

Häufig gestellte Fragen zu Hohenbuschei

1. Wie hoch sind die Grundstückspreise? Sind diese schon inklusive Erschließungskosten?

Der reguläre Grundstückskaufpreis pro Quadratmeter beträgt bei Reservierung bis zum 31.10.2011 225 Euro inklusive aller Erschließungskosten nach Baugesetzbuch §§ 123 ff. Ab dem 01.11.2011 erhöht sich der

Kaufpreis auf 245 Euro pro Quadratmeter. Zur öffentlichen Erschließung zählen:

- Straßen und Wege
- Straßenkanal
- Straßenbeleuchtung
- Verkehrsbeschilderung
- Grünanlagen
- Lärmschutzwälle

Die Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) werden bereits in den Straßen vorverlegt. Die Versorgungsleitungen sind vom betreffenden Bauherren bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen. Der Bauherr trägt auch die Kosten für diese Hausanschlüsse nebst einem sogenannten Baukostenzuschuss, da diese Leistungen nicht zur öffentlichen Erschließung zählen, sondern - genauso wie die Entwässerungsleitung vom Haus zum Straßenkanal - zur privaten Erschließung. ([>Angebote DEW21](#))

Die Versorgung mit Baustrom ([>Baustrom](#)) und Bauwasser ([>Bauwasser](#)) während der Bauzeit erfolgt nach Können und Vermögen durch DEW21.

2. Wo erfährt man die Grundstücksnummern und –Größen der einzelnen Grundstücke?

Unter der Rubrik Service/Downloads finden Sie im Download-Bereich alle relevanten Pläne. Darüber hinaus bieten wir auf unserer Homepage unter der Rubrik Grundstückssuche die Möglichkeit einer komfortablen, interaktiven Grundstückssuche an. Hierbei können Sie über diverse Auswahlkriterien ihr Wunschgrundstück herausfiltern. Durch die verschiedenen Auswahlfunktionen erhalten Sie die Flächengrößen sowie die Bemaßungen der Bau- und Grundstücksgrenzen zu den jeweiligen Baugrundstücken. Zusätzlich können Sie sich hier die bereits reservierten/verkauften Grundstücke anzeigen lassen. ([>Grundstückssuche](#))

3. Gibt es Vorschriften zur Bauweise der Häuser und der Dächer?

Die Wohnbauflächen sind in sieben verschiedene Gebietsausweisungen unterteilt (WA1 – WA7). Diese unterscheiden sich in den zulässigen Dachformen, Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen sowie in der Anzahl der zulässigen Geschosse. ([>WA-Übersichtsplan](#))

Nähere Erläuterungen zu den einzelnen WA-Ausweisungen finden sich im Gestaltungsleitfaden.

[\(>Gestaltungsleitfaden\)](#)

4. In welchen Bereichen können welche Gebäudetypen errichtet werden?

In den Themenbereichen "Wohnen am Golfplatz" und "Wohnen im Park" können freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser errichtet werden. ([>Wohnen am Golfplatz](#)) & ([>Wohnen am Park](#))

Das aufgelockerte Bauungskonzept im Themenpark "Wohnen im Village" sieht kleinteilige, individuelle Stadtvillen und Wohnanlagen mit maximal drei Vollgeschossen vor. ([>Wohnen im Village](#))

An welcher Stelle die jeweiligen Haustypen errichtet werden können ist aus dem Haustypenplan ersichtlich. ([>Haustypenplan](#))

5. Ab wann werden die einzelnen Bauabschnitte erschlossen sein?

Das Baugebiet ist in zwei Bauabschnitte unterteilt. Der erste Bauabschnitt ist bereits für die Bebauung freigegeben worden. Die Erschließung des zweiten Bauabschnitts wird voraussichtlich Ende 2011 soweit fertig gestellt sein, dass eine Freigabe für die Bebauung erfolgen kann. Eine Übersicht hierüber finden Sie im Baustufenplan ([>Baustufenplan](#))

6. Was muss man machen, um ein Grundstück zu reservieren?

Wenn Sie Ihr Grundstück ausgewählt haben, können Sie uns Ihren Reservierungswunsch per Brief, Fax oder Email mitteilen. Bitte nennen Sie hierbei Ihre Kontaktdaten und natürlich die Nummer des Grundstücks, das Sie reservieren möchten. Am besten führen Sie direkt ein Ausweich- bzw. Ersatzgrundstück auf, das wir ggf. berücksichtigen können. Wir prüfen dann, ob das Grundstück aktuell noch verfügbar ist und senden Ihnen eine Reservierungsvereinbarung für das betreffende Grundstück zu. Gleichzeitig informieren wir Sie über die weiteren Schritte, damit die Reservierung verbindlich wird. Für die Reservierung erheben wir eine Gebühr in Höhe von 500 Euro je Grundstück.

7. Was passiert mit der Reservierungsgebühr?

Kommt der Grundstückskaufvertrag zustande, so wird die Reservierungsgebühr in voller Höhe auf den Kaufpreis angerechnet. Kommt der Grundstückskaufvertrag innerhalb des Reservierungszeitraumes nicht zustande, so geht die Gebühr in das Eigentum der Hohenbuschei GmbH & Co. KG über und die Reservierung verfällt.

8. Wann muss der Grundstückskaufpreis bezahlt werden?

Der Grundstückskaufpreis wird fällig zwei Wochen nach Absendung einer schriftlichen Mitteilung des Notars an die Käufer, wonach folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- das Kaufgrundstück ist als selbständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen,
- dem Notar liegen alle erforderlichen, behördlichen und ggf. auch privatrechtlichen Genehmigungen sowie Verzichtserklärungen vor,
- das Kaufgrundstück ist nach den Vorgaben des Kaufvertrages saniert und die Erschließung zumindest provisorisch fertig gestellt.

Die Käufer werden rechtzeitig vor Eintreten dieser Fälligkeitsvoraussetzungen durch die Hohenbuschei GmbH & Co KG schriftlich informiert.

9. Fallen neben dem Grundstückskaufpreis weitere Kosten an?

Um eine reibungslose und ordnungsgemäße Grundstücksabwicklung gewährleisten zu können, hat die Hohenbuschei GmbH & Co. KG als Grundstücksentwickler und Erschließungsträger einige Leistungen im Vorfeld veranlasst, die nicht zur öffentlichen Erschließung zählen und daher vom jeweiligen Grundstückserwerber zu tragen sind.

So werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungsanschlüsse (Schmutzwasser) vom Straßenkanal bis ca. 1 m hinter die Grenze der einzelnen Baugrundstücke verlegt. Dadurch wird vermieden, dass im Nachhinein die Straßen immer wieder erneut aufgebrochen werden müssen. Die Kosten für diese Maßnahmen belaufen sich auf 2.500 Euro netto zuzüglich MwSt. je Hausgrundstück und werden zusammen mit dem Grundstückskaufpreis fällig.

Des Weiteren wurde im Vorfeld die Teilungsvermessung zur Grundstücksteilung durchgeführt, so dass für jedes einzelne Baugrundstück ein separates Flurstück entstand. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 840 Euro netto zuzüglich MwSt. und Gebühren. Diese Kosten werden ebenfalls zusammen mit dem Grundstückskaufpreis fällig.

10. Wie werden die Grundstücke übergeben?

Die Grundstücke werden entsprechend dem genehmigten Sanierungsplan aufbereitet. Die Käufer erhalten bei Mitteilung der Fälligkeit des Kaufpreises eine gutachterliche Erklärung, dass die Sanierung ordnungsgemäß abgeschlossen wurde. (siehe auch Punkt 16)

Im Zuge der Aufbereitung wurden die Baufelder bis auf den gewachsenen Boden abgetragen und anschließend mit Zulieferboden der Kategorie Z-0 gemäß LAGA-Richtlinie wieder aufgefüllt. Es wird bauseitig kein Mutterboden aufgetragen und das Übergabe-Niveau der Grundstücke liegt unterhalb des Straßen-Niveaus.

Die Bodenauffüllungen weisen eine Proctordichte nach DIN 18127 von größer gleich 98 % und eine Tragfähigkeit nach DIN 18134 des E_{v2} -Wertes von größer gleich 25 MN/m² auf. Diese Werte werden

von einem externen Ingenieurbüro kontrolliert und dokumentiert.

Durch die bereits eingebauten sauberen Böden wird gewährleistet, dass die Käufer nur noch geringe Bodenmengen aufbringen müssen. Bei Bauvorhaben, die eine Unterkellerung erhalten, kann das Aushubmaterial in der Regel direkt auf dem Grundstück verbleiben und zur Auffüllung genutzt werden.

Es ist bereits ein Großteil der Straßen- und Verkehrsflächen fertig gestellt. Dies betrifft insbesondere die Hohenbuschei-Allee sowie die Angerstraßen. Auch die übrigen Verkehrsflächen sind zum Zeitpunkt der Übergabe bereits mit einer 5 cm dicken Asphalttragdeckschicht auf geeignetem Unterbau aus einer Schottertragschicht befestigt. Somit ist eine sichere Befahrbarkeit ohne Schotterprovisorium gewährleistet.

11. Gibt es energetische Anforderungen an die zu errichtenden Gebäude?

Die Stadt Dortmund hat sich zum Ziel gesetzt, den Zuwachs an CO₂-Emissionen an Neubaustandorten zu begrenzen. Aus diesem Grunde wurde für Gebäude, die innerhalb eines neuen B-Plan-Gebietes liegen, der Standard KfW-Effizienzhaus-70 gemäß Energieeinsparverordnung 2009 vorgegeben. Um die Zukunftsfähigkeit des Standortes und der zu errichtenden Gebäude auch langfristig sicherzustellen, wird dem Bauherrn die Realisierung noch höherer energetischer Standards empfohlen.

Für künftige Bauherren, die bereits ein Grundstück reserviert haben, bietet DEW21 ein kostenloses Beratungsmodul an. Kompetente Energieberater beraten zu den Schwerpunktthemen Energieeffizienz, Energiesparen und Erneuerbare Energien. Anmeldungen zu den Informations- und Beratungsveranstaltungen, die in unregelmäßigen Abständen stattfinden, werden unter der Tel.-Nr.: 0231.544-2640 gern entgegengenommen.

12. Abwasser

Abwasserleitungen in den erforderlichen Querschnitten liegen im öffentlichen Straßenbereich. Die Beantragung und Herstellung der Schmutzwasserleitungen von den Gebäuden an den öffentlichen Straßenkanal ist Sache der jeweiligen Grundstückseigentümer. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 9.

In der Regel kann das anfallende Oberflächenwasser direkt auf die öffentliche Straßenfläche geleitet werden, von wo aus es über ein Rigolensystem den Angerflächen (Regenwasserrückhaltebereiche) zugeleitet wird. Dort, wo dies technisch nicht möglich ist, werden Oberflächen- und Regenwasser über ein Trennsystem an die bereits vorhandenen Kanäle in den öffentlichen Straßen angeschlossen.

13. Sind Abdichtungsmaßnahmen gegen drückendes Wasser zu berücksichtigen?

Es wird empfohlen bei Gebäuden, die eine Unterkellerung erhalten sollen, prüfen zu lassen, ob die Erstellung einer „Weißen Wanne“ zum Schutz des Kellergeschosses vor Feuchtigkeit zweckmäßig ist.

14. Hausanschlüsse

Beim Bau einer "Weißen Wanne" kann DEW21 die Abdichtung mit der Mehrspartenhauseinführung gemäß DIN gewährleisten. Wird jedoch eine schwarze Wanne gebaut, muss vor der Schwarzabdichtung ein Fest-/Losflansch bauseitig eingebaut werden, damit eine DIN gerechte Abdichtung nach DIN 18195-6 erfolgen kann.

Auch bei nicht unterkellerten Gebäuden wird ein Bauteil für die Mehrsparteneinführung durch die Bodenplatte von DEW21 zur Verfügung gestellt. Da entsprechende Vorlaufzeiten für die Bestellung der Fest-/Losflansche und Mehrspartenhauseinführungen benötigt werden, sollten die Aufträge über die Erstellung der Hausanschlüsse rechtzeitig (vor Baubeginn) bei DEW21 vorliegen.

15. Muss mit bergbaulichen Einwirkungen gerechnet werden?

Das Baugebiet liegt im Grubenfeld der stillgelegten Schachanlage Scharnhorst. Der letzte Abbau, der auf diesen Bereich eingewirkt haben könnte, wurde bereits 1967 eingestellt. Nach derzeitigem Planungsstand ist ein weiterer Abbau nicht geplant. Daher hält das zuständige Bergamt Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen für Neubaumaßnahmen innerhalb des Plangebietes für nicht erforderlich.

16. Sind im Baugebiet noch Bodenbelastungen zu erwarten?

Das Plangebiet Hohenbuschei wurde im Altlastenkataster der Stadt Dortmund geführt. Die gesamte Fläche wurde jedoch entsprechend dem genehmigten Sanierungsplan vom 10.03.2006 nebst genehmigtem Nachtrag vom 10.08.2006 saniert, d.h. es wurden sämtliche Baufelder bis auf den gewachsenen Boden abgetragen und teilweise mit neuen, sauberen Böden der Qualität Z-0 aufgefüllt. (siehe auch Punkt 9).

Aufgrund der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurde das Baugebiet aus dem Altlastenkataster der Stadt Dortmund gelöscht. Es sind keine Bodenbelastungen mehr zu erwarten.

17. Wo befinden sich die Zufahrtsstraßen in das Gebiet?

Das neue Wohngebiet Hohenbuschei wird im Wesentlichen über eine neue Anbindung an die Brackeler Straße erschlossen. Der neue Kreuzungsbereich im Osten des Baugebietes ist bereits fertig gestellt und die Ampelanlage mit Abbiegespuren in alle Fahrrichtungen in Betrieb. Des Weiteren bleibt die Anbindung im Westen über die Kreuzung Heßlingsweg / Oesterstraße bestehen.

18. Fuß- und Radwegesystem; Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Baugebiet ist durchzogen mit einem großzügigen, öffentlichen Fuß- und Radwegesystem. Diese Wege haben eine Breite von 2,5 m und erhalten eine wassergebundene Oberfläche. Das umfangreiche Wegesystem ermöglicht auch die Begehung der Lärmschutzwälle. Darüber hinaus besteht im Osten des Baugebietes eine Anbindung an das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

19. Wie sieht es mit dem öffentlichen Personennahverkehr aus?

Zukünftig wird Hohenbuschei auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen sein. Nach Fertigstellung der Hohenbuschei-Allee wird die neue DSW21-Buslinie 422 eingerichtet, die das Gebiet über insgesamt sieben Haltestellen an das bestehende ÖPNV-Netz anschließt. Die erste dieser sechs Haltestellen mit der Bezeichnung "Adi-Preißler-Allee" ist bereits in Betrieb genommen – allerdings zunächst nur für verkehrsbetriebliche Fahrten.

20. Sind Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe?

Vor Ort, im Stadtteil Brackel, finden sich alle wichtigen Einrichtungen des städtischen Lebens, natürlich auch Kindergärten, Schulen, sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Im westlichen Bereich des Baugebietes ist eine Fläche für einen Discounter vorgesehen. Des Weiteren ist eine Kindertagesstätte geplant.

21. Welche Firmen können sich im Gewerbegebiet ansiedeln?

Das Gewerbegebiet mit den Themenschwerpunkten Freizeit und Wellness grenzt an das zukünftige Wohngebiet Hohenbuschei an und wird durch einen grünen Wall von der Wohnbebauung getrennt. Die Planung sieht eine strukturierte Bebauung mit variablen Grundstücksgrößen von ca. 900 bis 6.500 qm vor. Die Infrastruktur ist bereits hergestellt. Somit ist eine Sofortbesiedelung möglich.

22. Hausanbieter und Bauträger

Die Hohenbuschei GmbH & Co. KG kooperiert mit einigen Baupartnern, die Häuser schlüsselfertig sowohl in Holz- als auch in Massivbauweise anbieten. Des Weiteren sind einige Flächen im Baugebiet für Bauträger vorbehalten, von denen in absehbarer Zeit Angebote vorliegen werden. ([>Partner](#))

Linkliste

Unter den unten aufgeführten Links finden Sie weitergehende Informationen zu relevanten Themen rund ums Bauen.

- Leitfaden für Bauwillige

http://dev.stadtplanungsamt.dortmund.de/upload/binarydata_do4ud4cms/65/89/17/00/00/00/178965/Baulexikon_Dortmund_Ansicht.pdf

- Merkblatt zur Gebäudeeinmessung

http://vermessungsundkatasteramt.dortmund.de/upload/binarydata_do4ud4cms/58/79/12/00/00/00/127958/Merkblatt_zur_Gebaeudeeinmessung.pdf

- Antrag auf Gebäudeeinmessung

http://vermessungsundkatasteramt.dortmund.de/upload/binarydata_do4ud4cms/59/05/06/00/00/00/60559/Antrag_gebaeudeeinmessung.pdf

-Leitfaden zur Grundstücksentwässerung

http://tiefbauamt.dortmund.de/upload/binarydata_do4ud4cms/27/18/10/00/00/00/101827/Kanalanschluss-Broschuere_.pdf

-Auszug aus dem Landeswassergesetz (Private Abwasseranlagen)

http://tiefbauamt.dortmund.de/upload/binarydata_do4ud4cms/50/42/18/00/00/00/184250/Auszug_aus_dem_Landeswassergesetz_NRW_-_61a.pdf

-Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund (Stand 30.04.2008)

http://tiefbauamt.dortmund.de/upload/binarydata_do4ud4cms/84/58/16/00/00/00/165884/Entwaesserungssatzung.pdf

-Abwassergebührensatzung der Stadt Dortmund (Stand 01.12.2009)

http://tiefbauamt.dortmund.de/upload/binarydata_do4ud4cms/37/12/20/00/00/00/201237/Satzung_zur_zweiten_Aenderung_der_Abwassergebuehrensatzung_vom_01.12.2009.pdf

- Leitfaden zur Grundstücksentwässerung (Dichtheitsprüfung)

http://tiefbauamt.dortmund.de/upload/binarydata_do4ud4cms/85/70/19/00/00/00/197085/Dichtigkeitspruefung_Abwasserleitungen.pdf

-Bauordnung NRW

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&gld_nr=2&ugl_nr=232&bes_id=4883&aufgehoben=N&menu=1&sg=0

-Baugesetzbuch

<http://bundesrecht.juris.de/bbaug/BJNR003410960.html#BJNR003410960BJNG003603301>

-Baustellenverordnung

<http://bundesrecht.juris.de/baustellv/index.html>

-Energieeinsparverordnung

<http://www.aknw.de/mitglieder/berufspraxis/gesetze-verordnungen/dokumente/EnEV-Bundesgesetzblatt.pdf>

-Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

<http://www.aknw.de/mitglieder/berufspraxis/gesetze-verordnungen/dokumente/HOAI-2009.pdf>

-Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

<http://bundesrecht.juris.de/woflv/index.html>

-Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (Teil B)

<http://www.aknw.de/mitglieder/berufspraxis/gesetze-verordnungen/dokumente/VOB-2006-Teil-B-Volltext.pdf>