung im Jahre 1949 sorgt das Unternehmen dafür, dass Träume vom Eigenheim Realität werden.

Von der individuellen Planung bis zur schlüsselfertigen Erstellung begleitet Sie ein erfahrenes Team auf dem Weg zu Ihrem Traumhaus. Die solide Bauausführung wird durch Zusammenarbeit mit renommierten, heimischen Handwerksbetrieben und die Verwendung von Markenprodukten sicher gestellt.

Hausbau ist Vertrauenssache.

Damit der Traum von dem eigenen Haus nicht zum Alptraum wird, bietet die Donschen Hoch- und Tiefbau GmbH Ihnen mit Bauleistungen zum Festpreis einer Bauzeitgarantie und einer Vertragserfüllungsbürgschaft ein hohes Maß an Sicherheit. Hausbau ist Vertrauenssache, deshalb berät man Sie gern objektiv und fachlich über die vielfältigen Möglichkeiten

des heutigen modernen und wirtschaftlichen Bauen. Diese reichen von der schlüsselfertigen Erstellung über den Einsatz von Eigenleistungen bis hin zur Nutzung öffentlicher Mittel und vergünstigter Darlehen. Das Leistungsspektrum erstreckt sich von Einzelleistungen bis hin zur komplexen Gesamtlösungen aus einer Hand vom Kleinauftrag bis zum anspruchsvollen Großprojekt.

So wurden in den letzten Jahren eine Vielzahl von klassischen Einfamilienhäusern für junge, budgetorientierte Familien, über Luxusvillen mit Wiedererkennungswert und Häuser mit barrierefreien Wohnkomfort bis hin zu größeren Wohnanlagen in unterschiedlichster Ausführung und Ausstattung erstellt.

Der Name Donschen steht für traditionelle Bauweise.

Stein auf Stein gemauert, gepaart mit moderner und innovativer Technik, beispielsweise im Heizung-, Sanitär und Elektrobereich. Das bedeutet Bauen nach heutigen Ansprüchen. Lassen Sie sich einfach mal ganz individuell beraten. Das Team der Donschen Hoch- und Tiefbau GmbH hilft Ihnen gern, Ihr Traumhaus mit wirtschaftlichem und stilvollen Wohnambiente zu realisieren.

IHR VERTRAUENSVOLLER PARTNER

für traditionell massives

stilvoll modernes

und schlüsselfertiges Bauen.



Büro Leiberg
Tel. 02953/9827-0

Büro Dortmund
Tel. 0231/95655311

