

Baugebiet „Altdorf Breloh“

-Bauinformation-

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich sehr über Ihr Interesse an unserem Baugebiet „Altdorf Breloh“ in Munster 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 direkt vom Eigentümer verkauft. Informationen zum Bewerbungsverfahren für ein Grundstück und zu Kaufverträgen erhalten Sie bei der Bundesagentur für Immobilienaufgaben, Freudenthalstraße 10-12 in Soltau, Frau Puscher (☎ 05191 / 933 - 126).

Als Ansprechpartner im Rathaus steht Ihnen Herr Fähndrich (Zi. 1.16, ☎ 130 - 31 03, E-Mail Stephan.Faehndrich@Munster.de) zur Verfügung und informiert Sie umfassend über das Baugebiet.

Es stehen zur Zeit noch 14 Baugrundstücke (Gemarkung Breloh, Flur 4) zur Verfügung. Hiervon sind 2 Grundstücke sofort bebaubar.

Straße	Haus-Nr.	Flurstück	Größe
Hökerdorf	11	7/11	956 m ²
	13	7/10	817 m ²
Höpskamp	3	noch nicht vermessen	ca. 785 m ²
	4		ca. 640 m ²
	5		ca. 840 m ²
	6		ca. 880 m ²
	7		ca. 720 m ²
	8		ca. 870 m ²
	9		ca. 830 m ²
	10		ca. 720 m ²
	11		ca. 750 m ²
	12		ca. 830 m ²
	14		ca. 810 m ²
	16		ca. 720 m ²

Sofort bebaubar sind die bereits vermessenen und gesonderten Grundstücke Hökerdorf 11 und 13. Bei Kauf dieser Grundstücke ist jeweils ein halber Miteigentumsanteil an dem Wegegrundstück (Flurstück 7/7, 123 m²) zwischen den Grundstücken Hökerdorf 9 und 15 zu erwerben. Über diesen zu den Baugrundstücken gehörenden Privatweg erfolgt die Erschließung von der Straße „Hökerdorf“.

2. Bebauung

Für dieses Baugebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 71 „Altdorf Breloh“, 1. Änderung, 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:

- Je Nutzungseinheit sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 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).
- Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Gebäudegrundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig ist. Bei GRZ 0,3 sind 30 % des Grundstückes überbaubar.
- Garagen und Stellplätze mit ihren notwendigen Zufahrten sind auf die Grundflächenzahl anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und Satz 2 BauNVO).
- Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (z.B. Obstbaum, Eberesche, Buche, Eiche, Birke).
- Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile sowie Grasdächer sind hiervon ausgenommen.
- Als Dacheindeckung ist nur Material in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit sowie Reet oder Gras zulässig, glänzende Dacheindeckung ist unzulässig. Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten sowie untergeordnete Gebäudeteile sind hiervon ausgenommen.
- Die an öffentlichen Straßen und Wegen angrenzende Einfriedungen darf maximal 1,00 m hoch sein und nur aus Holz, Stein oder Hecke bestehen. Holzzäune sind mit senkrechter Lattung, gemauerte Einfriedigungen nur aus Ziegeln 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 vom Eigentümer „unerschlossen“ verkauft. Die Erschließungskosten (für Straße, Schmutzwasserkanalisation und Straßenbeleuchtung) erhebt die Stadt Munster zusätzlich zum Grundstückskaufpreis und zwar mit einem Vorausleistungsbetrag in Höhe von 15,00 €/m² auf die entstehenden Kosten. Die Vorausleistungen werden in voller Höhe auf die endgültigen Erschließungskosten nach Fertigstellung der Anlagen angerechnet. Der Vorausleistungsbescheid ergeht unmittelbar nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages. 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 dem Erschließungsträger 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.

- 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 Versickerung nicht möglich sein, wenden Sie sich bitte an Herrn Dipl.-Ing. Jerokowski (☎ 0 51 92 / 98 13 – 30).

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