

Baugebiet „Brambosteler Weg“, Oerrel

-Bauinformation-

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich sehr über Ihr Interesse an unserem Baugebiet „Brambosteler Weg“ in Oerrel und hoffe, dass wir Sie bald als Bauherrin oder Bauherrn begrüßen können.

Vorliegend erhalten Sie einige wichtige Informationen zum Baugebiet, zur Erschließung, zu den Kosten, zur Planung und zum Bau Ihres Wohnhauses.

Darüber hinaus sind die Mitarbeiter, Einrichtungen und Behörden angegeben, die Ihnen auf Ihre Fragen kompetent, zuverlässig und unbürokratisch Antworten geben können. Zur Information und zur Klärung Ihrer Fragen nutzen Sie bitte dieses Angebot.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez.

Rudolf Horst
Erster Stadtrat

1. Allgemeine Informationen zum Baugebiet

Die Grundstücke werden von der Stadt Munster verkauft. Informationen zum Bewerbungsverfahren für ein Grundstück und zu Kaufverträgen sowie über das Baugebiet erhalten Sie bei der Stadt Munster, Fachgruppe Bauverwaltung, Wilhelm-Bockelmann-Straße 32 in 29633 Munster. Als Ansprechpartner im Rathaus steht Ihnen Herr Fährndrich (Zi. 1.16, ☎ 0 51 92 / 130 - 31 03, E-Mail: Stephan.Faehndrich@Munster.de) zur Verfügung.

Es stehen zur Zeit noch 3 Baugrundstücke (Gemarkung Oerrel, Flur 12) zur Verfügung. Diese sind sofort bebaubar.

| Straße | Haus-Nr. | Flurstück | Größe | Preis | Gesamtpreis |
|---------------|----------|-----------|--------------------|--------------------------|-------------|
| An der Koppel | 1 | 31/33 | 700 m ² | 30,00 € / m ² | 21.000,00 € |
| | 2 | 31/13 | 695 m ² | 30,00 € / m ² | 20.850,00 € |
| | 4 | 31/14 | 965 m ² | 30,00 € / m ² | 28.950,00 € |

Die genannten Kaufpreise enthalten bereits nachfolgende Beträge:

| | |
|----------------------|------------------------|
| Erschließungsbeitrag | 11,55 €/m ² |
| Abwasserbeitrag | 1,45 €/m ² |

Hinzu kommen noch die anteiligen Kosten der Vermessung des Grundstücks.

Das Grundstück muss innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb bebaut werden. Ein Rückkaufrecht wird zugunsten der Stadt Munster grundbuchlich gesichert.

2. Bebauung

Für dieses Baugebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 80 „Brambosteler Weg“, der die Nutzung und Bebauung der Grundstücke regelt. Über die Vorgaben zur Regelung der Bebauung Ihres Grundstückes, wie z. B. der überbaubaren Fläche oder der einzuhaltenden Abstände, sollten Sie sich rechtzeitig im Bauamt der Stadt Munster informieren.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können Sie zwischen dem genehmigungsfreien Bauen nach § 69 a Niedersächsische Bauordnung oder auf der Grundlage einer zu beantragenden Baugenehmigung wählen. Die Vor- und Nachteile des jeweiligen Verfahrens sollten Sie mit Ihrem Architekten erörtern.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes treffen für Ihr Grundstück zu und sind verbindlich:

- Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 600 m².
- Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen über 0,80 m freizuhalten - einzelstehende Bäume ausgenommen.
- Garagen und Stellplätze mit ihren notwendigen Zufahrten sind auf die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) anzurechnen. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Gebäudegrundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig ist. Bei GRZ 0,3 sind 30 % des Grundstückes überbaubar. Im Bestand kann ausnahmsweise § 19 Abs.4 Nr.2 BauGB angewandt werden.
- Zwischen Garagen und Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Straßen und dem Gebäude unzulässig.
- Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m über der Höhe der vor dem Grundstück verlaufenden Straße liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Salzwedeler Straße bzw. des Brambosteler Weges maßgebend. Informationen zur Höhe der Straßen erhalten Sie im Rathaus in der Fachgruppe Planung und Bau bei Herrn Dipl.-Ing. Harwege (Zi. 1.10, ☎ 0 51 92 / 130 - 32 03; E-Mail Ottmar.Harwege@Munster.de).
- Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 48° betragen. Die Dachneigung muss gleichmäßig und darf nicht schiefhüftig sein.
- Garagen und Nebenanlagen, Wintergärten, und untergeordnete Gebäudeteile sowie Grasdächer sind hiervon ausgenommen.
- Als Dacheindeckung ist nur Material in den Farbtönen rot bis braun sowie Reet oder Gras zulässig. Glänzende Materialien sind unzulässig. Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten sowie untergeordnete Gebäudeteile sind hiervon ausgenommen.
- Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum anzupflanzen (z.B. Obstbaum, Buche, Eiche, Birke).
- Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m, gemessen in 1,00 m Höhe sind außerhalb der überbaubaren Flächen zu erhalten.
- Im Kronenbereich sind Versiegelungen, Bodenverdichtungen, Bodenerhöhungen oder sonstige Erdarbeiten mit Ausnahme unabwendbarer Maßnahmen der Verkehrsicherungspflicht oder der Bauunterhaltung unzulässig.
- Die Einfriedigungen sind nur auf der Grundstücksgrenze zulässig.
- Die an öffentliche Straßen angrenzende Einfriedigung darf maximal 0,80 m hoch sein und nur aus Holz, Stein oder Hecke bestehen. Holzzäune sind mit senkrechter Lattung, gemauerte Einfriedigungen nur aus Ziegel oder Naturstein zulässig.
- Hecken aus Nadelgehölzen sind auf allen Grundstücksgrenzen unzulässig.
- Gem. Niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz sind Sie für die Einfriedigung Ihrer rechten Grundstücksgrenze (von der Straße aus gesehen) zuständig. Grenzt Ihre rückwärtige Grundstücksgrenze an ein Privatgrundstück, teilen Sie sich diese Einfriedigung mit dem Nachbarn. Bei angrenzenden öffentlichen Flächen sind Sie für die Einfriedigung insgesamt zuständig. Weitere Auskünfte zum Nachbarrechtsgesetz und zur Einfriedigung erhalten Sie bei Herrn Fährndrich (Zi. 1.16, ☎ 0 51 92 / 130 - 31 03; E-Mail Stephan.Faehndrich@Munster.de).

3. Erschließung

- Die Grundstücke werden „erschlossen“ verkauft. Kosten für Straße, Schmutzwasserkanalisation und Straßenbeleuchtung sind im Kaufpreis enthalten. Die Kosten der Erschließungsanlagen auf dem Grundstück sind ebenfalls nicht im Kaufpreis enthalten.

- Die Kosten für Gas, Wasser und Strom erfahren Sie bei den Stadtwerken Munster-Bispingen GmbH bei Herrn Nicolaysen (☎ 0 51 92 / 98 13 - 40).
- Für die Straßen des Baugebietes besteht ein Ausbauplan. Die Lage Ihrer Grundstückszufahrt und somit der Standort Ihrer Garage oder Ihres Carports ist hierauf abzustimmen. Die Einzelheiten hierzu können Sie mit Herrn Dipl.-Ing. Harwege (☎ 0 51 92 / 130 – 32 03) erörtern. Bei ihm erfahren Sie auch die Höhe der zukünftigen Straße vor Ihrem Grundstück.
- Der Endausbau der Straßen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die Zufahrt zwischen der „Baustraße“ und Ihrem Grundstück können Sie in Abstimmung mit der Stadt auf Ihre Kosten befestigen. Ein Anspruch auf die Berücksichtigung dieser Befestigung oder des Materials oder Ihrer Kosten beim späteren Endausbau besteht nicht; die Grundstückszufahrten werden dann einheitlich gestaltet. Pro Grundstück wird eine Zufahrt einschließlich Zuwegung von maximal 4,0 m Breite hergestellt.
- Die Grundstücksbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf die Straßenflächen oder in die Seitenräume abfließen kann.
- Die Lage und Höhe des Schmutzwasserkanals vor Ihrem Haus können Sie bei den Stadtwerken Munster-Bispingen GmbH erfahren. Dort ist auch der Antrag auf Anschluss an die Kanalisation zu stellen. Als Ansprechpartner steht Ihnen bei den Stadtwerken Herr Dipl.-Ing. Jerokowski (☎ 0 51 92 / 98 13 – 30) zur Verfügung.
- Ein Anschluss des Grundstückes an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. Anfallendes Regenwasser sollte auf dem Grundstück versickert werden. Vor Baubeginn sollten Sie die Tragfähigkeit und Sickerfähigkeit des Bodens durch Ihren Architekten prüfen lassen. Sollte eine Versicherung nicht möglich sein, wenden Sie sich bitte an Herrn Dipl.-Ing. Jerokowski (☎ 0 51 92 / 98 13 – 30).
- Anpflanzungen und Absperrungen im Bereich der öffentlichen Straßen- und Seitenräume vor Ihrem Grundstück dürfen wegen der Verkehrssicherungspflicht der Stadt nicht vorgenommen werden.

4. Hausnummer

Den Grundstücken sind Hausnummern zugeordnet. Zur eindeutigen Bezeichnung des von Ihnen gewünschten Grundstückes geben Sie bitte die Hausnummer an.



Stadt Munster
 Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
 Wilhelm-Bockelmann-Straße 32
 29633 Munster
 Tel.: 0 51 92 / 130 - 0 Fax: 0 51 92 / 130 - 99 99
stadtverwaltung@munster.de
www.munster.de

Stand: 03/2010