

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten
von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das unbebaute Grundstück
Gemarkung Winden, Flur 42, Flurstück 92
Am Ramgarten, 52372 Kreuzau-Winden



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 33 K 11/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Düren August-Klotz-Straße 14 52349 Düren
Auftrag vom	: 06.05.2024
Ortstermin am	: 03.07.2024
Wertermittlungstichtag	: 03.07.2024
Qualitätsstichtag	: 03.07.2024
Verkehrswert	: EUR 41.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Winden, Flur 42, Flurstück 92	11
4.1	Bodenwertermittlung	11
4.2	Verkehrswertermittlung	11
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	12
6	Literatur / Unterlagen	15
7	Anlagen	16

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 06.05.2024 vom

Amtsgericht Düren
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Winden,
Blatt 3056 eingetragenen, unbebauten Grundstücks

Gemarkung Winden, Flur 42, Flurstück 92, Gebäude- und Freifläche:
"Im Richelnberg" in der Größe von 203 m²,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die
Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 03.07.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- Frau XX, Eigentümerin
- Herr XX, Vater der Eigentümerin.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Grundstück einer eingehenden
Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie
Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Gemeinde	: 52372 Kreuzau-Winden Am Ramgarten
Eigentümerin lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Düren
Grundbuch von	: Winden, Blatt 3056, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 9
Gemarkung	: Winden
Flur	: 42
Flurstück	: 92
Größe	: 203 m ²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.07.2011

- Eintragungen im Bestandsverzeichnis : lfd. Nr. 9: Grundstück Gemarkung Winden, Flur 42, Flurstück 92, Gebäude- und Freifläche, "Im Richelberg" in der Größe von 203 m²
- lfd. Nr. 22/zu 9: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Winden Blatt 3057 auf Nr. 6, 7¹ des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 4; hier vermerkt am 27.07.2012.²
- lfd. Nr. 23/zu 9: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) in Winden Blatt 3056 auf Nr. 21³ des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 12; hier vermerkt am 30.08.2013.²
- lfd. Nr. 24/zu 9: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) in Winden Blatt 3056 auf Nr. 21³ des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 13; hier vermerkt am 30.08.2013.²
- lfd. Nr. 25/zu 9: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) in Winden Blatt 3057 auf Nr. 6, 7¹ des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 5; hier vermerkt am 30.10.2013.²
- Lasten in Abt. II des Grundbuches⁴ : keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

¹ heute u.a. Wegeparzelle Flurstück 112

² Diese Grunddienstbarkeiten zugunsten des zu bewertenden Grundstücks sichern die Zuwegung und die Ver-/Entsorgung mit entsprechenden Leitungen zu Lasten der dienenden Flurstücke 109 und 112 grundbuchlich ab.

³ Wegeparzelle Flurstück 109

⁴ Grundbuch von Winden, Blatt 3056, letzte Änderung 11.10.2023, Abdruck vom 26.03.2024

Baulasten (zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks)¹ : gemäß Auskunft der Gemeinde Kreuzau sind im Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen vorhanden:

Baulastenblatt Nr. 249, Seite 1, lfd. Nr. 1 zugunsten des angrenzenden Flurstücks 93: Verpflichtung, im Bebauungsfall entsprechend § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW innerhalb der zulässigen Bautiefe (§ 34 BauGB einen Baukörper ohne Grenzabstand zum Flurstück Nr. 93 der Flur 42 in der Gemarkung Winden zu errichten. Die Anbaulastverpflichtung wird für das mit Bauschein Nr. 01401-05-13 zu genehmigende Bauvorhaben übernommen.

Baulastenblatt Nr. 253, Seite 1, lfd. Nr. 2 zugunsten des angrenzenden Flurstücks 91: Verpflichtung, im Bebauungsfall entsprechend § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW innerhalb der zulässigen Bautiefe (§ 34 BauGB einen Baukörper ohne Grenzabstand zum Flurstück Nr. 91 der Flur 42 in der Gemarkung Winden zu errichten. Die Anbaulastverpflichtung wird für das mit Bauschein Nr. 02224-05-13 zu genehmigende Bauvorhaben übernommen.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Kreuzau-Winden, an einer privaten Stichstraße der Straße "Am Ramgarten", ca. 1 km vom Zentrum von Kreuzau entfernt. Die private Stichstraße "Am Ramgarten" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Kreuzau-Winden fußläufig vorhanden.

¹ Diese Eintragungen wirken sich nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Die Gemeinde Kreuzau hat einschließlich aller Ortsteile ca. 18.300 Einwohner. Der Ortsteil Winden hat ca. 2.000 Einwohner.

Kindergarten und Grundschule können in Winden besucht werden. Ein Schulzentrum, mit einer Sekundarschule und einem Gymnasium, ist in Kreuzau vorhanden.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Kreuzau. Die Verwaltung des Kreises Düren befindet sich in der ca. 8 km entfernten Stadt Düren.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Düren" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung von Aachen nach Köln darstellt, ist ca. 13 km entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Heimbach - Düren - Jülich - Linnich ist in Kreuzau, in ca. 1,5 km Entfernung vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 400 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Westlich ist ein ehemaliges Lagergebäude vorhanden. Östlich befindet sich ein Einkaufszentrum mit Parkplatz. Ferner sind unbebaute (Bau-)Parzellen und ein Garagenhof vorhanden. Weiter nordöstlich ist ein Sport- und Freizeitbad gelegen.

Besonders zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 203 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Norden mit einer Breite von ca. 7 m an die Wegeparzelle 109 (Teil der Stichstraße "Am Ramgarten") und ist ca. 29 m tief.

Das zu bewertende Grundstück hat keine eigene öffentliche Zuwegung. Die Zuwegung erfolgt über die o.g. Stichstraße, bestehend aus den privaten Flurstücken 109 und 112, von dem öffentlichen Teil der Straße "Am Ramgarten" aus. Das Flurstück 109 befindet sich derzeit im Eigentum desselben Eigentümers wie das zu bewertende Grundstück. Die Parzelle 112 befindet sich im Eigentum eines Dritten. Ein Leitungsrecht, für die Ver-/Entsorgungsleitungen des zu bewertenden Grundstücks, und ein Geh-/Fahrrecht zur Absicherung der Zuwegung ist zugunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten der beiden Flurstücke 109 und 112 grundbuchlich¹ abgesichert. Eine entsprechende öffentlich-rechtliche Absicherung gegenüber der Baubehörde durch Baulast zu Lasten des Parzellen 109 und 112 ist nicht vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück selbst ist weitgehend eben. Weiter östlich, am Ende der Stichstraße, ist ein Hang (mit der oberhalb verlaufenden Straße "Im Richelnberg") vorhanden. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. *Gemäß Bescheinigung des Kreises Düren, Umweltamt vom 28.05.2024 wurde in dem Bereich des zu bewertenden Grundstücks "seit 1807 bis 1980 eine Papierfabrik betrieben. Seitdem waren dort unterschiedliche Gewerbebetriebe tätig. Aus diesem Grunde wurden Untersuchungen des Untergrundes notwendig. Grundsätzlich zeigt die orientierende Untersuchung des Geländes, dass größere Belastungen hier nicht zu erwarten sind und die geplanten Nutzungen so umgesetzt werden können... Wegen der langjährigen industriellen Nutzung sind Bodenverunreinigungen nicht grundsätzlich auszuschließen. Derzeit liegen keine konkreten Anhaltspunkte für eine akute Umweltgefährdung vor."*

¹ Die entsprechenden Grunddienstbarkeiten berechtigen den Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes, auf dem Flurstück 109 einen Weg anzulegen. Dieser Weg darf zum Gehen und Fahren benutzt werden. Ein Abstellen auf dem dienenden Grundbesitz ist nur vorübergehend zum Be- und Entladen gestattet. Weiterhin ist der Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes berechtigt, auf dem dienenden Grundbesitz Leitungen aller Art zu errichten und zu betreiben. Mehrere berechnete Grundbesitze sind Gesamtberechtigter nach § 428 BGB.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich vorhandener Altlasten wird ein Abschlag vorgenommen.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Markscheidewegen & Bergschäden vom 24.05.2024 ist für das zu bewertende Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Nordöstlich verlaufen der Bach "Mühlenteich" (ca. 20 m entfernt) und die Ruhr (ca. 80 m) entfernt. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist unbebaut.

Wie bereits erwähnt, liegt das zu bewertende Grundstück an einer privaten Stichstraße, die aus den Flurstücken 109 und 112 besteht. Das unmittelbar angrenzende Flurstück 109 ist lediglich in einem untergeordneten, südöstlichen Bereich asphaltiert und im Übrigen z.T. mit einer provisorischen wassergebundenen Decke und z.T. provisorisch in verwittertem, gerissenem Beton befestigt. Das Flurstück 112 ist asphaltiert, wobei der südliche Zufahrtsbereich nur mit einer provisorischen, verwitterten Asphaltdecke versehen ist. Eine Straßenbeleuchtung ist jeweils nicht vorhanden.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der umliegenden, bereits bebauten, Grundstücke verlaufen durch diese beiden Parzellen, wobei nach Auskunft der Gemeinde Kreuzau ein Schmutzwasserkanal an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, ein Regenwasserkanal bisher aber nur provisorisch in den o.g. Bach "Mühlenteich" entwässert.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Kreuzau ist ein Beitrag nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und ein Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) nicht zu zahlen.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

Nach Auskunft¹ der Gemeinde Kreuzau sollte der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ursprünglich von einem Bauträger erschlossen und bebaut werden. Hierfür wurde von diesem mit der Gemeinde Kreuzau ein Vertrag darüber geschlossen, dass er sich dazu verpflichtet, alle betreffenden Baugrundstücke an Schmutz- und Regenwasser anzuschließen, Straßenlaternen zu erstellen und die Straße anzulegen. Es war geplant, dass diese Anlagen nach Abnahme durch die Gemeinde in deren Eigentum übergehen sollten. Der Bauträger ging insolvent und die vereinbarte abschließende Fertigstellung der Anlagen fand nicht statt. Eine Abnahme der bisher vorhandenen Anlagen durch die Gemeinde ist bisher nicht erfolgt.

Da der Bauträger, mit dem der Vertrag geschlossen wurde, nicht mehr existiert, ist die Fertigstellung ungewiss.

Anmerkung: Unter den damaligen, o.g. Verhältnissen wurden Baugenehmigungen für die heute bebauten Nachbargrundstücke wie auch für das zu bewertende Grundstück erteilt. Die Baugenehmigung für das zu bewertende Grundstück zum Bau eines Einfamilienhauses aus dem Jahre 2005 wurde 2008 nochmal durch den Kreis Düren bis 2009 verlängert und lief dann aus.

Nach Auskunft des Kreises Düren ist heute für die Erteilung einer Baugenehmigung die öffentliche-rechtliche Absicherung der Zuwegung über die Parzellen 109 und 112 sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen in diesen Parzellen durch Baulast notwendig.

Für die vorgenannten Gegebenheiten (einfache Erschließung, ungewisse Fertigstellung der Erschließungsanlagen, notwendige Baulast) wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag berücksichtigt.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt jedoch im Geltungsbereich der "Satzung der Gemeinde Kreuzau über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Winden, 1. Änderung vom 01. Juni 1999", rechtskräftig seit dem 24.07.1999.

Hierin werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- für die neu vorgesehen Gebäude im Bereich "Am Ramgarten/Im Richelnberg":
zweigeschossige Bebauung mit max. Firsthöhe von 9,50 m, gemessen von Oberkante Straße vor Gebäudemitte

¹ Anmerkung: Eine Kopie des Vertrages, mit dem genauen Wortlaut, wollte die Gemeinde Kreuzau dem Unterzeichneten mit Verweis auf den Datenschutz nicht zur Verfügung stellen.

- das Niederschlagswasser von Grundstücken im Satzungsgebiet ist der bestehenden Kanalisation zuzuführen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Die unmittelbar umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus tlw. grenzständigen, als Reihenhäuser geplanten, Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Winden, Flur 42, Flurstück 92

4.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

4.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 41.209,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Winden, Blatt 3056 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Winden, Flur 42, Flurstück 92, Gebäude- und Freifläche: "Im Richelnberg" in der Größe von 203 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 03.07.2024 somit auf gerundet

EUR 41.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Winden, Flur 42, Flurstück 92, unbebaut
Anschrift des Objektes	: Am Ramgarten 52372 Kreuzau-Winden
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Grundstücksgröße	: 203 m ²
Eigentümerin lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

- Grunddienstbarkeiten zugunsten des zu bewertenden Grundstücks¹ : Grunddienstbarkeit (Wegerecht) u.a. zu Lasten des Flurstücks 112
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Lasten des Flurstücks 109
Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zu Lasten des Flurstücks 109
Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zu Lasten des Flurstücks 112
- Baulasten (zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks) : je eine Anbaulastverpflichtung zugunsten der beiden angrenzenden Wohnhaus-Parzellen 91 und 93²
- Altlasten/-kataster : Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde seit 1807 bis 1980 eine Papierfabrik betrieben. Seitdem waren dort unterschiedliche Gewerbebetriebe tätig. Eine orientierende Untersuchung des Geländes zeigte, dass größere Belastungen hier nicht zu erwarten sind.
- Bergschäden : gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
- Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen : liegen nicht vor
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden³

¹ Diese Grunddienstbarkeiten zugunsten des zu bewertenden Grundstücks sichern die Zuwegung und die Ver-/Entsorgung mit entsprechenden Leitungen zu Lasten der dienenden Flurstücke 109 und 112 grundbuchlich ab.

² Diese Eintragungen wirken sich nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

³ Denkmalliste bzw. Bodendenkmäler der Gemeinde Kreuzau (online unter kreuzau.de/vv/produkte/denkmalenschutz.php)

- Nutzung des Objektes : das zu bewertende Grundstück wird derzeit nicht genutzt
- Gewerbebetrieb : auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : das Grundstück liegt an einer im Wesentlichen provisorisch erstellten Privatstraße, die sich im Eigentum zweier verschiedener Eigentümer befindet; eine grundbuchliche Absicherung der Erschließung ist vorhanden, eine öffentlich-rechtliche über Baulast jedoch nicht.
- Wertermittlungstichtag : 03.07.2024
- Verkehrswert : EUR 41.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 16.08.2024

W. Otten

6 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Düren, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren (ohne die Stadt Düren)
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Düren, Grundbuch von Winden, Blatt 3056, letzte Änderung 11.10.2023, Abdruck vom 26.03.2024+##
- Kopien der Bewilligungserklärungen zu den Grunddienstbarkeiten zugunsten des zu bewertenden Grundstücks aus der Grundakte des Amtsgerichts Düren
- Flurkarte NRW 1:1.000 des Kreises Düren, Katasteramt vom 29.05.2024
- Kopien aus der Bauakte des Kreises Düren
- Bescheinigung des Kreises Düren, Umweltamt, Bodenschutz vom 28.05.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Markscheidewesen & Bergschäden vom 24.05.2024
- Auskunft zu Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträgen der Gemeinde Kreuzau
- Auskunft des Bauplanungsrechtes (online unter kreuzau.de/wohnen-leben/planen-bauen-wohnen/bauleitplanung-bodenrichtwerte.php), Kopie der Satzung der Gemeinde Kreuzau über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Winden, 1. Änderung vom 01. Juni 1999, Kopie des Flächennutzungsplanes
- Baulastauskunft des Kreises Düren
- Auskunft der Gemeinde Kreuzau (Tiefbau) über den Erschließungsvertrag aus dem Jahre 2005
- Auskunft des Kreises Düren über die Anforderungen an eine Baugenehmigung bezüglich Baulasten

7 Anlagen

- | | |
|----------------|--|
| Anlage 1 bis 3 | Lichtbilder
<i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i> |
| Anlage 4 | Auszug aus der Flurkarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 5 | Stadtplanausschnitt
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 6 | Übersichtskarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |