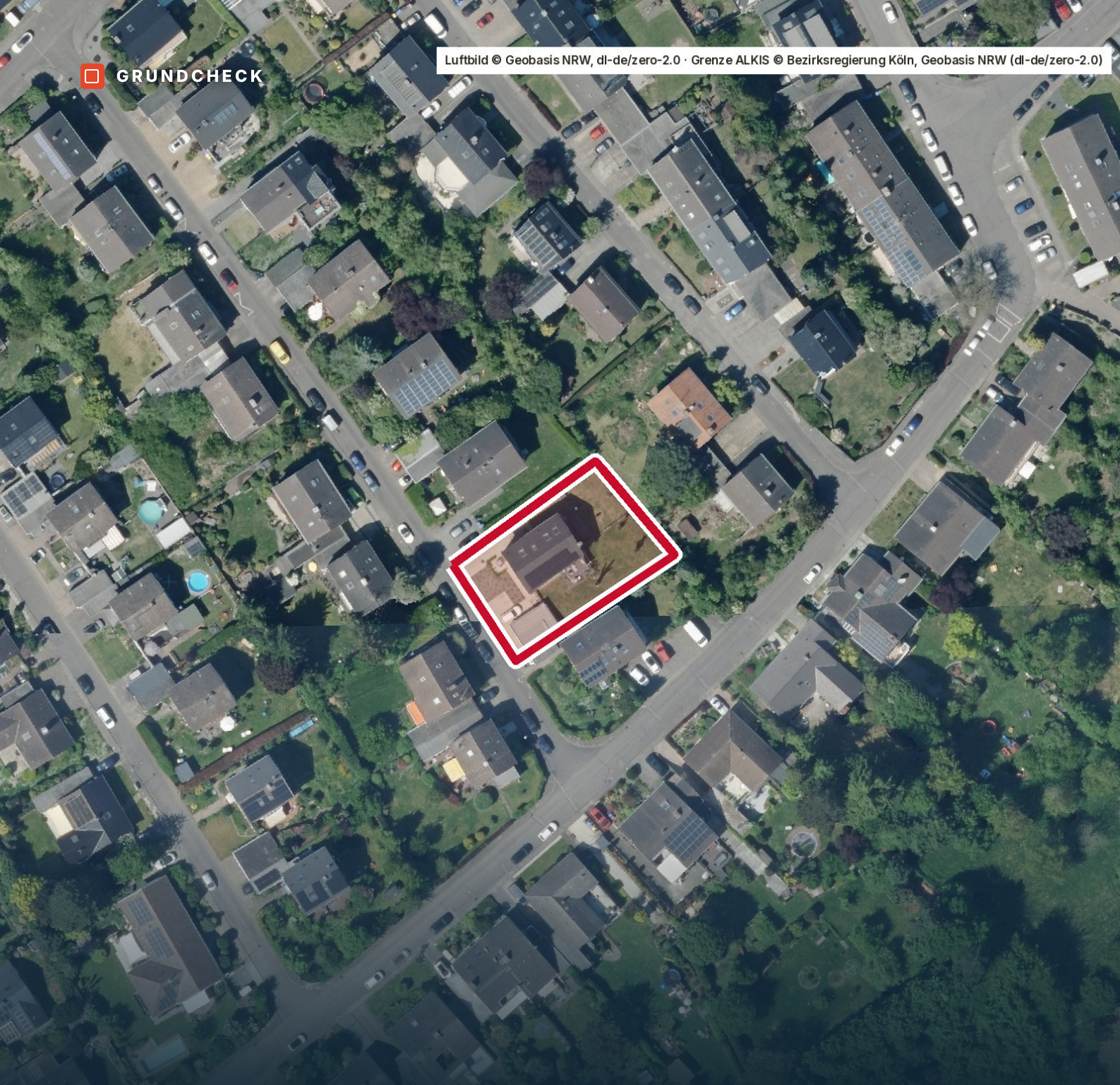
GRUNDCHECK




GRUNDSTÜCKSBERICHT VOR DEM KAUF · DEUTSCHLAND

# Flurstück 2550 Buchenweg 13, Brühl

Gemarkung Badorf · Flur 15 · Rhein-Erft-Kreis · Nordrhein-Westfalen

**842 m²**
AMTLICHE FLÄCHE (ALKIS)

**560 €/m²**
BODENRICHTWERT DER ZONE

**Offene Prüfungen**
14 OFFENE/TEILWEISE PRÜFUNGEN; VOLLSTÄNDIGE LISTE UNTER DATENLÜCKEN

**16. November 2026**
ABGERUFEN

ZUSAMMENFASSUNG · KAUFENTSCHEIDUNG

# Zusammenfassung

Vorher klären

ZUSAMMENFASSUNG ALLER 103 SEITEN

**Gesamteinschätzung**

Flurstück 2550 in Brühl, 842 m². Vor dem Kauf die Zufahrt rechtlich sichern und Genehmigungen mit dem tatsächlichen Hausbestand abgleichen. Energiezustand und Folgekosten bleiben ohne Unterlagen offen. Konkrete Kartenhinweise: Radon, Straßenlärm, kartiertes Bergbaurecht. Diese Antworten sollen Kaufpreis und Vertragsbedingungen bestimmen.

## Die wichtigste Karte: Kartiertes Haus und Grenze



Ihr Grundstück · Gebäude auf dem Flurstück (ALKIS) · Nachbargebäude (ALKIS)

## Das Grundstück in Zahlen

| | |
|---|---|
| **842 m²** Fläche laut ALKIS | **118,8 m** Grenzumfang |
| **126,4–127,9** Geländehöhe in m (DHHN2016) | **560 €/m²** Bodenrichtwert der Zone, Stand 01.01.2026 |
| **kein Eintrag** Bebauungsplan im Register | **außerhalb** Trinkwasserschutzgebiet |

## Vor der Beurkundung klären

1. **Nutzung** Planregister gelesen; Projekt offen. Kein Genehmigungsnachweis. Zulässigkeit schriftlich klären. S. 26
2. **Zufahrt** Rechtlicher Zugang nicht dokumentiert. Straßenkarte belegt kein Wegerecht. Widmung oder eingetragenes Wegerecht belegen. S. 14, 87
3. **Hausbestand** Gebäude kartiert; Bauakte nicht gelesen. Genehmigung unbestätigt. Bauakte und Bestand abgleichen. S. 18, 20

### SPRICHT DAFÜR

- außerhalb von HQ100 (mindestens 707 m entfernt)

### SPRICHT DAGEGEN ODER IST OFFEN

- Starkregen: Wasser auf rund 2 % der Fläche (bis 50–100 cm)
- Radon in der Bodenluft 80,4 kBq/m³, Radonmessung im Haus prüfen
- Straßenlärm am Flurstück 55–59 dB(A) (Lden)
- Zufahrt über Flurstück 1968, Widmung offen
- Bauakte, Baulasten, Grundbuch fehlen

ZUSAMMENFASSUNG · KAPITELÜBERSICHT

# Kapitelübersicht

9 Kapitel, 46 Karten

ZUSAMMENFASSUNG ALLER 103 SEITEN

| | KAPITEL | EINSTUFUNG | IN EINEM SATZ | SEITEN |
|---|---|---|---|---|
| 01 | **Flurstück, Grenzen, Lage** | VORHER KLÄREN | 842 m²; Zufahrt über Flurstück 1968, Widmung offen. | 5–16 |
| 02 | **Bestand: Haus, Nutzung, Unterlagen** | VORHER KLÄREN | Wohngebäude auf dem Flurstück (ALKIS); Bauakte und Energieausweis fehlen noch. | 17–23 |
| 03 | **Baurecht** | VORHER KLÄREN | Kein Bebauungsplan im Register; Planungsrecht von der Gemeinde bestätigen lassen. | 24–29 |
| 04 | **Natur und Denkmal** | VORHER KLÄREN | Wald in der Nähe; kein Naturschutzgebiet am Grundstück; Denkmalkarte gelesen, Bestätigung offen. | 30–35 |
| 05 | **Boden, Altlasten, Radon, Kampfmittel** | ZUR EINORDNUNG | Karten mit Hinweis: Bergrecht am Flurstück, Radon in der Bodenluft; Altlasten und Kampfmittel nur auf Anfrage. | 36–46 |
| 06 | **Wasser** | VORHER KLÄREN | Die nächste Hochwasserfläche (HQ-extrem) liegt 635 m entfernt. Die Starkregenkarte des Landes zeigt Wasser auf rund 2 % der Flurstücksfläche; höchste kartierte Tiefenklasse: 100-jährlich, 1 h: 50–100 cm; extrem, 90 mm/h: 50–100 cm. | 47–59 |
| 07 | **Umgebung und Erreichbarkeit** | ZUR EINORDNUNG | Straßenlärm 55–59 dB(A); Haltestelle 223 m, Bahnhof 3.413 m. | 60–83 |
| 08 | **Kosten und Nebenkosten** | ZUR EINORDNUNG | Nebenkosten ohne Makler: rund 22.400 € bei 300.000 €, ohne Notar-Umsatzsteuer und Auslagen, zzgl. vereinbarter Provision. Beispiel eines steuerpflichtigen Erwerbs ohne Befreiungen. | 84–86 |
| 09 | **Rechte und Lasten** | VORHER KLÄREN | Grundbuch und Baulasten fehlen; vor der Beurkundung anfordern. | 87–96 |

**Auf dem Grundstück selbst:** Wohngebäude laut ALKIS · S. 20 | kein Bebauungsplan im Register · S. 26

## Alltag: Entfernungen in der Nähe

| | | |
|---|---|---|
| Bushaltestelle | **223 m** | 64 |
| Supermarkt | **1.274 m** | 63 |
| Grundschule | **1.112 m** | 63 |
| Apotheke | **1.424 m** | 63 |
| Krankenhaus | **2.974 m** | 63 |
| Strand | **3.032 m** | 65 |

Luftlinie vom Flurstücksrand zum nächsten Punkt des OSM-Objekts. Gehzeiten der wichtigsten Ziele: Tabelle „Alltagsziele".

## Ihre Prüfungen in der Reihenfolge des Kaufs

1. **Gemeinde, Bauamt** Zulässigkeit schriftlich klären. S. 26
2. **Notar, Gemeinde** Widmung oder eingetragenes Wegerecht belegen. S. 14, 87
3. **Verkäufer, Bauaufsicht** Bauakte und Bestand abgleichen. S. 18, 20
4. **Messstelle, Planer** Innenraummessung vereinbaren. S. 37

INHALT

# Was in diesem Bericht steht

103 Seiten, 46 Karten


## Einstieg 1–4

1 Titelseite
2 Zusammenfassung: die Kaufentscheidung
3 Zusammenfassung nach Kapiteln
4 Inhalt

## 1. Flurstück, Grenzen, Lage 5–16

5 Einschätzung
6 Lage im Ort
7 Maße des Grundstücks
8 Grundstücksplan
9–10 B21: Maße und Grenzabstände
11–12 B23: Maße und Grenzabstände
13 Eckpunkte, Seiten und Nachbarn
14 Zufahrt, Nachbarn und Fläche
15 Kennzeichen, Fläche und Form
16 Flurstücke in der Nachbarschaft

## 2. Bestand: Haus, Nutzung, Unterlagen 17–23

17 Einschätzung
18 Das Haus auf dem Grundstück
19 Das Haus im 3D-Modell des Landes
20 Haus, Nutzung und Unterlagen
21 Bodenbedeckung 2018, CORINE 5 ha
22 Versiegelte Oberflächen
23 Dichte der Baumkronen

## 3. Baurecht 24–29

24 Einschätzung
25 Bebauungspläne in der Nähe
26 Planungsrecht am Flurstück
27 Bauen ohne Bebauungsplan
28 Denkmale in der Umgebung
29 Veröffentlichte Plangeltungsbereiche

## 4. Natur und Denkmal 30–35

30 Wald am Grundstück
31 Wald, Schutzgebiete und Denkmal
32 Naturschutzgebiete
33 Landschaftsschutzgebiete
34 FFH-Gebiete
35 Naturparke

## 5. Boden, Altlasten, Radon, Kampfmittel 36–46

36 Boden, Altlasten, Radon, Kampfmittel
37 Radon in der Bodenluft
38 Geologische Karte des Landes
39 Bodenkarte des Landes
40 Erdsonde: Wärmeleitfähigkeit bei 60 m
41 Böden im regionalen Umfeld
42 Geologie im Umfeld
43 Grundwasser und Untergrund
44 Gemessene Bodenbewegung
45 Untergrundklassen nach DIN EN 1998
46 Geogenes Radonpotenzial

## 6. Wasser 47–59

47 Einschätzung
48 Schutzgebiete und Gewässer
49 Hochwasser, Gelände und Starkregen
50 Starkregen und Regen im Jahr
51 Schutz des Grundwassers durch Deckschichten
52 Neubildung von Grundwasser
53 Nutzungen im Hochwassergebiet
54 Wassertiefe bei hundertjährlichem Hochwasser
55 Hochwasser: Wassertiefe bei seltenem Ereignis
56 Überschwemmungsgebiete nach Landesrecht
57 Grundwasser nach Landesdaten
58 Starkregen: Überflutung nach Landesdaten
59 Starkregen: extremes Ereignis

## 7. Umgebung und Erreichbarkeit 60–83

60 Einschätzung
61 Alltag in der Nähe
62 Alltagsziele und Entfernungen
63–65 Nächste Ziele im Verzeichnis
66 Feinstaub PM2,5 im Jahresmittel
67 Stickstoffdioxid im Jahresmittel
68 Bevölkerungsdichte
69 Haltestellen im Umfeld
70 Schulen und Kindergärten
71 Ärztliche Versorgung und Apotheken
72 Einkaufen im Umfeld
73 Gewässer im Umfeld
74 Gemeldete Mobilfunktechnologie
75 Straßenlärm ganztags (Lden)
76 Straßenlärm nachts (Lnight)
77 Lärm von Stadt- und Straßenbahn
78–83 Lokale und regionale Daten

## 8. Kosten und Nebenkosten 84–86

84 Einschätzung
85 Bodenrichtwert und Kaufnebenkosten
86 Bodenrichtwertzonen im Umfeld

## 9. Rechte und Lasten 87–96

87 Grundbuch, Baulasten, Beiträge
88 Fragen an den Verkäufer
89 Fragen an den Notar
90 Grundbuch
91 Baulasten
92 Bauen
93 Beiträge
94 Heizung und Asbest
95 Bergbau: Berechtigungen und Felder
96 Weitere Abfragen und ihre Grenzen

## Vor dem Kauf 97–103

97 Bei der Besichtigung ansehen
98 Was fehlt und wer es klärt
99 Stellen, Fragen und benötigte Nachweise
100 Vor Reservierung und Kaufvertrag
101 Vor Zahlung und vor Baubeginn
102 Quellen und Datum
103 Quellen, Teil 2

KAPITEL 1 · EINSCHÄTZUNG

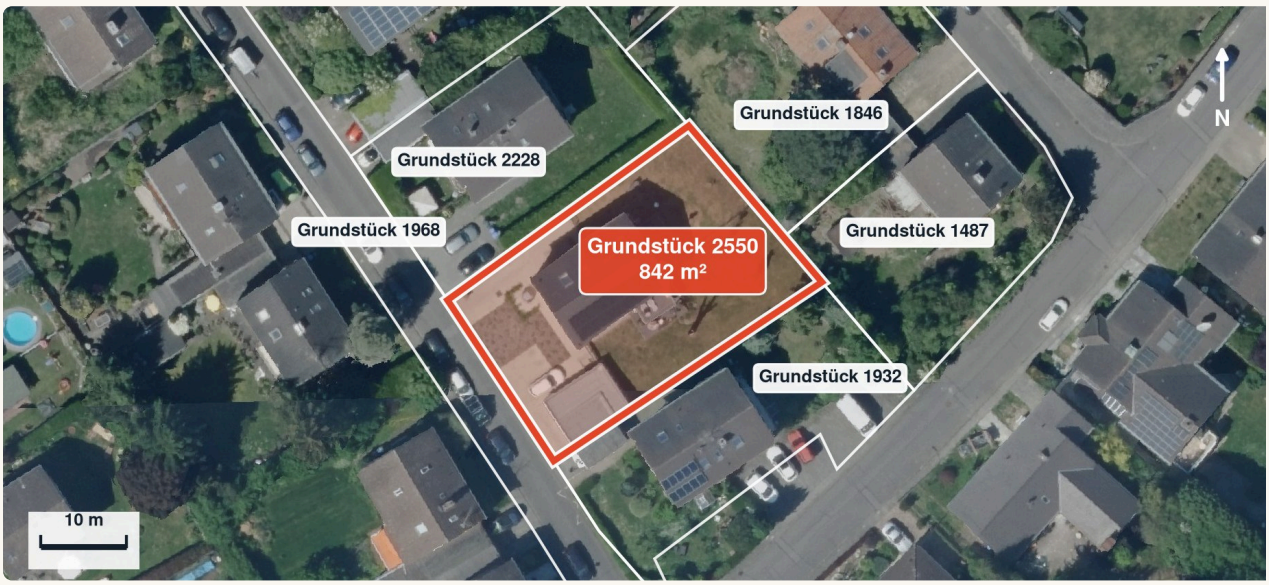
# Flurstück, Grenzen, Lage

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 6–16

2 zur Einordnung 1 vorher klären

## Vorher klären

Das Flurstück 2550 ist 842 m² groß, 7 Seiten ab 3 m von 34,8 / 26,6 / 21,5 / 15,1 / 6,9 / 5,5 / 3,2 m (ALKIS); dazu 3 kurze Knicke unter 3 m (Tabelle der Eckpunkte). Das Flurstück grenzt im Südwesten auf 22,5 m an Flurstück 1968, das ALKIS als Straßenverkehr führt; darauf verläuft Buchenweg bis zu den Straßenflurstücken 1752 und 1679. Ob 1968 öffentlich gewidmet ist, zeigt das Kataster nicht.




2550 (rot) auf dem Luftbild, mit den Nachbargrundstücken (weiß). Katasterkarte auf einem Foto, kein Aufmaß. Luftbild © Geobasis NRW, dl-de/zero-2.0

| 842 m² | 118,8 m | 5 | 1968 |
|---|---|---|---|
| Fläche | Umfang | gelieferte Nachbardatensätze | Straßenflurstück an der Grenze (ALKIS) |

## Was die Daten sagen

| EINSTUFUNG | BEFUND | SEITE |
|---|---|---|
| VORHER KLÄREN | Das Flurstück grenzt im Südwesten auf 22,5 m an Flurstück 1968, das ALKIS als Straßenverkehr führt; darauf verläuft Buchenweg bis zu den Straßenflurstücken 1752 und 1679. Ob 1968 öffentlich gewidmet ist, zeigt das Kataster nicht. | S. 14 |
| ZUR EINORDNUNG | Amtliche Fläche 842 m², Stand 3. Dezember 2024. | S. 7 |
| ZUR EINORDNUNG | Die Grenze ist nicht vor Ort geprüft; die Maße sind aus dem Kataster gerechnet. | S. 14 |

**Nächste Prüfungen**

1. Grenzniederschrift beim Kataster- und Vermessungsamt (Rhein-Erft-Kreis) anfordern.
2. Grenzsteine bei der Besichtigung suchen.
3. Widmung von Flurstück 1968 bei der Gemeinde erfragen.

## Die 11 Datenseiten dieses Kapitels

6 Lage im Ort · 7 Maße des Grundstücks · 8 Grundstücksplan · 9–10 B21: Maße und Grenzabstände · 11–12 B23: Maße und Grenzabstände · 13 Eckpunkte, Seiten und Nachbarn · 14 Zufahrt, Nachbarn und Fläche · 15 Kennzeichen, Fläche und Form · 16 Flurstücke in der Nachbarschaft

# Lage im Ort

Buchenweg 13 in Brühl, Gemarkung Badorf.




- Straßenflurstück an der Grenze (ALKIS): **1968**
- Gebäude im Umkreis von 100 m (OSM): **55**
- Fläche laut ALKIS: **842 m²**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Im Umkreis von 100 m um das Flurstück verzeichnet OpenStreetMap 55 Gebäude.
- Das amtliche Flurstück umfasst 842 m² in Brühl; die Gebäudezählung stammt aus OpenStreetMap und bestätigt keine Nutzungsgenehmigung.

## VOR DEM KAUF

- Die Umgebung zu verschiedenen Tageszeiten ansehen.

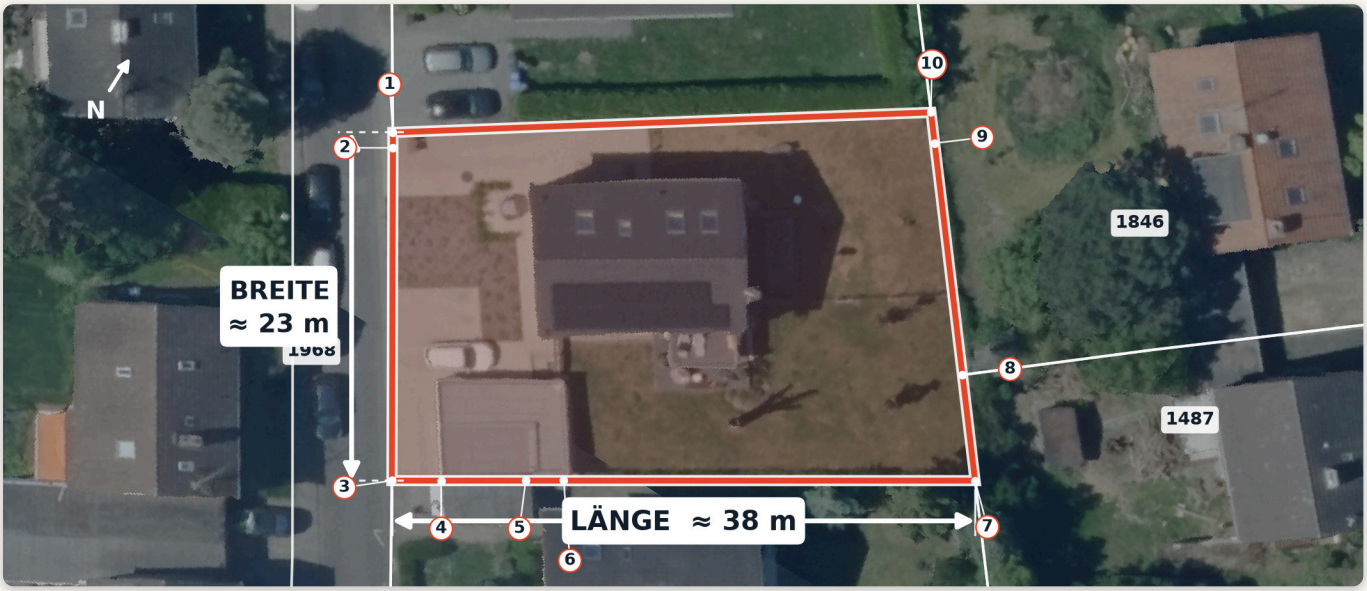
**QUELLEN UND GRENZEN** Kartengrund © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL), Auszug 22. September 2026 · ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0)

DAS GRUNDSTÜCK · GEOMETRIE

# Maße des Grundstücks

10 Seiten

2550 auf dem Luftbild, an den langen Seiten ausgerichtet. Nummerierte Kreise: Eckpunkte der Grenze, in der Reihenfolge der Tabelle unten.




**≈ 38 m**
Länge entlang der langen Seiten

**≈ 23 m**
Breite quer dazu

**842 m²**
Grundstücksfläche · Umfang 118,8 m

## Grenzseiten, nummeriert wie in der Zeichnung

| SEITE | LÄNGE |
|---|---|
| 1 → 2 | 1,00 m |
| 2 → 3 | 21,49 m |
| 3 → 4 | 3,18 m |
| 4 → 5 | 5,46 m |
| 5 → 6 | 2,45 m |
| 6 → 7 | 26,55 m |
| 7 → 8 | 6,88 m |
| 8 → 9 | 15,07 m |
| 9 → 10 | 2,01 m |
| 10 → 1 | 34,76 m |

**WAS DIESE MASSE BEDEUTEN**

Die Länge folgt der langen Achse des umschließenden Rechtecks. Die Breite misst den typischen Querschnitt an der Stelle, an der der Pfeil steht; die maximale Breite ist der breiteste Querschnitt. Die Maße beschreiben kein Rechteck, das ins Flurstück passt.

**BEVOR SIE SICH DARAUF VERLASSEN**

Grenzniederschrift und Fortführungsriss beim Kataster- und Vermessungsamt anfordern; Grenzsteine bei der Besichtigung suchen.

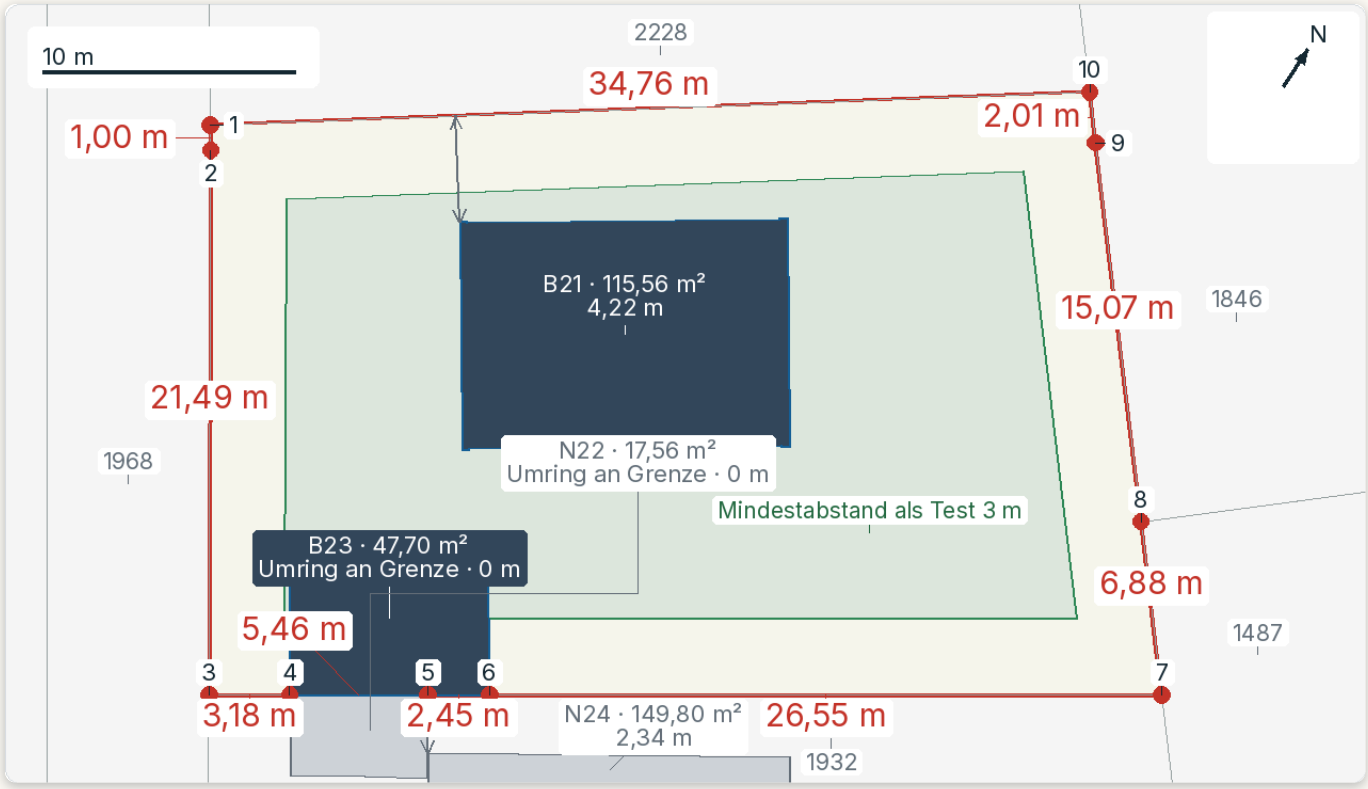
ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0): Flurstück und Gebäude, Stand 3. Dezember 2024 · Luftbild © Geobasis NRW, dl-de/zero-2.0

DAS FLURSTÜCK

# Grundstücksplan

Geometrischer Test

Bemaßung aus dem ALKIS-Umring; erfasste Gebäude und Nachbarflurstücke bis 25 m.




*Flurstück: rot · Gebäude: blau · Nachbargebäude: grau*

| | |
|---|---|
| Flurstück | **842,00 m² laut Kataster · 838,14 m² aus dem Umring** |
| Gebäude | **Wohngebäude · gesamter Umring: 115,56 m² · im Flurstück: 115,56 m²; Gebäude zum Parken · gesamter Umring: 47,70 m² · im Flurstück: 47,70 m²** |
| Erfasste Grundfläche | **163,26 m² · 19,48% des Flurstücks durch erfasste Umringe bedeckt · 3 m Randabstand · 378,18 m² außerhalb erfasster Gebäude und des 3-m-Randstreifens** |
| Grenzen | **10 Grenzseiten · 118,85 m Umfang · Umring an Grenze 0,00 m** |
| Nachbargebäude | **22 Gebäude · nächster Umring zur Grenze 0,00 m** |

Der 3-m-Abstandsstreifen zeigt nur das gesetzliche Mindestmaß als geometrischen Test. Die baurechtliche Wandhöhe H ist hier nicht berechnet; separate 3D-Trauf-/Firsthöhen werden nicht als H verwendet. Der erforderliche Abstand kann größer sein. Ausnahmen und örtliche Regeln sind nicht abschließend geprüft. NRW: Vor Außenwänden von Wohngebäuden GK 1/2 mit höchstens drei oberirdischen Geschossen genügen 3 m (§ 6 Abs. 5 BauO NRW). Gebäudeklasse und Geschosszahl sind hier nicht verifiziert.

Leitungsnetze sind nicht öffentlich bereitgestellt; Leitungsauskunft beim jeweiligen Netzbetreiber anfordern.

Die Gebäude zeigen Kennung, Grundfläche und nächsten Grenzabstand. Alle Wandmaße und Abstände stehen in den folgenden Gebäudetabellen.

Die folgenden Gebäudeblätter enthalten nummerierte Umrisse, alle Wandlängen und sämtliche Grenzabstände.

ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0) · Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018), § 6 Abs. 4, 5 und 8 · Datenstand: 20.08.2024, 03.12.2024, 21.07.2026 · abgerufen 16.11.2026

GEBÄUDE UND GRENZE

# B21: Maße und Grenzabstände

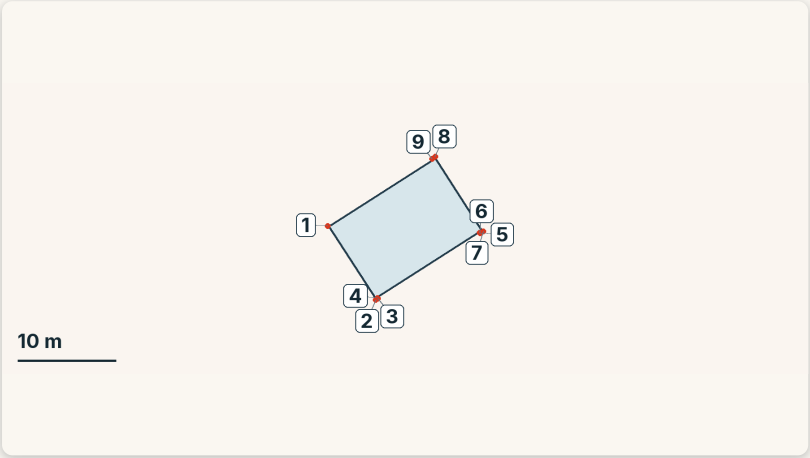
Katastergeometrie

Die vollständigen Maße des ALKIS-Gebäudeumrings B21 ergänzen den Grundstücksplan auf Seite 8. Die Geometrie zeigt keine Genehmigung oder rechtlich ausreichende Abstandsfläche.

**115,56 m²**
gesamter Gebäudeumring

**115,56 m²**
davon im Flurstück

**4,22 m**
nächster Grenzabstand




*B21: Wandpunkte dieser Maßtabelle; Darstellung des vollständigen Umrings.*

## Alle Seiten des Gebäudeumrings

| WAND | LÄNGE |
|---|---|
| 1 → 2 | 8,98 m |
| 2 → 3 | 0,29 m |
| 3 → 4 | 0,04 m |
| 4 → 5 | 12,32 m |
| 5 → 6 | 0,04 m |
| 6 → 7 | 0,38 m |
| 7 → 8 | 8,98 m |
| 8 → 9 | 0,38 m |

## Abstand zu jeder Grenzseite

| GRENZE | LÄNGE | ABSTAND |
|---|---|---|
| 1 → 2 | 1,00 m | 10,23 m |
| 2 → 3 | 21,49 m | 9,83 m |
| 3 → 4 | 3,18 m | 11,83 m |
| 4 → 5 | 5,46 m | 9,76 m |
| 5 → 6 | 2,45 m | 9,66 m |
| 6 → 7 | 26,55 m | 9,70 m |
| 7 → 8 | 6,88 m | 14,16 m |
| 8 → 9 | 15,07 m | 12,42 m |

Die Grenzpunkte folgen der vollständigen Maßtabelle auf Seite 7. Der Grundstücksplan verwendet bei zusammengefassten Seiten eine eigene Nummerierung. Die Wandpunkte folgen der Reihenfolge der Gebäudeumringe. Die Abstände sind geometrische Mindestabstände zur jeweiligen Grenzseite, keine Prüfung der Abstandsflächen.

Der kleinste gemessene Grenzabstand des Umrings B21 beträgt 4,22 m. Die übrigen Tabellenwerte beziehen sich jeweils auf eine andere Grenzseite; sie sind nicht die Abstände einzelner Wände. Für die Einordnung eines Anbaus ist die Lage an der betreffenden Grenze entscheidend, nicht der größere Abstand auf der gegenüberliegenden Seite.

Vor einer Erweiterung beim Bauamt den genehmigten Lageplan und die tatsächliche Gebäudehöhe klären. Dieser Grundrissdatensatz bestimmt keine baurechtliche Wandhöhe H. Separate 3D-Modellhöhen werden hier nicht als H eingesetzt. Die Maße sind deshalb eine Grundlage für die Prüfung, keine Zusage weiterer Bebauung.

ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0): Flurstück und Gebäude, Stand 3. Dezember 2024

GEBÄUDE UND GRENZE

# B21: Maße und Grenzabstände

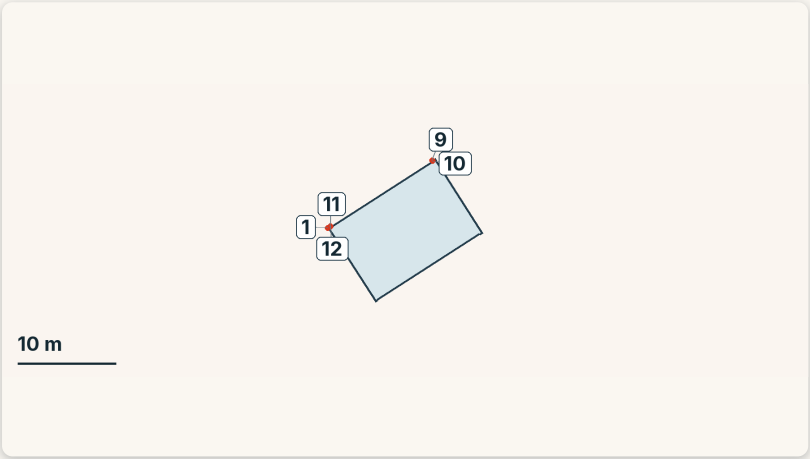
Katastergeometrie

Die vollständigen Maße des ALKIS-Gebäudeumrings B21 ergänzen den Grundstücksplan auf Seite 8. Die Geometrie zeigt keine Genehmigung oder rechtlich ausreichende Abstandsfläche.

**115,56 m²**
gesamter Gebäudeumring

**115,56 m²**
davon im Flurstück

**4,22 m**
nächster Grenzabstand




*B21: Wandpunkte dieser Maßtabelle; Darstellung des vollständigen Umrings.*

## Alle Seiten des Gebäudeumrings

| WAND | LÄNGE |
|---|---|
| 9 → 10 | 0,05 m |
| 10 → 11 | 12,31 m |
| 11 → 12 | 0,04 m |
| 12 → 1 | 0,30 m |

## Abstand zu jeder Grenzseite

| GRENZE | LÄNGE | ABSTAND |
|---|---|---|
| 9 → 10 | 2,01 m | 12,52 m |
| 10 → 1 | 34,76 m | 4,22 m |

Die Grenzpunkte folgen der vollständigen Maßtabelle auf Seite 7. Der Grundstücksplan verwendet bei zusammengefassten Seiten eine eigene Nummerierung. Die Wandpunkte folgen der Reihenfolge der Gebäudeumringe. Die Abstände sind geometrische Mindestabstände zur jeweiligen Grenzseite, keine Prüfung der Abstandsflächen.

ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0): Flurstück und Gebäude, Stand 3. Dezember 2024

GEBÄUDE UND GRENZE

# B23: Maße und Grenzabstände

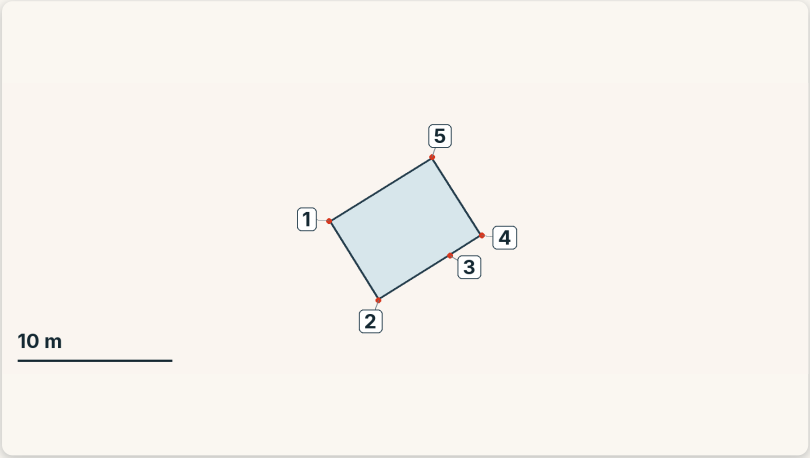
Katastergeometrie

Die vollständigen Maße des ALKIS-Gebäudeumrings B23 ergänzen den Grundstücksplan auf Seite 8. Die Geometrie zeigt keine Genehmigung oder rechtlich ausreichende Abstandsfläche.

**47,70 m²**
gesamter Gebäudeumring

**47,70 m²**
davon im Flurstück

**0,00 m**
nächster Grenzabstand




*B23: Wandpunkte dieser Maßtabelle; Darstellung des vollständigen Umrings.*

## Alle Seiten des Gebäudeumrings

| WAND | LÄNGE |
|---|---|
| 1 → 2 | 6,04 m |
| 2 → 3 | 5,46 m |
| 3 → 4 | 2,45 m |
| 4 → 5 | 6,04 m |
| 5 → 1 | 7,88 m |

## Abstand zu jeder Grenzseite

| GRENZE | LÄNGE | ABSTAND |
|---|---|---|
| 1 → 2 | 1,00 m | 15,76 m |
| 2 → 3 | 21,49 m | 3,14 m |
| 3 → 4 | 3,18 m | 0,00 m |
| 4 → 5 | 5,46 m | 0,00 m |
| 5 → 6 | 2,45 m | 0,00 m |
| 6 → 7 | 26,55 m | 0,00 m |
| 7 → 8 | 6,88 m | 25,79 m |
| 8 → 9 | 15,07 m | 25,69 m |

Die Grenzpunkte folgen der vollständigen Maßtabelle auf Seite 7. Der Grundstücksplan verwendet bei zusammengefassten Seiten eine eigene Nummerierung. Die Wandpunkte folgen der Reihenfolge der Gebäudeumringe. Die Abstände sind geometrische Mindestabstände zur jeweiligen Grenzseite, keine Prüfung der Abstandsflächen.

Bei B23 beträgt der geometrische Abstand zu den Grenzseiten 3 → 4, 4 → 5, 5 → 6, 6 → 7 jeweils gerundet 0,00 m. Der erfasste Umring reicht dort an die Grenze. Daraus folgt weder, dass eine Grenzbebauung genehmigt ist, noch dass der Bau rechtswidrig ist. Die Umringgeometrie enthält diese Entscheidung nicht.

Vor dem Kauf den Umring B23 mit dem genehmigten Lageplan und der Bauakte beim Bauamt abgleichen. Der Verkäufer soll die zugehörige Genehmigung und spätere Änderungen vorlegen. Ob die tatsächliche Wand auf der Grenze steht, lässt sich aus dem gerundeten Kartenmaß nicht sicher feststellen; bei einem Streitpunkt die Grenze vor Ort fachlich klären lassen.

ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0): Flurstück und Gebäude, Stand 3. Dezember 2024

GEBÄUDE UND GRENZE

# B23: Maße und Grenzabstände

Katastergeometrie

Die vollständigen Maße des ALKIS-Gebäudeumrings B23 ergänzen den Grundstücksplan auf Seite 8. Die Geometrie zeigt keine Genehmigung oder rechtlich ausreichende Abstandsfläche.

**47,70 m²**
gesamter Gebäudeumring

**47,70 m²**
davon im Flurstück

**0,00 m**
nächster Grenzabstand

## Abstand zu jeder Grenzseite

| GRENZE | LÄNGE | ABSTAND |
|---|---|---|
| 9 → 10 | 2,01 m | 28,70 m |
| 10 → 1 | 34,76 m | 16,56 m |

Die Grenzpunkte folgen der vollständigen Maßtabelle auf Seite 7. Der Grundstücksplan verwendet bei zusammengefassten Seiten eine eigene Nummerierung. Die Wandpunkte folgen der Reihenfolge der Gebäudeumringe. Die Abstände sind geometrische Mindestabstände zur jeweiligen Grenzseite, keine Prüfung der Abstandsflächen.

ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0): Flurstück und Gebäude, Stand 3. Dezember 2024

DAS FLURSTÜCK

# Eckpunkte, Seiten und Nachbarn

Zur Einordnung

Jede Ecke mit Koordinate, jede Seite mit Länge; gerechnet aus dem amtlichen Umring. Punkt- und Seitennummern folgen der Zeichnung auf Seite 7. Koordinaten, Längen und Winkel unten behalten ihre Katastergenauigkeit.




*Eckpunkte (Nr.) und Seitenlängen, Nachbarflurstücke grau. ETRS89/UTM, EPSG:25832.*

**10 ECKPUNKTE, 10 SEITEN, UMFANG 118,8 M**

Die längste Seite (1–10) misst 34,8 m. Die Koordinaten sind aus der veröffentlichten Flurstücksgeometrie berechnet; amtliche Grenzpunkte stehen im Katasternachweis. **Was tun:** Vor dem Kauf beim Katasteramt den Auszug mit Grenzpunkten verlangen und beim Ortstermin prüfen, ob Zäune und Hecken auf der Grenze stehen.

Quelle: ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0), abgerufen 16.11.2026

## Eckpunkte und Seiten

| PUNKT | E (UTM 32N) | N (UTM 32N) | SEITE | LÄNGE | INNENWINKEL |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 350.677,25 | 5.630.011,18 | 1–10 | 34,76 m | 91,6° |
| 2 | 350.677,79 | 5.630.010,34 | 2–1 | 1,00 m | 180,7° |
| 3 | 350.689,12 | 5.629.992,08 | 3–2 | 21,49 m | 89,8° |
| 4 | 350.691,82 | 5.629.993,76 | 4–3 | 3,18 m | 180,0° |
| 5 | 350.696,45 | 5.629.996,66 | 5–4 | 5,46 m | 180,1° |
| 6 | 350.698,53 | 5.629.997,95 | 6–5 | 2,45 m | 180,0° |
| 7 | 350.721,04 | 5.630.012,02 | 7–6 | 26,55 m | 83,2° |
| 8 | 350.716,73 | 5.630.017,38 | 8–7 | 6,88 m | 180,0° |
| 9 | 350.707,28 | 5.630.029,12 | 9–8 | 15,07 m | 180,0° |
| 10 | 350.706,02 | 5.630.030,69 | 10–9 | 2,01 m | 94,7° |

3 Seiten sind kürzer als 3 m: Knicke der Grenze, die Karte und Text nicht als eigene Seite zählen.

ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0)

DAS FLURSTÜCK

# Zufahrt, Nachbarn und Fläche

Vorher klären

Die Grundlage für Kaufvertrag und Grundbuch.

## Gelieferte Nachbardaten (ALKIS, Auswahl)

| FLURSTÜCK | NUTZUNG LAUT ALKIS | GEMEINSAME GRENZE | LAGE | FLÄCHE |
|---|---|---|---|---|
| 1932 | Wohnbaufläche | 37,6 m | Südosten | 633 m² |
| 2228 | Wohnbaufläche | 34,8 m | Nordwesten | 675 m² |
| 1968 | Straßenverkehr | 22,5 m | Südwesten | 1.144 m² |
| 1846 | Wohnbaufläche | 17,1 m | Nordosten | 849 m² |
| 1487 | Wohnbaufläche | 6,9 m | Osten | 643 m² |

Die gelieferten Nachbarumringe folgen im geometrischen Abgleich dem gesamten Flurstücksumring. Der Abgleich ersetzt keinen amtlichen Grenznachweis.

**ZUFAHRT: VORHER KLÄREN**

Das Flurstück grenzt im Südwesten auf 22,5 m an Flurstück 1968, das ALKIS als Straßenverkehr führt; darauf verläuft Buchenweg bis zu den Straßenflurstücken 1752 und 1679. Ob 1968 öffentlich gewidmet ist, zeigt das Kataster nicht. **Was tun:** Die Gemeinde fragen, ob 1968 gewidmete Gemeindestraße ist; sonst Wegerecht im Grundbuch verlangen; eine Baulast allein gewährt kein privates Nutzungsrecht.

Quelle: ALKIS NRW, abgerufen 16. November 2026; Straßenname: OpenStreetMap

Die Maße sind aus dem amtlichen ALKIS-Umring gerechnet, nicht vor Ort gemessen. Für eine Bebauung zählt die vermessene Grenze.

ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0): Flurstück und Gebäude, Stand 3. Dezember 2024

DAS FLURSTÜCK

# Kennzeichen, Fläche und Form

Zur Einordnung

Die Angaben, die in Kaufvertrag und Grundbuch stehen müssen.

**FLURSTÜCKSKENNZEICHEN 05463001502550**

Eindeutige Bezeichnung für Grundbuch, Kataster und Kaufvertrag. **Was tun:** Im Vertragsentwurf genau so prüfen.

Quelle: ALKIS NRW, 3. Dezember 2024

**FLÄCHE 842 M²**

Amtliche Buchfläche; sie kann von einer Neuvermessung leicht abweichen. **Was tun:** Kaufpreis nicht an eine Quadratmeterzahl ohne Vermessung koppeln.

Quelle: ALKIS NRW, 3. Dezember 2024

**GRÖSSTES RECHTECK 34,9 × 22,5 M**

Größte zusammenhängende Fläche im Flurstück, ohne Abzug vorhandener Gebäude; was davon frei ist, zeigt der Lageplan. **Was tun:** Mit den Baugrenzen abgleichen, sobald die Gemeinde den Planinhalt liefert.

Quelle: aus dem ALKIS-Umring berechnet

ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0): Flurstück und Gebäude, Stand 3. Dezember 2024

# Flurstücke in der Nachbarschaft

Amtliche Flurstücksgrenzen um das markierte Flurstück: so klein oder groß ist hier parzelliert.




- Quellenmaßstab: **Landesdaten**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **500 m**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Im Ausschnitt liegen 261 vollständig sichtbare Flurstücke, das mittlere ist rund 590 m² groß.
- Die Nachbargrenzen mit dem aktuellen Katasterauszug abgleichen; aus einer Nachbarparzelle folgen weder Eigentum noch ein Wegerecht.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Geobasis NRW · 2026 abgerufen · dl-de/zero-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

KAPITEL 2 · EINSCHÄTZUNG

# Bestand: Haus, Nutzung, Unterlagen

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 18–23

1 zur Einordnung  1 vorher klären

## Vorher klären

Das Kataster führt ein Wohngebäude (Buchenweg 13) mit 115,56 m² Grundfläche. Ob es so genehmigt ist, zeigt erst die Bauakte.




2550 (rot) auf dem Luftbild, mit den Nachbargrundstücken (weiß), mit den kartierten Gebäuden (blau). Katasterkarte auf einem Foto, kein Aufmaß. Luftbild © Geobasis NRW, dl-de/zero-2.0

| 115,56 m² | 2 | Wohnbaufläche | offen |
|---|---|---|---|
| Grundfläche | Gebäude | Nutzung | Baugenehmigung |

## Was die Daten sagen

| EINSTUFUNG | BEFUND | SEITE |
|---|---|---|
| ZUR EINORDNUNG | Wohngebäude in ALKIS, Stand 20. August 2024. | S. 18 |
| VORHER KLÄREN | Bauakte und Baugenehmigung; Energieausweis liegen nicht vor. | S. 20 |

**Nächste Prüfungen**

1. Steht ein Gebäude auf dem Flurstück: Energieausweis bei der Besichtigung verlangen.
2. Bauakte mit Vollmacht bei der unteren Bauaufsicht (Stadt Brühl) einsehen.
3. Zahl der Wohnungen und Baujahr beim Verkäufer erfragen.

## Die 6 Datenseiten dieses Kapitels

18 Das Haus auf dem Grundstück
19 Das Haus im 3D-Modell des Landes
20 Haus, Nutzung und Unterlagen
21 Bodenbedeckung 2018, CORINE 5 ha
22 Versiegelte Oberflächen
23 Dichte der Baumkronen

KARTE 03 · BESTAND

# Das Haus auf dem Grundstück

ALKIS führt auf dem Flurstück: Wohngebäude, Buchenweg 13.




- Grundfläche laut ALKIS: **115,56 m²**
- Nutzung laut ALKIS: **Wohnbaufläche**
- Gebäude auf dem Flurstück: **2**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Die Grundfläche ist der Umriss im Kataster; das Gebäude wurde dort am 20. August 2024 zuletzt fortgeführt (Katasterauszug vom 3. Dezember 2024). Spätere Anbauten können dort fehlen.

## VOR DEM KAUF

- Bauakte mit Baugenehmigung und genehmigten Plänen einsehen und mit dem Haus vergleichen.

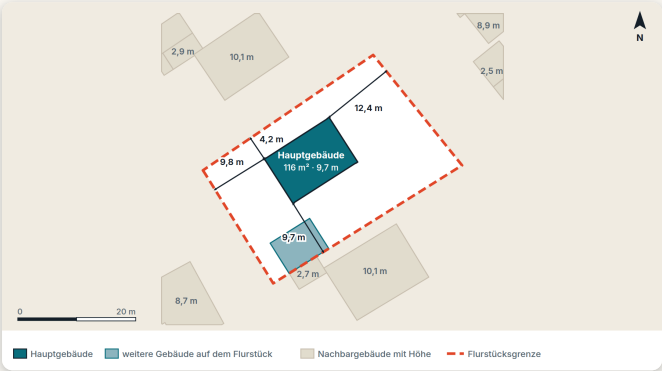
**QUELLEN UND GRENZEN** ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0): Flurstück und Gebäude, Stand 3. Dezember 2024 · © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL)

BESTAND

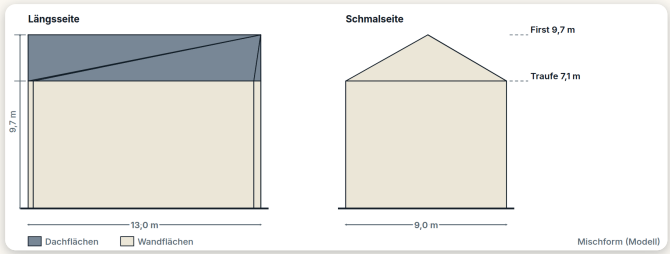
# Das Haus im 3D-Modell des Landes

Zur Einordnung

Höhe, Dach und Abstände zur Grenze aus dem amtlichen Gebäudemodell; ein Modell, kein Aufmaß.




*Gebäude auf dem Flurstück und kürzeste Abstände des Hauptgebäudes zu den Grenzseiten. Umrisse aus dem 3D-Gebäudemodell (Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW), Grenze aus dem Liegenschaftskataster.*




*Ansichten des Hauptgebäudes aus dem 3D-Gebäudemodell mit Standarddachform (Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW). Höhen über dem tiefsten Geländepunkt am Gebäude; Modell, kein Aufmaß.*

### HAUPTGEBÄUDE: MISCHFORM, FIRSTHÖHE 9,7 M, TRAUFHÖHE 7,1 M

Schätzung aus der Traufhöhe: etwa 2 Geschosse unter der Traufe. Höhen über dem tiefsten Geländepunkt am Gebäude, aus dem 3D-Modell mit Standarddachformen; kein Aufmaß. **Was tun:** Geschosszahl, Dachausbau und Wohnfläche mit Bauakte und Grundrissen des Verkäufers abgleichen.

Quelle: Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0), Stand 22.01.2026, abgerufen 16.11.2026

### GRUNDFLÄCHE DES HAUPTGEBÄUDES 116 M² (13,0 × 9,0 M), UMBAUTER RAUM ETWA 970 M³ (KÖRPER DES 3D-MODELLS)

Die Gebäudeumringe aus ALKIS (Seite 8) bedecken innerhalb des Flurstücks 163,26 m², 19,48 % der Umringfläche von 838,14 m². Der umbaute Raum ist eine Modellgröße, keine Berechnung nach DIN 277. **Was tun:** Mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan vergleichen, bevor Anbau oder Garage geplant wird.

Quelle: Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0), Stand 22.01.2026, abgerufen 16.11.2026

Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0)

BESTAND

# Haus, Nutzung und Unterlagen

Vorher klären

Was über das Gebäude amtlich feststeht und was erst die Akten zeigen.

### GEBÄUDEFUNKTION: WOHNGEBÄUDE; OPENSTREETMAP: GEBÄUDEGRUNDRISS

So steht das Gebäude im amtlichen Kataster; OSM pflegen Freiwillige, bei Abweichung gilt das Kataster. **Was tun:** Beim Verkäufer erfragen, wie viele Wohnungen das Haus hat.

Quelle: ALKIS NRW, Stand 20. August 2024; OpenStreetMap, Auszug 22. September 2026

### TATSÄCHLICHE NUTZUNG: WOHNBAUFLÄCHE

Beschreibt die Nutzung im Kataster, nicht, was baurechtlich erlaubt ist (Seite 27).

Quelle: ALKIS NRW, Stand 20. August 2024

### BAUAKTE: BAUGENEHMIGUNG, GENEHMIGTE PLÄNE, ABNAHMEN

Nur die Akte zeigt, ob Haus, Wohnungen, Anbauten und Dachausbau genehmigt sind. **Was tun:** Mit Vollmacht des Eigentümers einsehen.

Quelle: nicht öffentlich; untere Bauaufsicht (Stadt Brühl)

### ENERGIEAUSWEIS

Für die Kaufprüfung den vorhandenen Energieausweis mit dem tatsächlich besichtigten Gebäude abgleichen: Art, Energiekennwert, Energieträger, Baujahr und Klasse festhalten. Offene Punkte mit einem Energieberater klären. **Was tun:** Steht ein Gebäude auf dem Flurstück: bei der Besichtigung verlangen, Energieklasse und Baujahr notieren.

Quelle: Kaufprüfung: Energieausweis und Gebäudedaten

### BERATUNGSGESPRÄCH ZUM ENERGIEAUSWEIS

Beim Kauf eines Wohngebäudes mit höchstens zwei Wohnungen muss der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatorisches Gespräch mit einer nach § 88 berechtigten Person führen, wenn es einzeln unentgeltlich angeboten wird (§ 80 Abs. 4 GModG). Ausnahmen gelten unter anderem für Baudenkmäler; ob das Gebäude eines ist, bestätigt dieser Bericht für das Flurstück nicht.

Quelle: § 80 Abs. 4 GModG, gesetze-im-internet.de/geg/__80.html

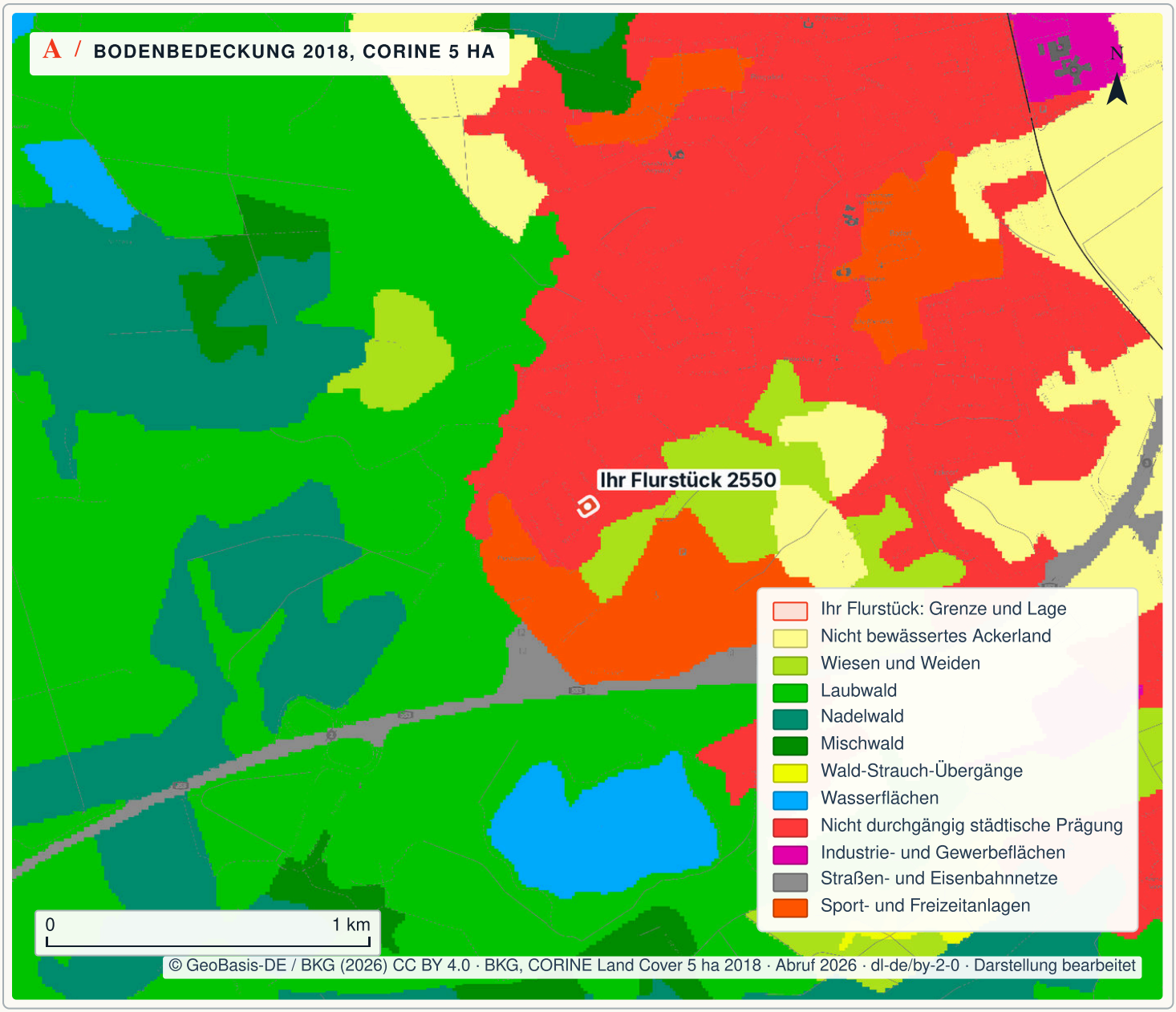
### VOM VERKÄUFER: FEUERSTÄTTENBESCHEID, GRUNDRISS, WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Der Bescheid zeigt Heizung, Kamin und fällige Prüfungen; die Wohnfläche ist nicht amtlich und bestimmt den Preis je Quadratmeter. **Was tun:** Kopien verlangen und mit der Bauakte vergleichen.

ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0): Flurstück und Gebäude, Stand 3. Dezember 2024

# Bodenbedeckung 2018, CORINE 5 ha

Bodenbedeckung 2018, CORINE 5 ha an der markierten Grundstückslage.




- Mindesteinheit: **5 ha**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **3,5 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Bodenbedeckung an der Grundstückslage 2018: Nicht durchgängig städtische Prägung. Die 5-ha-Übersicht ist keine parzellenscharfe Bauleitplanung.

## VOR DEM KAUF

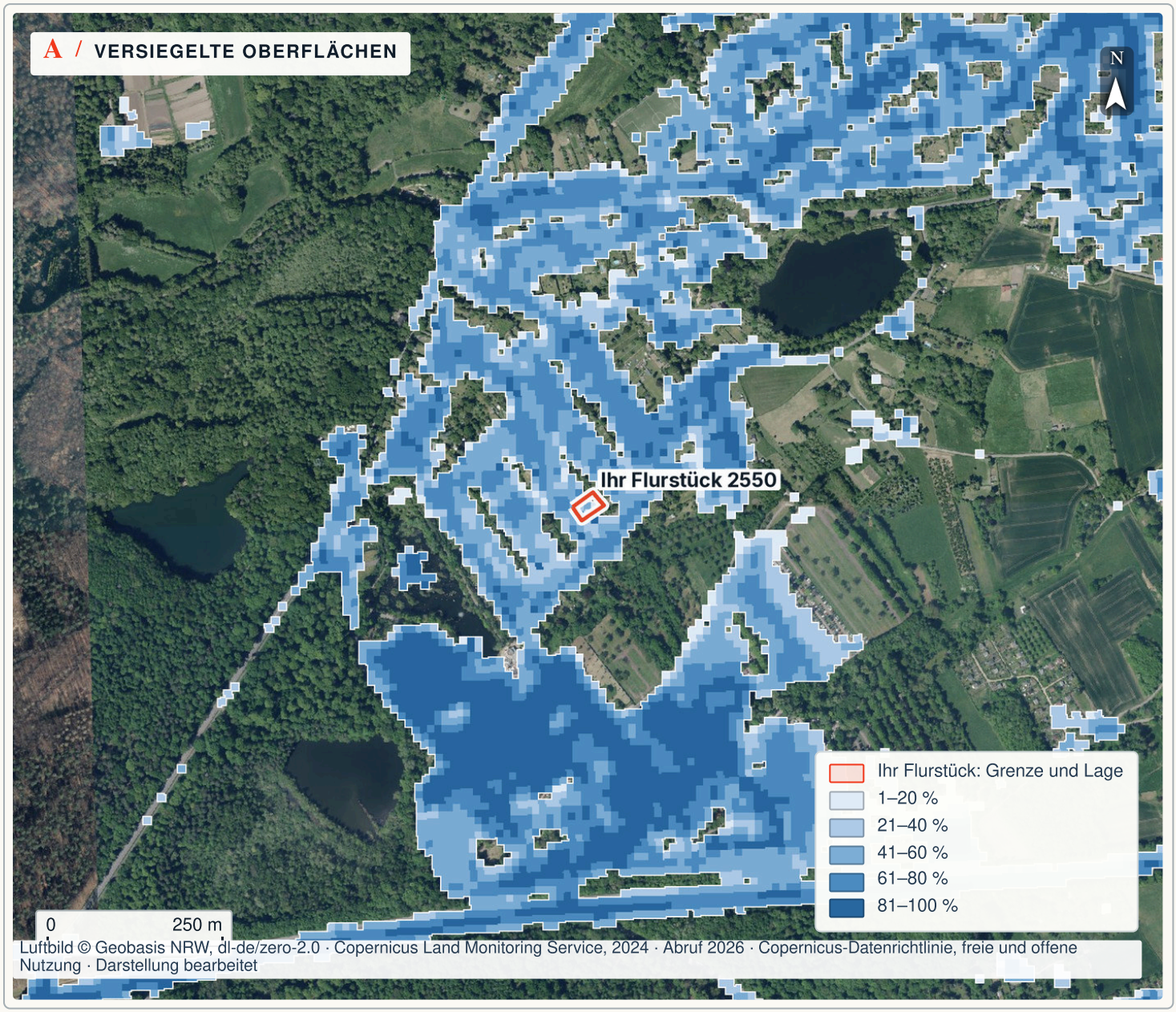
- Vor dem Kauf die örtlichen Angaben bei der zuständigen Behörde bestätigen lassen.

**QUELLEN UND GRENZEN** BKG, CORINE Land Cover 5 ha 2018 · Abruf 2026 · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

KARTE 05 · GRUNDSTÜCK

# Versiegelte Oberflächen

Versiegelte Oberflächen an der markierten Grundstückslage.




- Versiegelung im 10-m-Raster: **47 %**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **1,6 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Versiegelung in der 10-m-Rasterzelle an der Grundstückslage: 47 % (2024). Kein Nachweis der örtlichen Entwässerungsleistung.

## VOR DEM KAUF

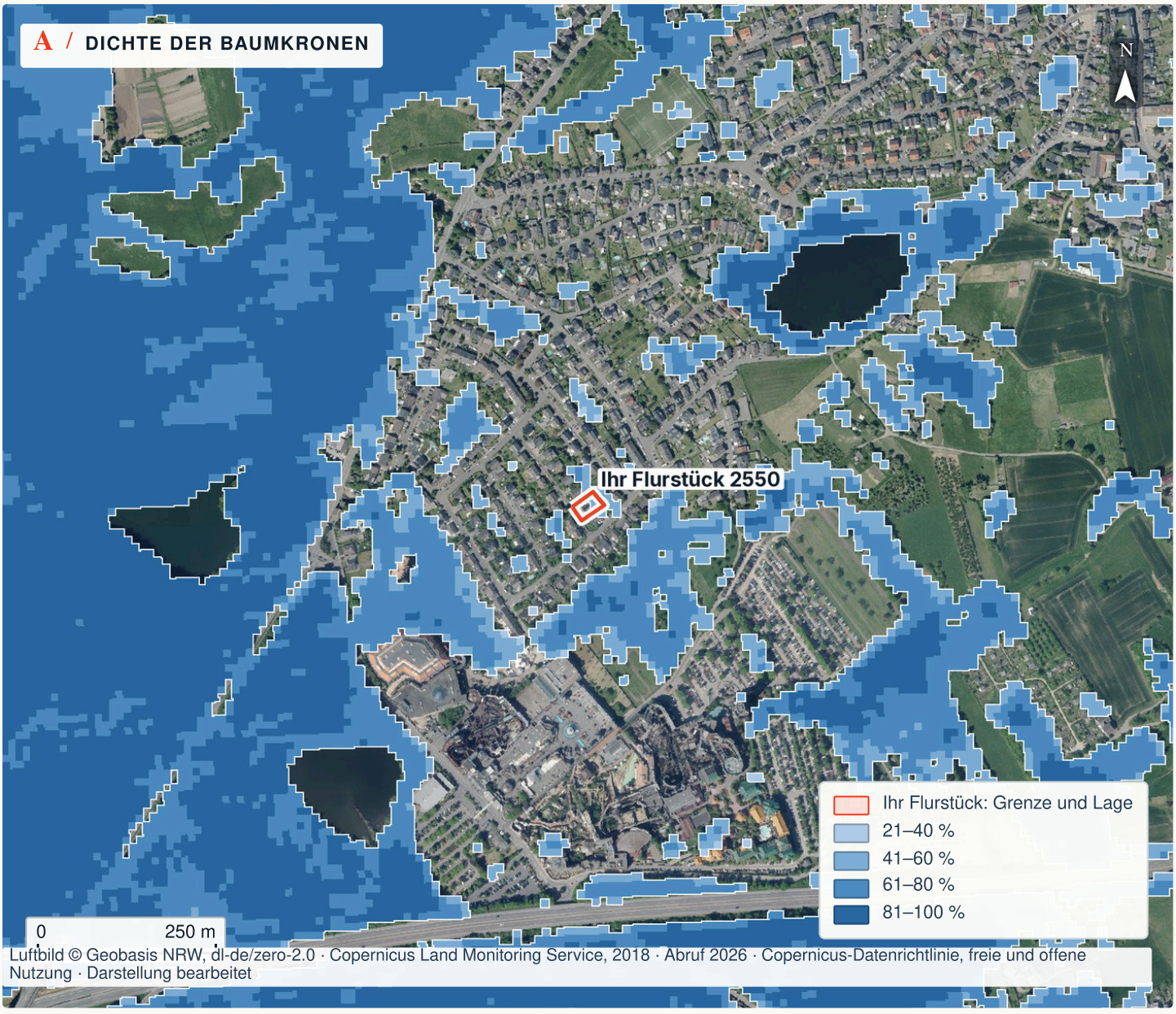
- Vor zusätzlicher Pflasterung die tatsächlichen Dach- und Hofflächen aufnehmen und den zulässigen Regenwasserabfluss mit der Gemeinde klären.

**QUELLEN UND GRENZEN** Copernicus Land Monitoring Service, 2024 · Abruf 2026 · Copernicus-Datenrichtlinie, freie und offene Nutzung · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026 · Rasterzelle: 10 m; Ausschnitt: 1,6 km; Abruf: 16.11.2026

KARTE 06 · GRUNDSTÜCK

# Dichte der Baumkronen

Dichte der Baumkronen an der markierten Grundstückslage.




- Wert an der Grundstückslage: **0**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **1,6 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Punktabfrage, nicht aus der Kartenfarbe abgeleitet: Baumkronen bedecken 0,0 % der 10-m-Rasterzelle an der Grundstückslage (2018). Daraus folgt kein rechtlicher Waldstatus.
- Die Karte zeigt nur das regionale Umfeld; die Kartenfarbe an der Grundstückslage bestätigt diesen Punktwert nicht.

## VOR DEM KAUF

- Vor dem Kauf die örtlichen Angaben bei der zuständigen Behörde bestätigen lassen.

**QUELLEN UND GRENZEN** Copernicus Land Monitoring Service, 2018 · Abruf 2026 · Copernicus-Datenrichtlinie, freie und offene Nutzung · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026 · Rasterzelle: 10 m; Ausschnitt: 1,6 km; Abruf: 16.11.2026

KAPITEL 3 · EINSCHÄTZUNG

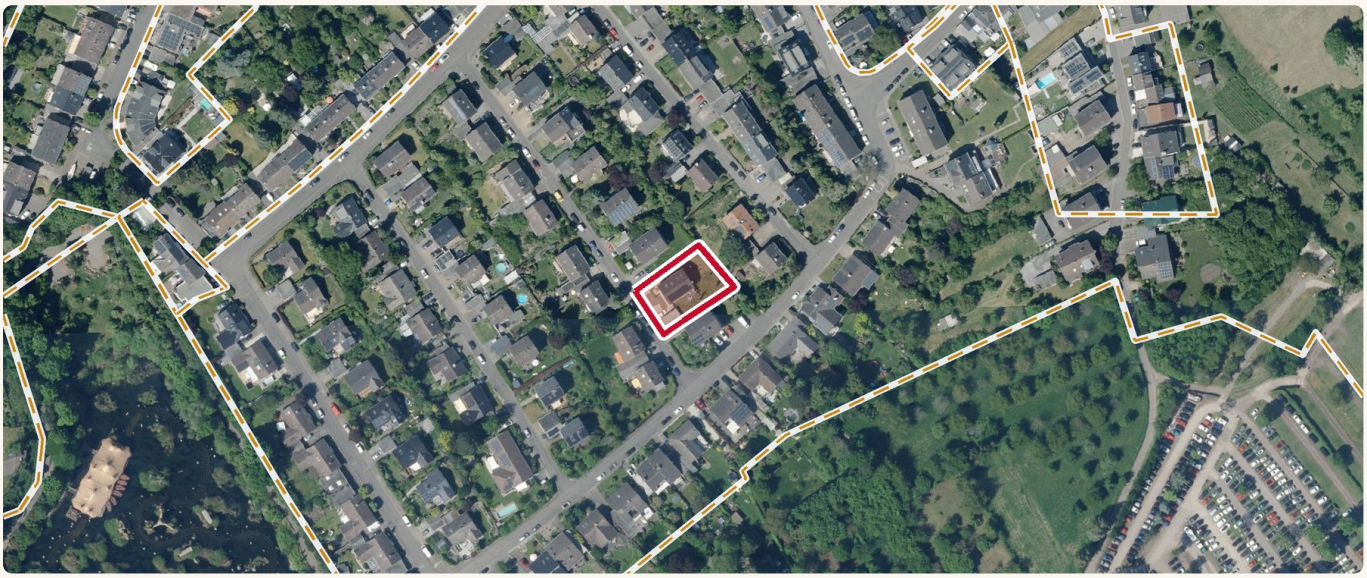
# Baurecht

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 25–29

1 zur Einordnung
1 vorher klären

## Vorher klären

Im Planregister des Landes liegt am Flurstück kein Bebauungsplan. Dann gilt § 34 oder § 35 BauGB; welche Vorschrift, sagt die Bauaufsicht.



Bebauungspläne in der Nähe. Themenkarte für dieses Flurstück; Legende, Maßstab und Quelle auf Seite 25. Luftbild © Geobasis NRW, dl-de/zero-2.0

**nicht bestätigt**
B-Plan

**8**
Planeinträge bis 250 m

**offen**
§ 34 / § 35 BauGB

### Was die Daten sagen

| EINSTUFUNG | BEFUND | SEITE |
|---|---|---|
| VORHER KLÄREN | Im Planregister des Landes liegt am Flurstück kein Bebauungsplan. | S. 26 |
| ZUR EINORDNUNG | Die Karte zeigt die Grenzen, die das Register liefert. | S. 25 |

**Nächste Prüfungen**

1. Bei der Gemeinde fragen, ob ein Bebauungsplan oder eine Satzung gilt.
2. Vor Umbauplänen eine Bauvoranfrage stellen.

### Die 5 Datenseiten dieses Kapitels

25 Bebauungspläne in der Nähe
26 Planungsrecht am Flurstück
27 Bauen ohne Bebauungsplan
28 Denkmale in der Umgebung
29 Veröffentlichte Plangeltungsbereiche

# Bebauungspläne in der Nähe

Im Planregister des Landes liegt am Flurstück kein Bebauungsplan.




- Bebauungsplan: **nicht bestätigt**
- Planungsrecht: **offen**
- Planeinträge bis 250 m: **8**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Die Karte zeigt die Grenzen, die das Register liefert. Ein Register kann unvollständig sein.

## VOR DEM KAUF

- Bei der Gemeinde schriftlich fragen, ob ein Bebauungsplan oder eine Satzung für das Flurstück gilt.

**QUELLEN UND GRENZEN** ogc-api.nrw.de · Bauleitplanung NRW (INSPIRE) · Lizenz: dl-de/by-2.0, abgerufen 16. November 2026

BAURECHT

# Planungsrecht am Flurstück

Vorher klären

Was das Register zeigt und was die Gemeinde bestätigen muss.

**KEIN BEBAUUNGSPLAN IM REGISTER**

Ohne Bebauungsplan richtet sich ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) oder § 35 BauGB (Außenbereich). Welche Vorschrift gilt, entscheidet die Bauaufsicht. **Was tun:** Vor dem Kauf eine Bauvoranfrage stellen, wenn Sie anbauen oder neu bauen wollen.

Quelle: ogc-api.nrw.de · Bauleitplanung NRW (INSPIRE) · Lizenz: dl-de/by-2.0, abgerufen 16. November 2026

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Register: 1 Planobjekt gelesen (Flächennutzungsplan). Der F-Plan stellt die Richtung dar. Gilt ein B-Plan, ist er für Bauvorhaben verbindlich. Im Außenbereich kann der F-Plan einem Vorhaben entgegenstehen (§ 35 Abs. 3 BauGB). **Was tun:** Bei der Gemeinde nachfragen, wenn Sie neu bauen oder die Nutzung ändern wollen.

Quelle: ogc-api.nrw.de · Bauleitplanung NRW (INSPIRE) · Lizenz: dl-de/by-2.0, abgerufen 16. November 2026

## Weitere Planregister-Einträge (Überlagerung möglich)

| PLAN | NAME | STAND IM REGISTER | ABSTAND |
|---|---|---|---|
| Nr. 38789 | BP Nr. 70 Phantasialand | ohne Datum im Register | 67 m |
| Nr. 38783 | BP Nr. 40 Gallbergsiedlung | ohne Datum im Register | 103 m |
| Nr. 38890 | Bauzonen - Ordnungsziffer 1 | ohne Datum im Register | 126 m |
| Nr. 38786 | BP Nr. 9 II Ulmenweg | ohne Datum im Register | 135 m |
| Nr. 38893 | Bauzonen - Ordnungsziffer 4 | ohne Datum im Register | 146 m |
| Nr. 38787 | BP Nr. 9 II Ulmenweg - 1. Vereinfachte Änderung | ohne Datum im Register | 180 m |
| Nr. 38773 | "Ulmenweg" | ohne Datum im Register | 194 m |
| + 3 | weitere Pläne bis 311 m | | |

Neue Planungen in der Nachbarschaft können Bauhöhe, Verkehr und Ausblick ändern. Das Register nennt für die Pläne in der Nähe keine Datumsangaben.

ogc-api.nrw.de · Bauleitplanung NRW (INSPIRE) · Lizenz: dl-de/by-2.0, abgerufen 16. November 2026

BAURECHT

# Bauen ohne Bebauungsplan

Vorher klären

Was ohne Plan gilt und was nur die Gemeinde und die Bauaufsicht sagen können.

### § 34 BAUGB: EINFÜGEN IN DIE UMGEBUNG

Im Innenbereich muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, und die Erschließung muss gesichert sein. Außerdem müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild und zentrale Versorgungsbereiche dürfen nicht leiden (§ 34 Abs. 1 und 3 BauGB). Das ist die Grundregel. Wohnungsbau-Ausnahmen nach § 34 Abs. 3a/3b und befristet § 246e BauGB (bis Ende 2030, mit Gemeindezustimmung) sind gesondert zu prüfen. **Was tun:** Vergleichbare Häuser in der Straße ansehen: Geschosse, Abstand zur Straße, Grundfläche.

Quelle: BauGB §§ 30, 34, 35, abgerufen 16. November 2026

### § 35 BAUGB: AUSSENBEREICH

Liegt das Flurstück im Außenbereich, sind neue Wohnhäuser nur ausnahmsweise zulässig. Erleichterungen für Erweiterung und Ersatzbau eines bestehenden Wohnhauses gibt es nur unter engen Bedingungen (§ 35 Abs. 4 BauGB). Ein Ersatzbau setzt in der Regel voraus, dass der Eigentümer das Haus seit längerer Zeit selbst nutzt; das erfüllt ein neuer Käufer meist nicht. **Was tun:** Bei Randlage schriftlich fragen, ob Innen- oder Außenbereich.

Quelle: BauGB §§ 30, 34, 35, abgerufen 16. November 2026

### SATZUNGEN DER GEMEINDE

Eine Klarstellungs-, Entwicklungs- oder Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 BauGB) oder eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) kann gelten, ohne im Planregister zu stehen. **Was tun:** Bei der Gemeinde fragen, ob eine Satzung oder Veränderungssperre gilt.

Quelle: nicht online gelesen; Gemeinde

### BAUVORBESCHEID

Der Vorbescheid beantwortet eine einzelne Frage verbindlich, etwa ob ein Anbau oder ein zweites Haus zulässig ist. Er bindet die Behörde für einige Jahre; die Frist steht in der Landesbauordnung. **Was tun:** Vor dem Kauf stellen, wenn der Kaufpreis von Bauplänen abhängt.

Quelle: Landesbauordnung; untere Bauaufsicht

§§ 30, 34, 35 BauGB · gesetze-im-internet.de

# Denkmale in der Umgebung

Eingetragene Denkmale und Schutzbereiche um das Flurstück.




- zum nächsten kartierten Objekt: **798 m**
- Breite des Ausschnitts: **1,5 km**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**

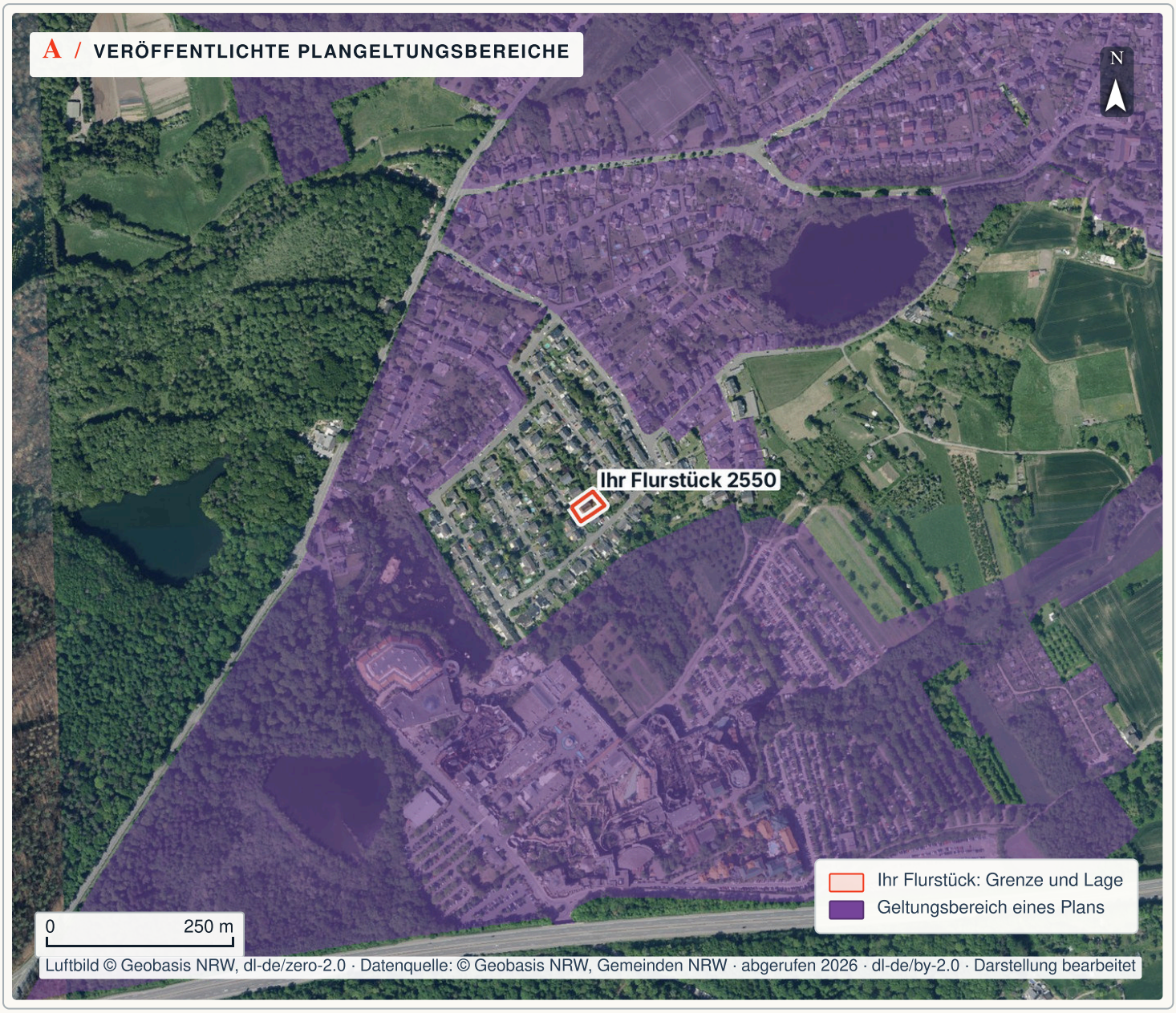
## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Nächstes Denkmal Wasserburg: 798 m vom Flurstück.
- Vor Arbeiten an Fassade, Dach oder im Boden bei der Denkmalbehörde nach Schutzumfang und Umgebungsschutz fragen.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Land NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026 · Maßstab: Landesdaten; Ausschnitt: 1,5 km; Abruf: 16.11.2026

# Veröffentlichte Plangeltungsbereiche

Geltungsbereiche der im Landesportal veröffentlichten Pläne. Der Dienst ist nicht überall vollständig.




- zum nächsten kartierten Objekt: **67 m**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **1,5 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Nächster veröffentlichter Plangeltungsbereich: 67 m vom Flurstück: BP № 70 Phantasialand. Rechtsstand und Festsetzungen beim Bauamt prüfen.

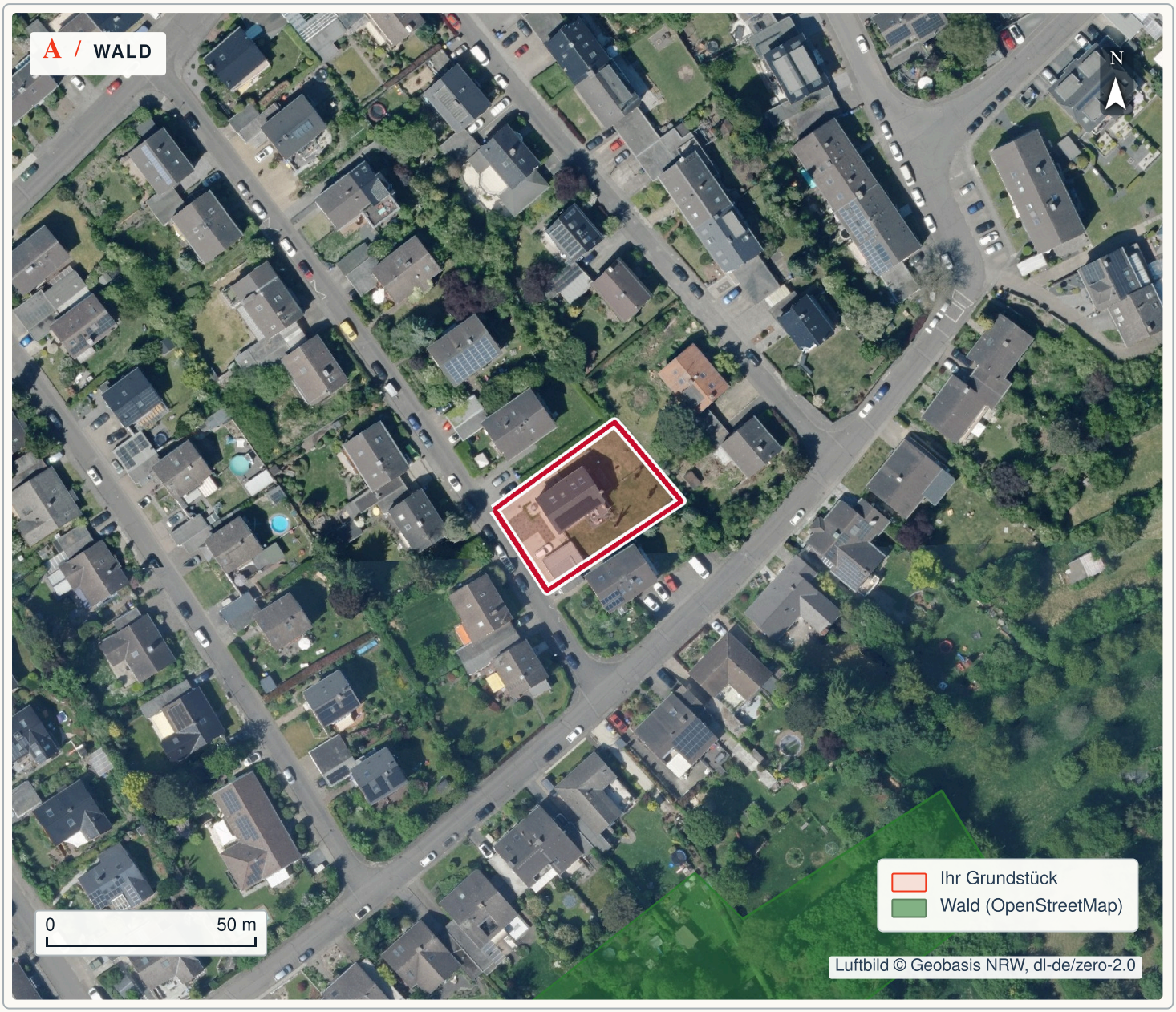
## VOR DEM KAUF

- Beim Bauamt den rechtskräftigen Plantext samt Änderungen für das gesamte Flurstück anfordern; der kartierte Planumring ersetzt seine Festsetzungen nicht.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: © Geobasis NRW, Gemeinden NRW · abgerufen 2026 · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026 · Maßstab: Landesdaten; Ausschnitt: 1,5 km; Abruf: 16.11.2026

# Wald am Grundstück

Der kartierte Wald liegt 74 m von der Grenze.




- bis zum kartierten Wald: **74 m**
- Fläche im geometrischen 30-m-Teststreifen: **nicht berechnet**
- geometrischer Abstandstest: **Landesrecht**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Ob und welcher Abstand baulicher Anlagen zum Wald gilt, regeln Landeswaldgesetz und Landesbauordnung von Nordrhein-Westfalen; der kartierte Wald liegt 74 m entfernt.
- Unabhängig davon können für Feuerstätten und den Brandschutz zusätzliche Abstände zum Wald gelten; die Bauaufsicht nennt sie.

## VOR DEM KAUF

- Vor Anbau oder Neubau die Forstbehörde fragen.

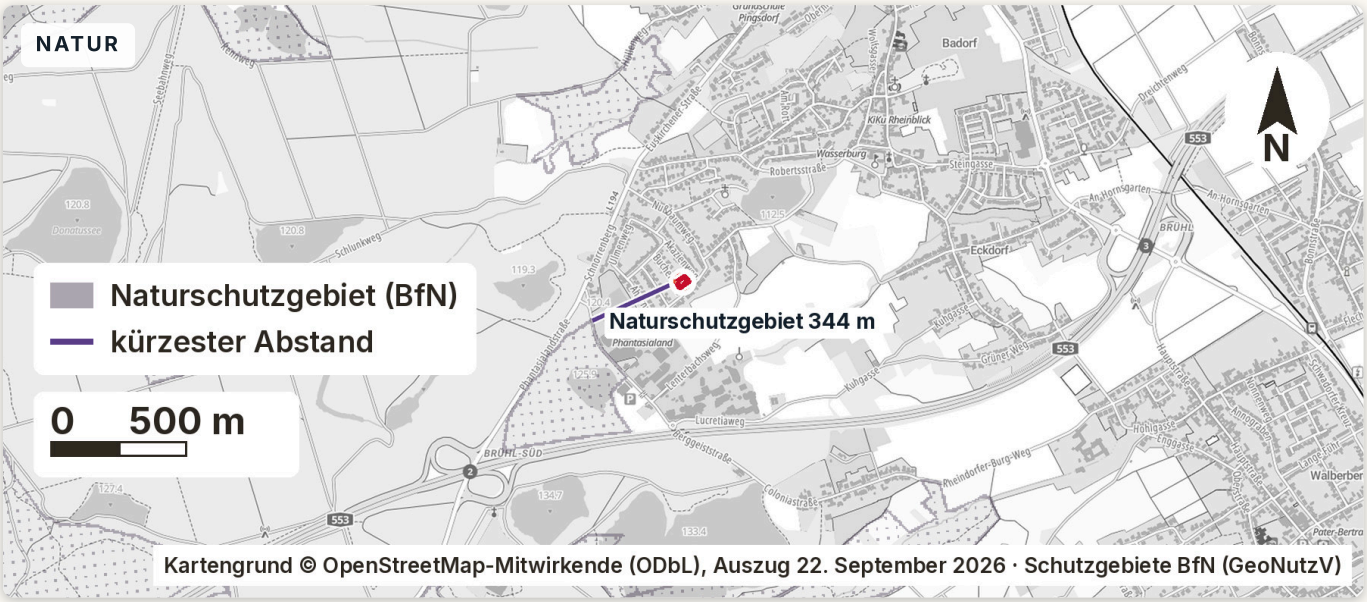
**QUELLEN UND GRENZEN** © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL), Auszug 22. September 2026; Landeswaldgesetz

NATUR UND DENKMAL

# Wald, Schutzgebiete und Denkmal

Vorher klären

Schutzgebiete und Denkmale, die das Grundstück berühren könnten.




*Farbflächen (BfN) und Linie (BfN): nächstes Naturschutzgebiet mit kürzestem Abstand vom Flurstück.*

## Gelesene Schutzkategorien und Befunde

| SCHUTZGEBIET | ERGEBNIS |
|---|---|
| FFH-Gebiet | 1.147 m, Villewälder bei Bornheim (DE5207304) |
| EU-Vogelschutzgebiet | keines im Umkreis von 4 km |
| Naturschutzgebiet | 344 m, NSG Ententeich |
| Landschaftsschutzgebiet | 66 m, LSG-Geildorfer Bach |

Quelle: BfN, Schutzgebiete (GeoNutzV), abgerufen 16. November 2026; Landeskarte LSG, Seite 33. 0 m bedeutet Berührung oder Schnitt; Schutzumfang und Nutzung mit der Naturschutzbehörde klären.

**NÄCHSTES DENKMAL 798 M: DENKMAL: WASSERBURG**

Der Denkmalbefund stammt aus dem Register; diese Übersicht zeigt Schutzgebiete. Umfang und Rechtsstatus bestätigt die Denkmalbehörde. **Was tun:** Bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich anfragen.

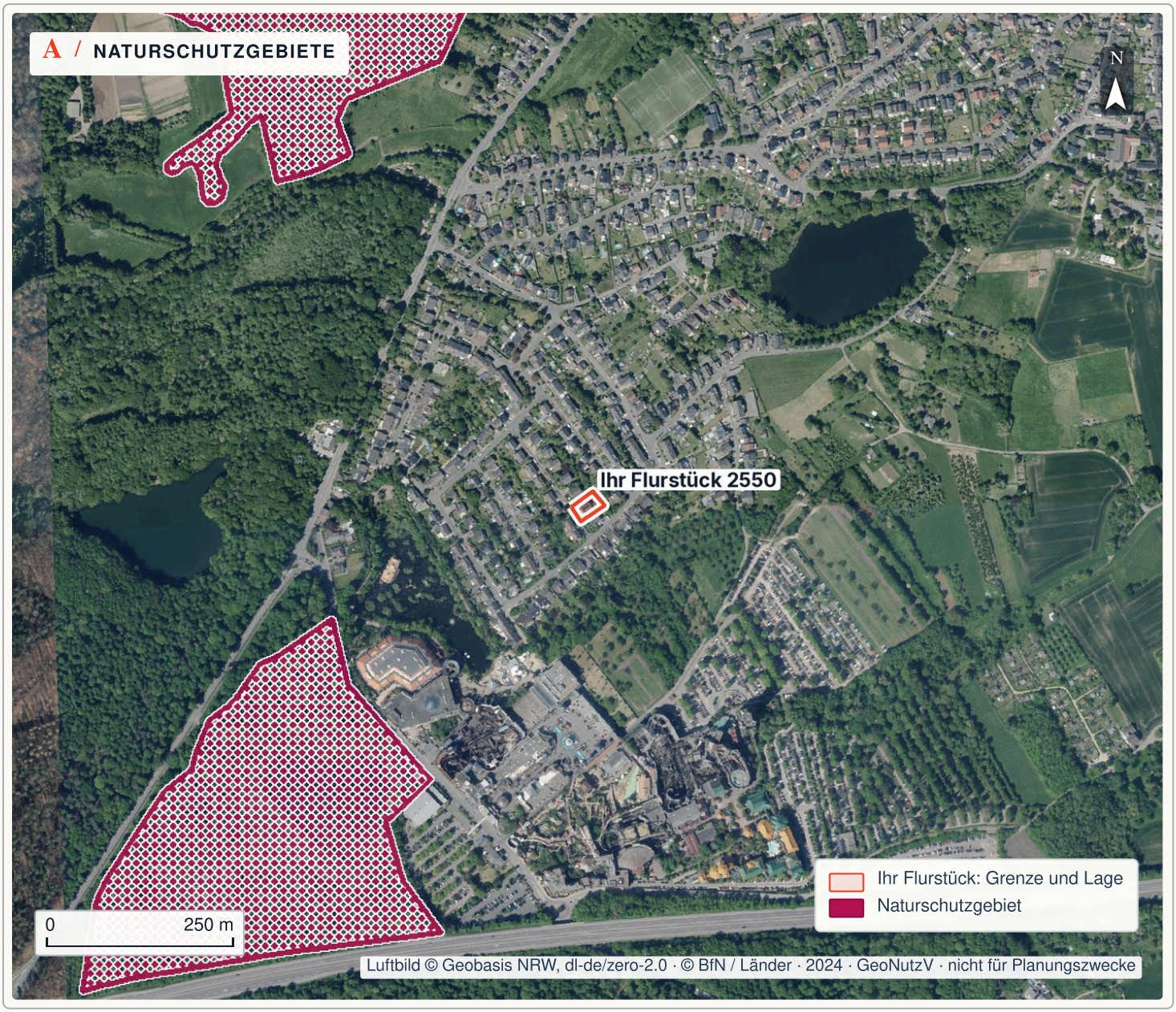
Quelle: Denkmalkarte des Landes, abgerufen 16. November 2026

© OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL), Auszug 22. September 2026; BfN (GeoNutzV); Landeswaldgesetz

KARTE 11 · NATUR

# Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete um das markierte Flurstück.




- zum nächsten kartierten Objekt: **344 m**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **1,5 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Das Naturschutzgebiet NSG Ententeich beginnt erst in 344 m Entfernung; Flurstück 2550 liegt außerhalb der kartierten Fläche.
- Bei einem Vorhaben nahe dem Schutzgebiet die Gebietsverordnung und mögliche Anforderungen an Bauarbeiten oder Beleuchtung prüfen lassen.

**QUELLEN UND GRENZEN** © BfN / Länder · 2024 · GeoNutzV · nicht für Planungszwecke · 16.11.2026 · Maßstab: amtlich; Ausschnitt: 1,5 km; Abruf: 16.11.2026

# Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete um das markierte Flurstück.




- zum nächsten kartierten Objekt: **66 m**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **1,5 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

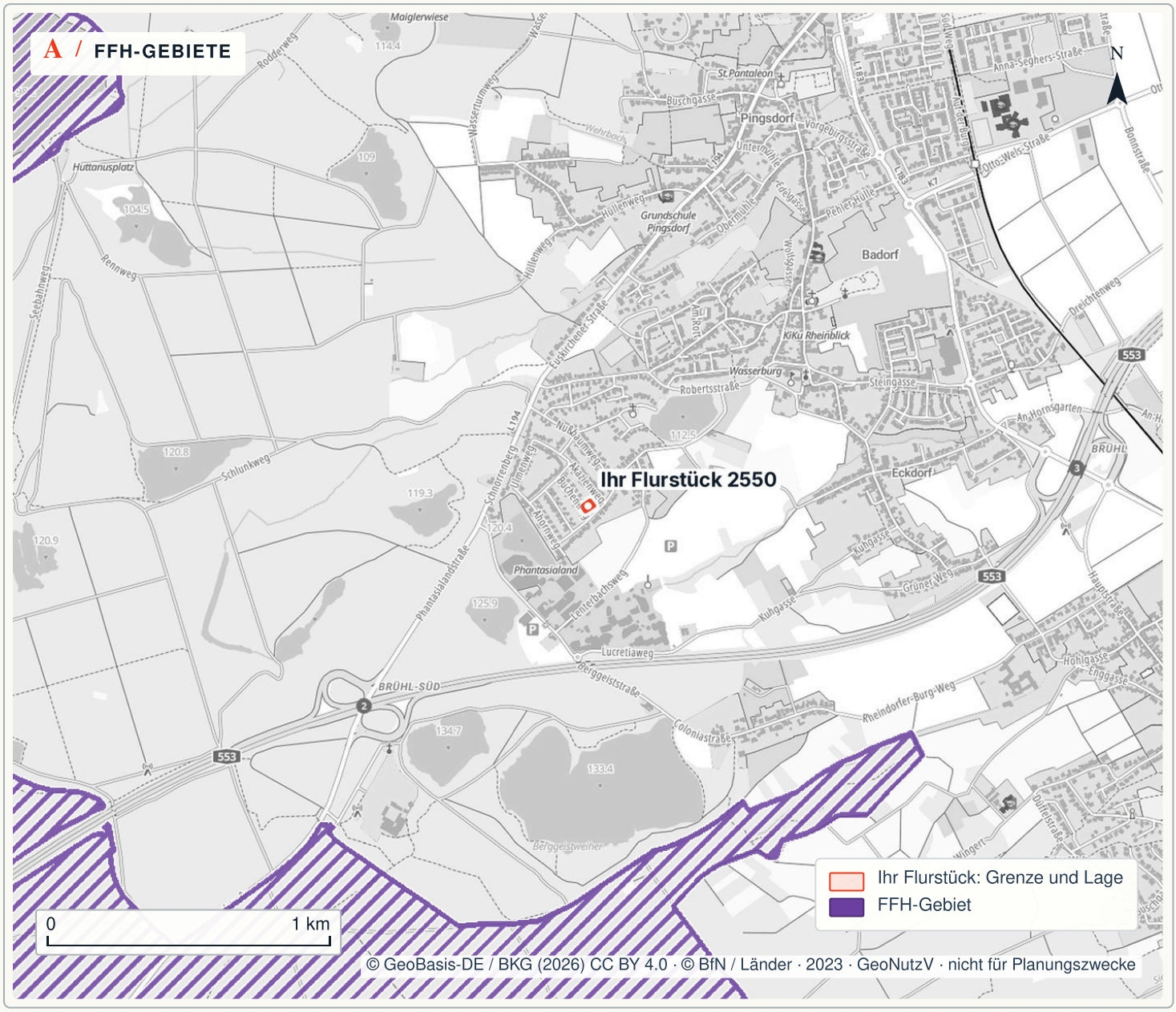
- Zwischen der Flurstücksgrenze und dem Landschaftsschutzgebiet LSG-Geildorfer Bach liegen 66 m; die dargestellte Schutzfläche überlagert das Kaufobjekt nicht.
- Bei der Naturschutzbehörde klären, ob die beabsichtigte Nutzung am Rand des Landschaftsschutzgebiets eine Befreiung oder zusätzliche Zustimmung braucht.

**QUELLEN UND GRENZEN** © BfN / Länder · 2024 · GeoNutzV · nicht für Planungszwecke · 16.11.2026 · Maßstab: amtlich; Ausschnitt: 1,5 km; Abruf: 16.11.2026

KARTE 13 · NATUR

# FFH-Gebiete

FFH-Gebiete um das markierte Flurstück.




- zum nächsten kartierten Objekt: **1.147 m**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **4 km**

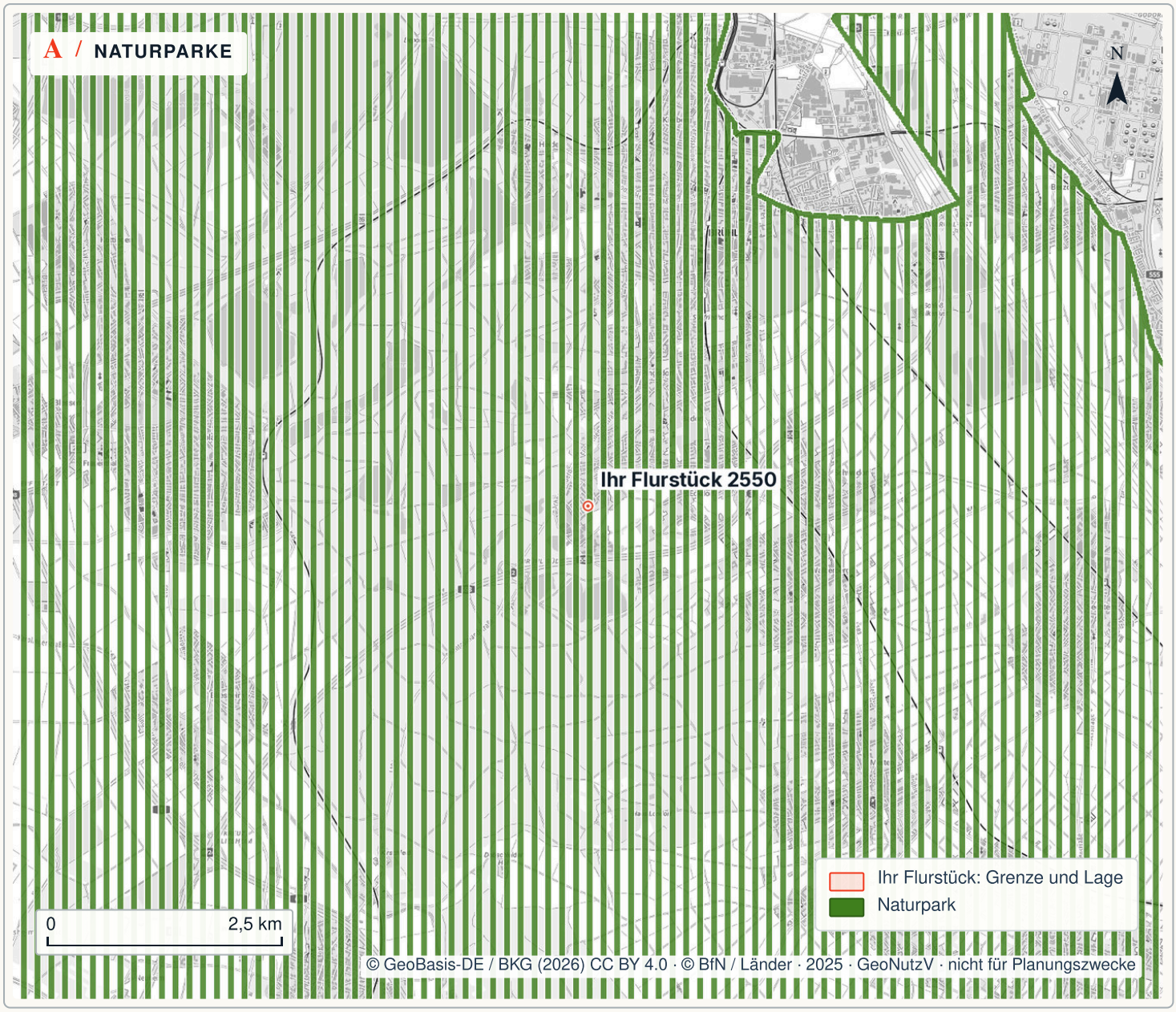
## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Nächstes FFH-Gebiet Villewälder bei Bornheim: 1.147 m vom Flurstück.
- Bei größeren Arbeiten mit der Naturschutzbehörde mögliche Wirkungen auf das europäische Schutzgebiet klären, einschließlich Entwässerung und Licht.

**QUELLEN UND GRENZEN** © BfN / Länder · 2023 · GeoNutzV · nicht für Planungszwecke · 16.11.2026 · Maßstab: amtlich; Ausschnitt: 4 km; Abruf: 16.11.2026

# Naturparke

Naturparke um das markierte Flurstück.




- zum nächsten kartierten Objekt: **0 m**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **12 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Das Flurstück liegt im Naturpark Rheinland.
- Eine Naturparkgrenze ist kein pauschales Bauverbot; für das Vorhaben die zusätzlich geltenden Schutzgebiete und örtlichen Regeln beim Bauamt abgleichen.

**QUELLEN UND GRENZEN** © BfN / Länder · 2025 · GeoNutzV · nicht für Planungszwecke · 16.11.2026 · Maßstab: amtlich; Ausschnitt: 12 km; Abruf: 16.11.2026

BODEN

# Boden, Altlasten, Radon, Kampfmittel

Zur Einordnung

Was die Karten zeigen und was nur eine Behörde auf Antrag sagt.

### BODEN: PSEUDOGLEY-PARABRAUNERDE

Staunasse Böden halten Regenwasser; Keller und Versickerung brauchen Planung. **Was tun:** Für Anbauten ein Baugrundgutachten einplanen.

Quelle: Bodenkarte Nordrhein-Westfalen, Abfrage im Auftrag vom 16. November 2026

### RADONPOTENZIAL 19,2 (BFS-KLASSE 15–20)

Die BfS-Karte stuft in elf Klassen von 1–5 bis über 50 ein; der Wert ist ein Modell für ein grobes Raster, kein Messwert im Haus. Die amtliche Gebietsfestlegung in NRW ist hier nicht verifiziert; bei der zuständigen Behörde bestätigen lassen. **Was tun:** Bei Keller einmalig messen lassen.

Quelle: BfS, Radonpotenzial (dl-de/by-2.0), Abfrage im Auftrag vom 16. November 2026

### ALTLASTEN: KEINE AUSKUNFT

Das Altlastenkataster ist nicht öffentlich. **Was tun:** Flurstücksbezogene Auskunft schriftlich beantragen.

Quelle: Untere Bodenschutzbehörde (Rhein-Erft-Kreis)

### KAMPFMITTEL: KEINE AUSKUNFT

Dieser Bericht kennt keine Auskunft zum Flurstück. Diese Stelle sagt, wie Sie eine bekommen. **Was tun:** Vor Erdarbeiten dort nach einer Kampfmittelauskunft fragen.

Quelle: örtliche Ordnungsbehörde der Gemeinde

### BODENBEWEGUNG: 28 MESSPUNKTE, -0,2 MM/JAHR AM NÄCHSTEN PUNKT

Keine auffällige Senkung an den Messpunkten.

Quelle: BGR BodenBewegungsdienst (InSAR), Abfrage im Auftrag vom 16. November 2026

### BERGBAU: LANDESDIENST GELESEN

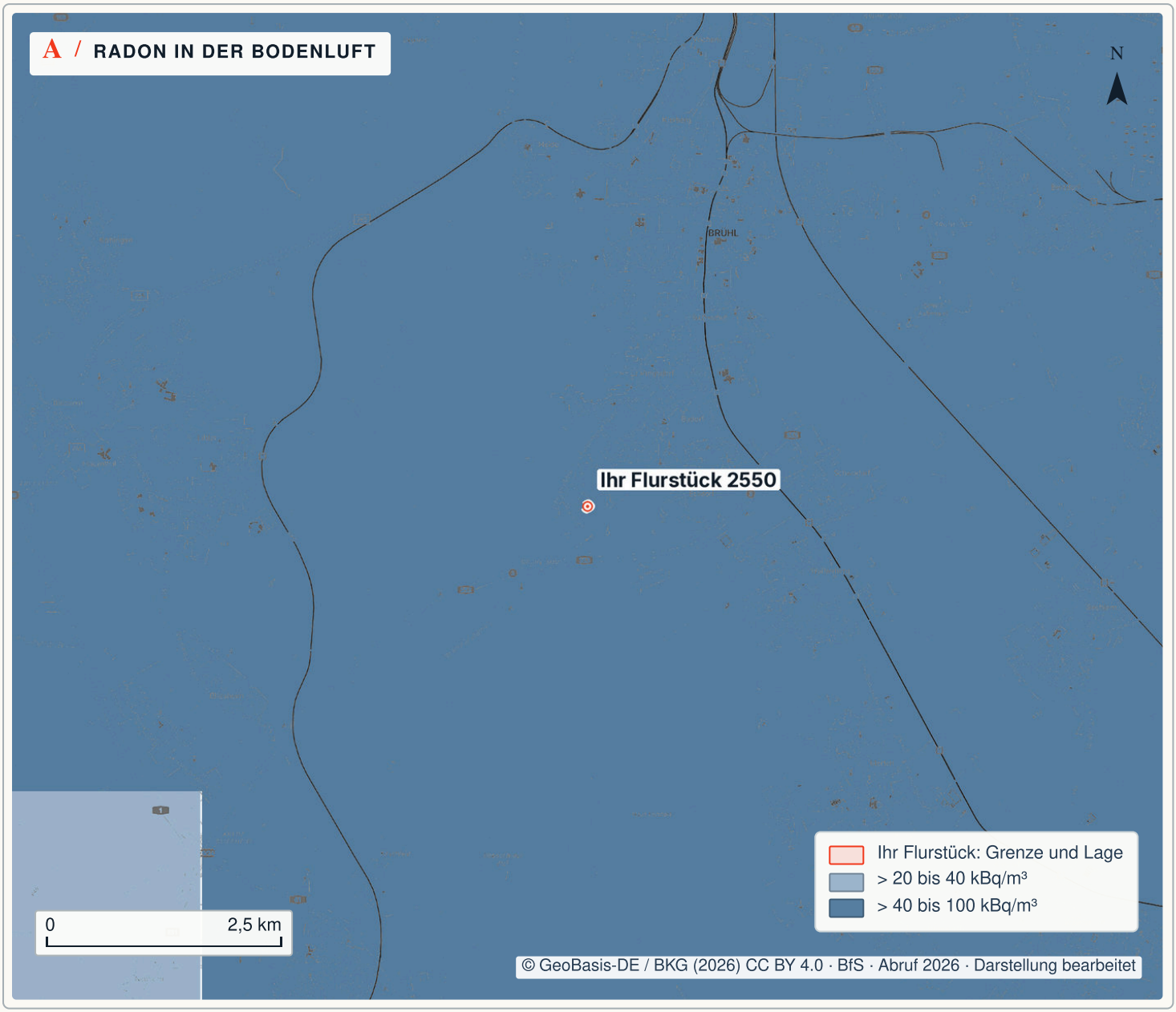
Bergrechtsfeld am Flurstück: Berggeist I. **Was tun:** Bei Keller, Erdwärme oder Tiefbohrung nachfragen: Bergbehörde in Nordrhein-Westfalen.

Quelle: Karte des Landes in diesem Bericht

BGR; BfS (dl-de/by-2.0); Daten aus dem Auftrag vom 16. November 2026

# Radon in der Bodenluft

Radon in der Bodenluft an der markierten Grundstückslage.




- Wert an der Grundstückslage: **80,4**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **12 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Radonprognose in der Bodenluft an der Grundstückslage: 80,4 kBq/m³. Regionaler Modellwert, keine Messung im Haus.
- Bodenluftkonzentration und geogenes Radonpotenzial sind verschiedene Modellgrößen: Das Potenzial berücksichtigt zusätzlich die Gasdurchlässigkeit und ist einheitenlos. Beide sagen den Innenraumwert nicht voraus.

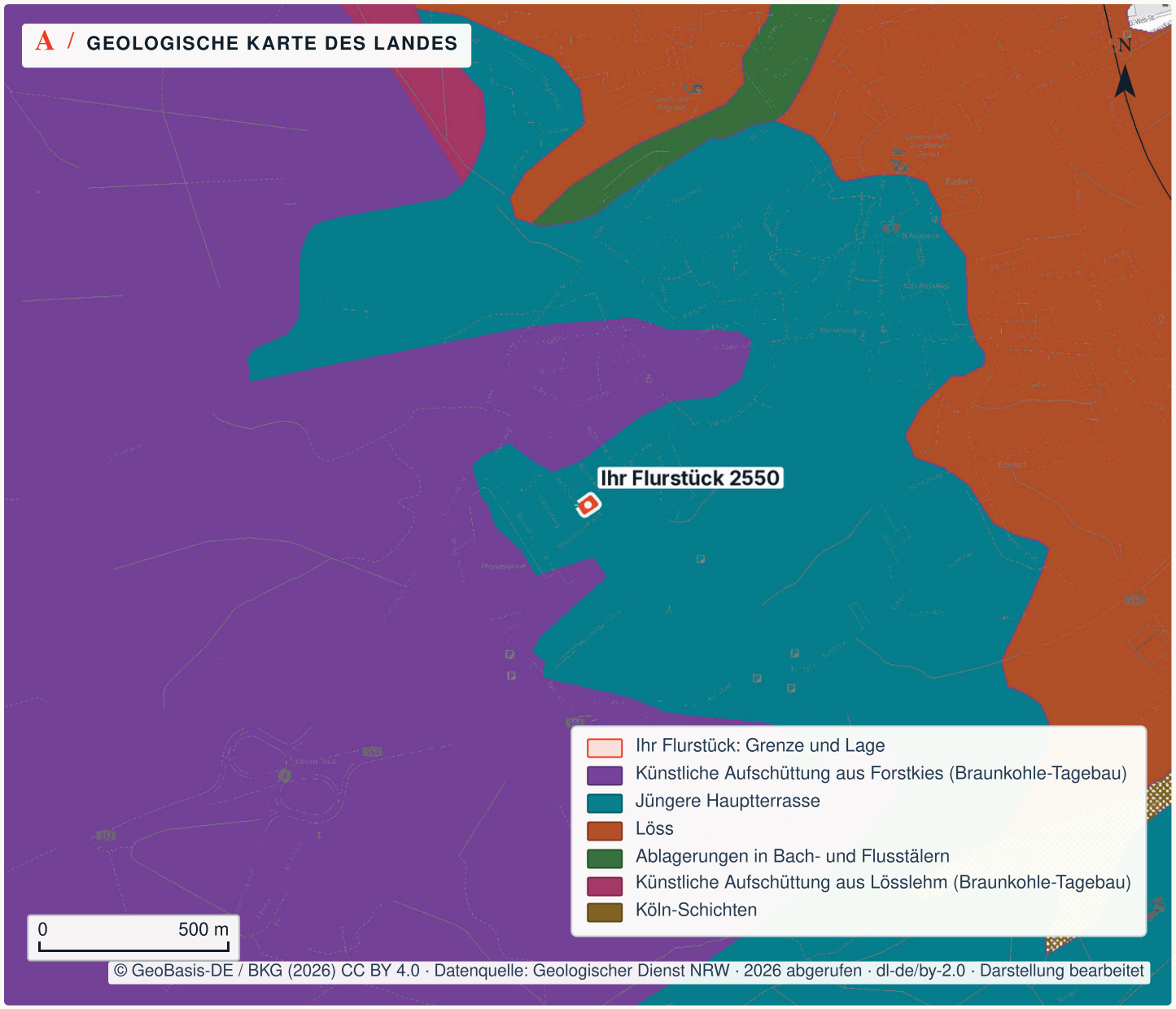
## VOR DEM KAUF

- Im bestehenden Gebäude die Radonkonzentration über längere Zeit im untersten genutzten Geschoss messen; Bodenluft und geogenes Potenzial sind keine Innenraummessung.

**QUELLEN UND GRENZEN** BfS · Abruf 2026 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026 · Maßstab: amtlich; Ausschnitt: 12 km; Abruf: 16.11.2026

# Geologische Karte des Landes

Gestein und Lockermaterial im Untergrund, feiner als die Bundesübersicht.




- Quellenmaßstab: **1:100.000**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **3 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Punktabfrage, nicht aus der Kartenfarbe abgeleitet: Geologische Einheit am Flurstück: Jüngere Hauptterrasse. Die Karte zeigt nur das regionale Umfeld; die Kartenfarbe an der Grundstückslage bestätigt diesen Punktwert nicht.
- Quelle: Geologischer Dienst NRW, Maßstab 1:100.000. Die Bundeskarte GÜK250 (1:250.000) nennt an derselben Stelle anderes.
- Verschiedene Quellen und Maßstäbe, daher abweichende Gesteinsangaben; für dieses Flurstück ist diese Landeskarte (1:100.000) die genauere.

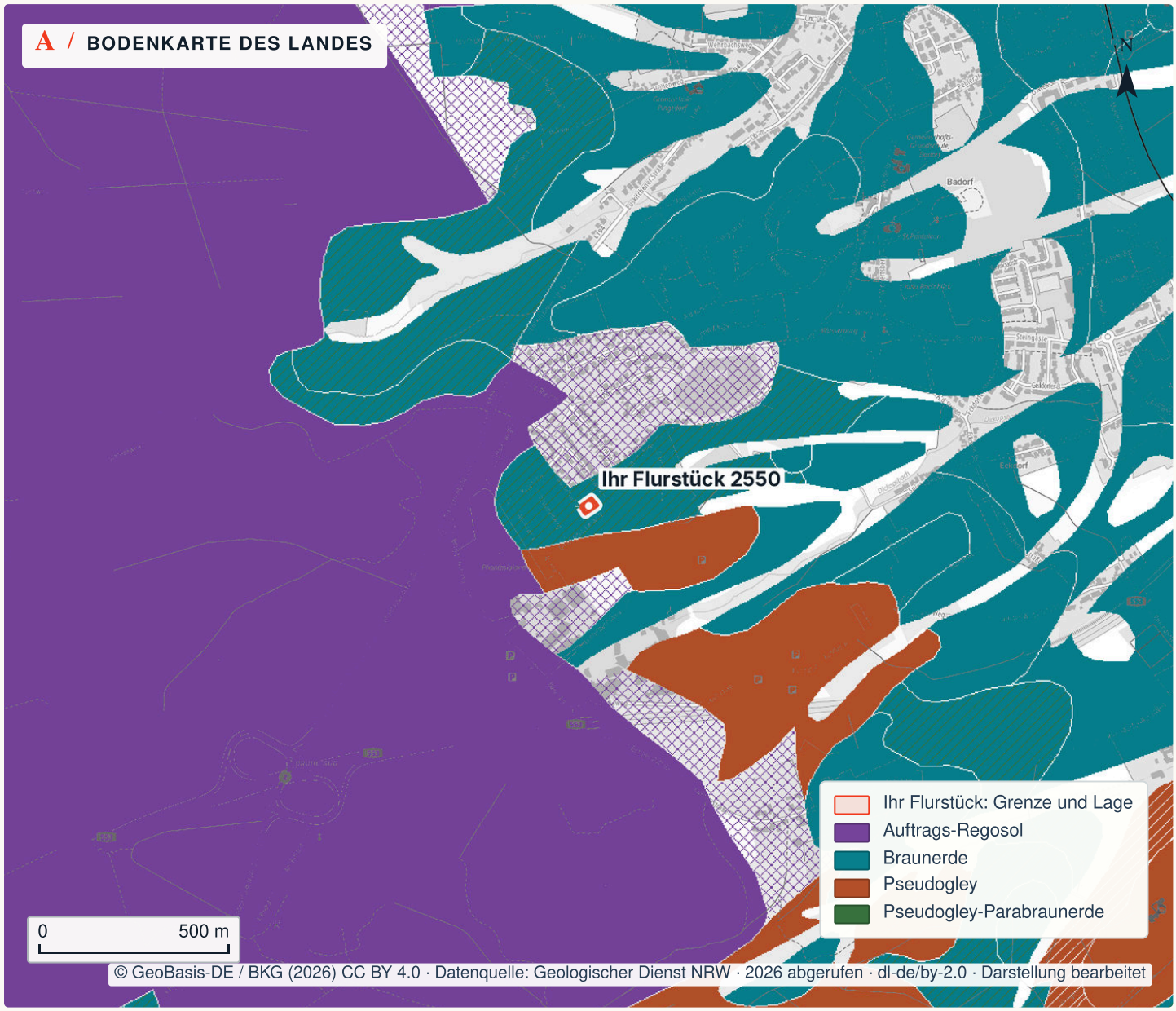
## VOR DEM KAUF

- Für Fundamente einen Aufschluss am geplanten Baufeld verlangen; eine geologische Einheit legt weder Tragfähigkeit noch Gründungstiefe fest.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Geologischer Dienst NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

# Bodenkarte des Landes

Bodeneinheiten um das Flurstück, feiner als die Bundeskarte.




- Quellenmaßstab: **1:50.000**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **3 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Punktabfrage, nicht aus der Kartenfarbe abgeleitet: Boden am Flurstück: Pseudogley-Parabraunerde. Die Karte zeigt nur das regionale Umfeld; die Kartenfarbe an der Grundstückslage bestätigt diesen Punktwert nicht.
- Quelle: Geologischer Dienst NRW, Maßstab 1:50.000. Die Bundeskarte BÜK200 (1:200.000) nennt an derselben Stelle anderes.
- Verschiedene Quellen und Maßstäbe, daher abweichende Bodentypen; für dieses Flurstück ist diese Landeskarte (1:50.000) die genauere.

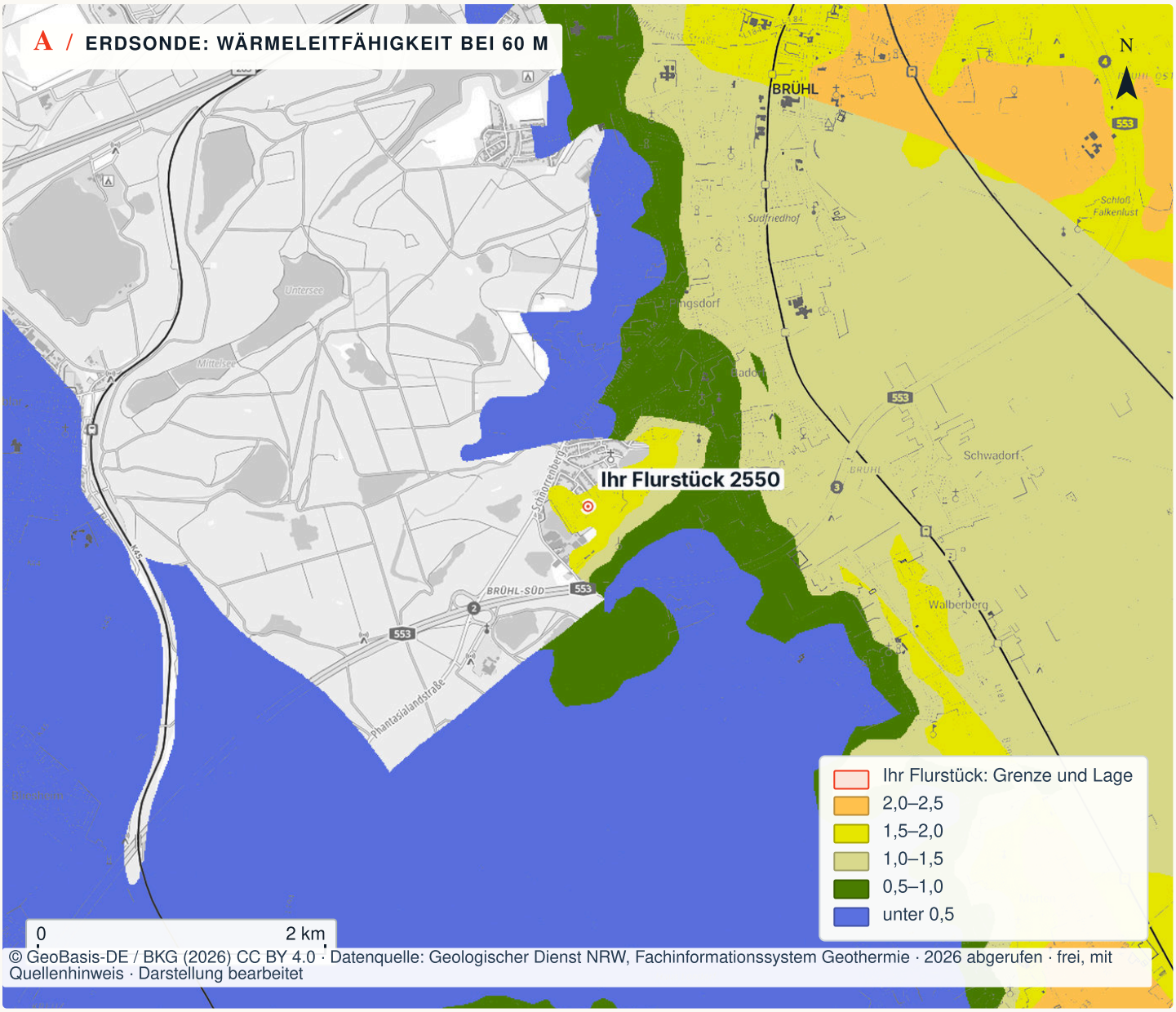
## VOR DEM KAUF

- Bei Aushub und Gartenplanung die Schichten am Grundstück prüfen; die Bodenklasse beschreibt keinen bereits ausgeführten Sickerversuch.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Geologischer Dienst NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

# Erdsonde: Wärmeleitfähigkeit bei 60 m

Ob eine Erdwärmesonde hier sinnvoll oder beschränkt ist.
Zu Kollektoren trifft diese Seite keine Aussage.




- Quellenmaßstab: **Landesdaten**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **8 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Wärmeleitfähigkeit am Flurstück: 1,5–2,0 W/mK. Je höher, desto weniger Bohrmeter braucht die Sonde.

## VOR DEM KAUF

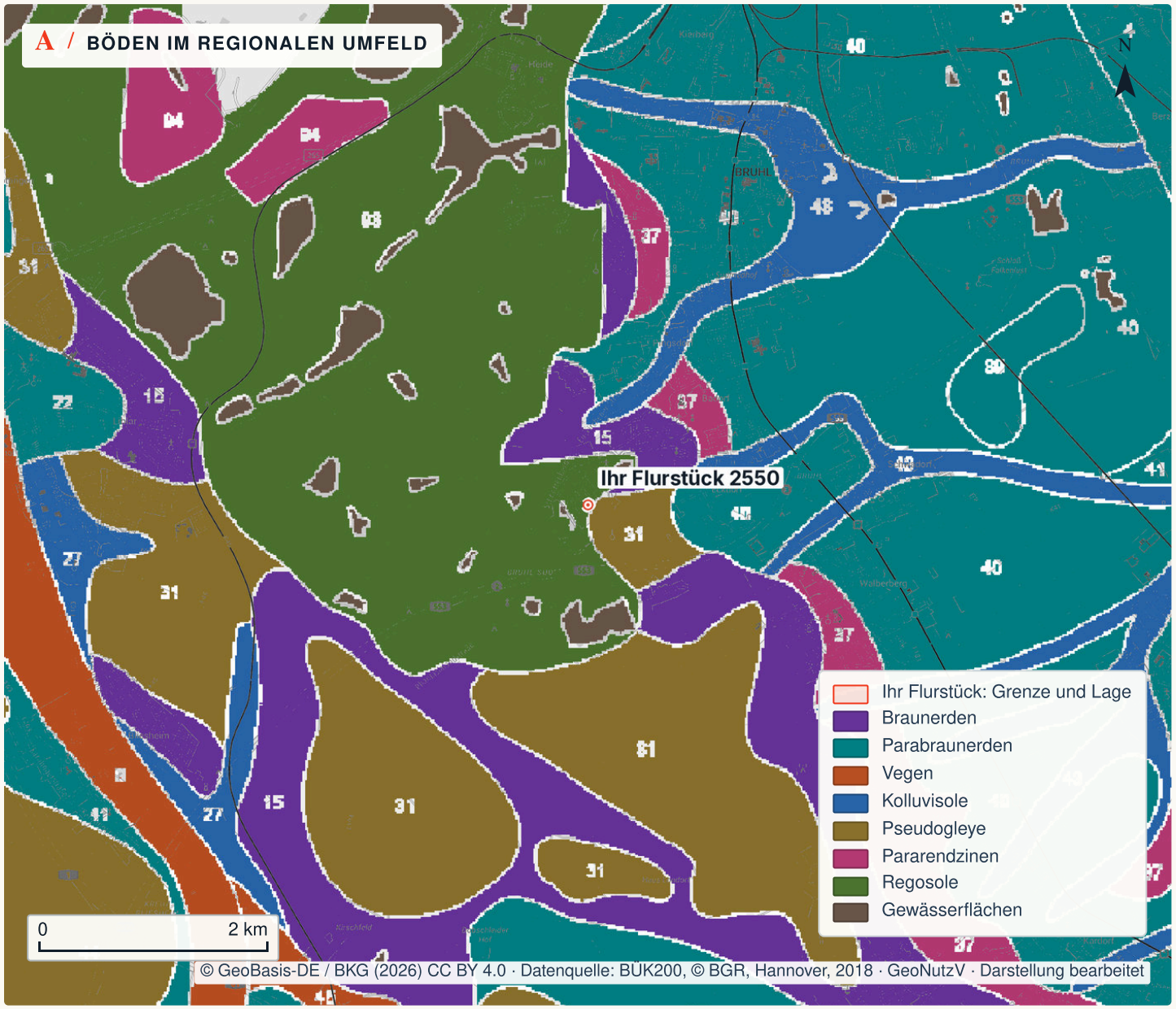
- Eine Sondenbohrung erst nach standortbezogener Planung und Klärung der wasserrechtlichen Zulässigkeit beauftragen.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Geologischer Dienst NRW, Fachinformationssystem Geothermie · 2026 abgerufen · frei, mit Quellenhinweis · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

KARTE 19 · BODEN

# Böden im regionalen Umfeld

Bodengesellschaften rund um das markierte Flurstück, laut BÜK200.




- Quellenmaßstab: **1:200.000**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **10 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- An der markierten Lage: Regosole. Regionale Bodengesellschaft, keine parzellenscharfe Baugrunduntersuchung. Quelle: BÜK200, Maßstab 1:200.000. Die Landeskarte (1:50.000) nennt an derselben Stelle anderes.
- Verschiedene Quellen und Maßstäbe, daher abweichende Bodentypen; für dieses Flurstück ist die Landeskarte die genauere.

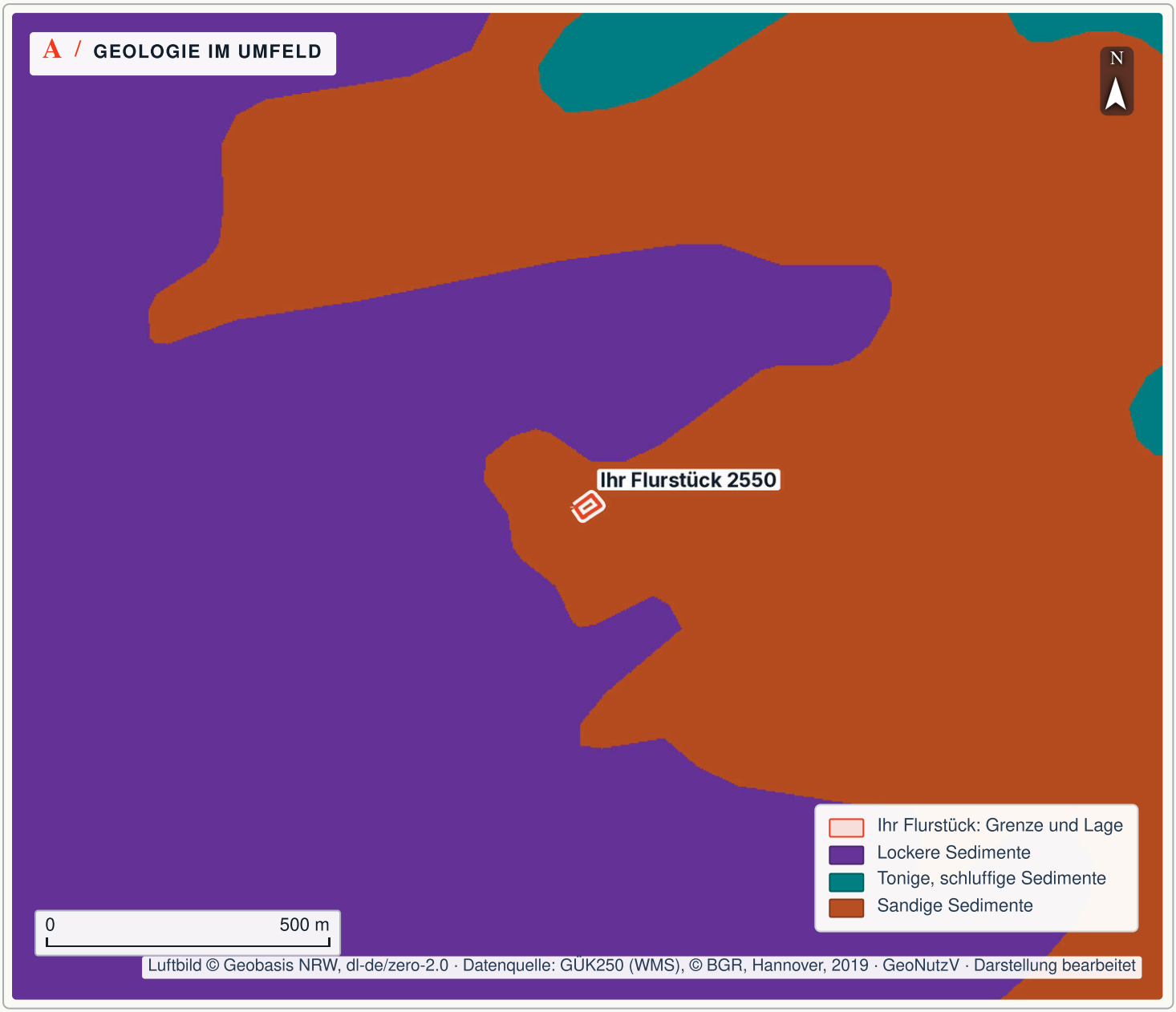
## VOR DEM KAUF

- Bei Aushub und Gartenplanung die Schichten am Grundstück prüfen; die Bodenklasse beschreibt keinen bereits ausgeführten Sickerversuch.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: BÜK200, © BGR, Hannover, 2018 · GeoNutzV · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

# Geologie im Umfeld

Regionale Gesteinsarten an der markierten Lage, laut GÜK250.




- Quellenmaßstab: **1:250.000**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **2 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- An der markierten Lage: Sandige Sedimente. Regionale Übersicht, keine parzellenscharfe Baugrunduntersuchung. Quelle: GÜK250 (WMS), Maßstab 1:250.000. Die Landeskarte (1:100.000) nennt an derselben Stelle anderes.
- Verschiedene Quellen und Maßstäbe, daher abweichende Gesteinsangaben; für dieses Flurstück ist die Landeskarte die genauere.

## VOR DEM KAUF

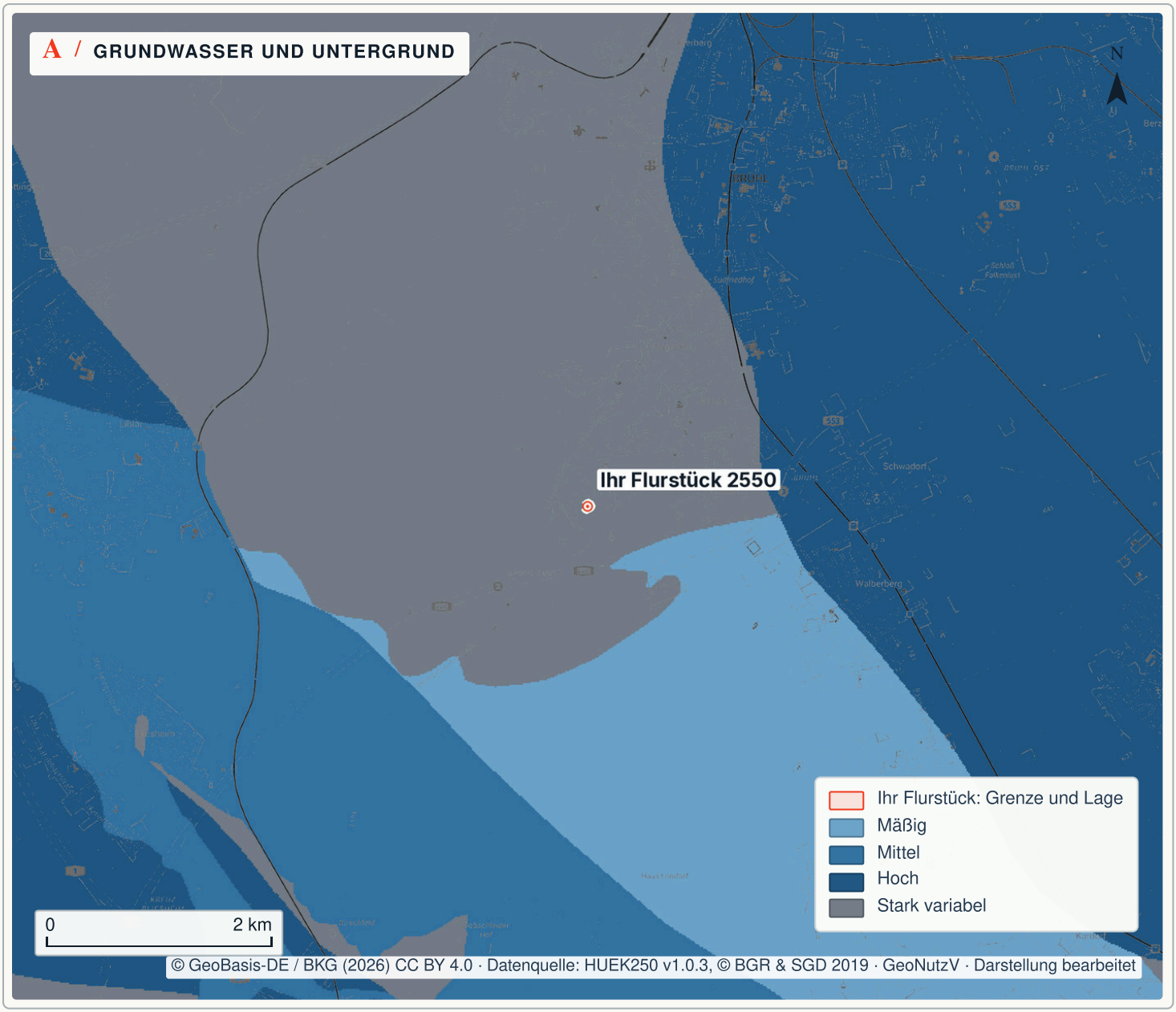
- Für Fundamente einen Aufschluss am geplanten Baufeld verlangen; eine geologische Einheit legt weder Tragfähigkeit noch Gründungstiefe fest.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: GÜK250 (WMS), © BGR, Hannover, 2019 · GeoNutzV · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

KARTE 21 · BODEN

# Grundwasser und Untergrund

Wasserführende Gesteine im Umfeld, laut HÜK250.




- Quellenmaßstab: **1:250.000**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **10 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Regionale Durchlässigkeit am Grundstück: Stark variabel. Kein gemessener Grundwasserstand oder Versickerungsnachweis.

## VOR DEM KAUF

- Für einen Keller oder eine Versickerungsanlage Durchlässigkeit und Wasserstand im Baufeld messen lassen.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: HUEK250 v1.0.3, © BGR & SGD 2019 · GeoNutzV · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

KARTE 22 · BODEN

# Gemessene Bodenbewegung

Satellitenmesspunkte im Umfeld; keine flächendeckende Aussage zur Standsicherheit.




- am nächsten Messpunkt: **-0,2**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **500 m**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- 28 Messpunkte im Ausschnitt; nächster sichtbarer Punkt 22 m vom Flurstück: -0,2 mm/Jahr (2019–2023). Negative Werte bedeuten Absenkung; Messungen an beobachteten Objekten belegen keine Standsicherheit des Grundstücks.

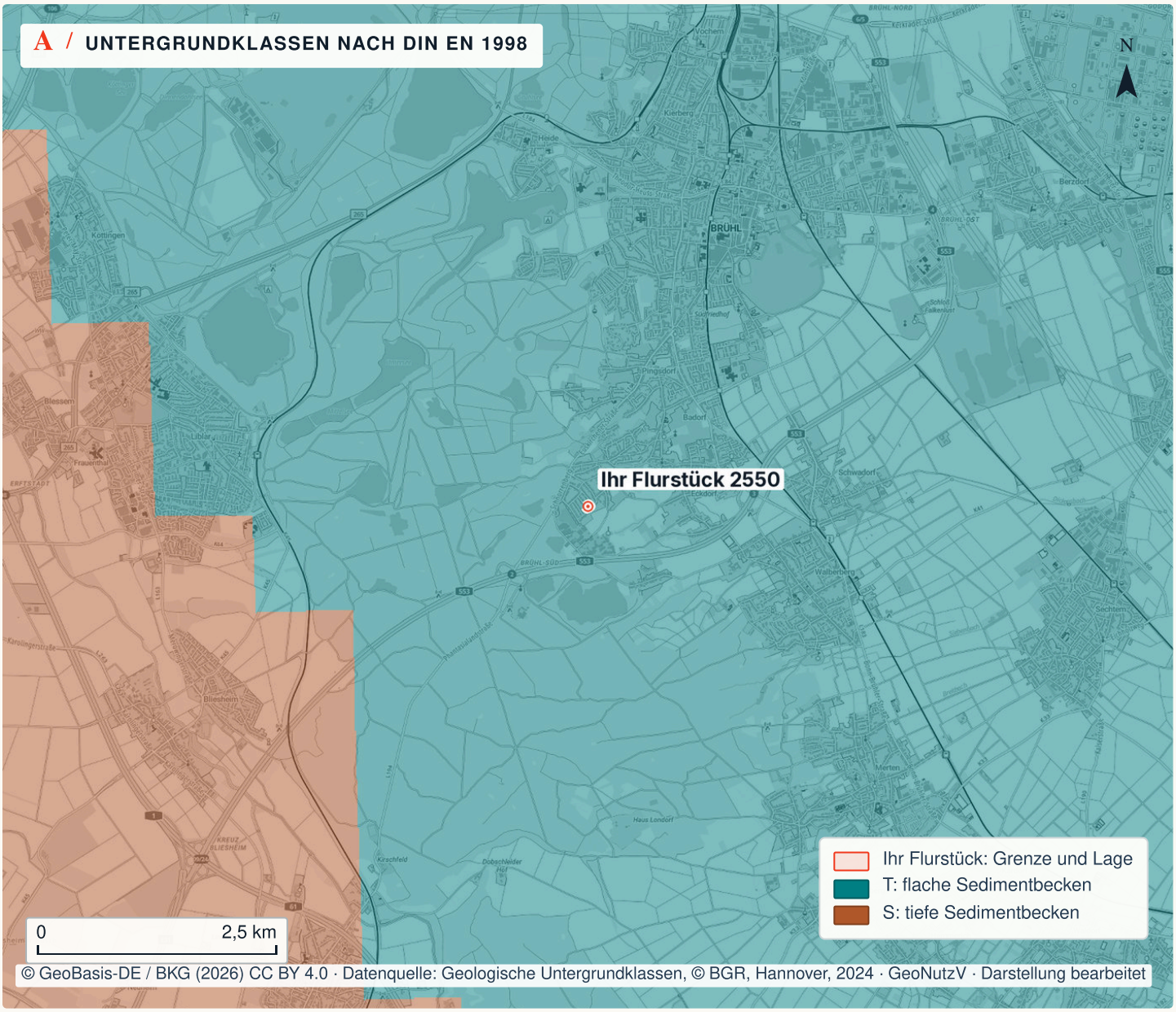
## VOR DEM KAUF

- Auffällige Risse mit einem Bauingenieur besichtigen; Satellitenpunkte auf beobachteten Objekten ersetzen kein flächiges Standsicherheitsgutachten.

**QUELLEN UND GRENZEN** © BGR 2025 · Contains modified Copernicus Sentinel data 2019-2023 · GeoNutzV · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026 · Messzeitraum: 2019–2023; Ausschnitt: 500 m; Abruf: 16.11.2026

# Untergrundklassen nach DIN EN 1998

Regionale Untergrundklassen für die Erdbebenbemessung; keine Erdbebenzonenkarte.




- Raster der Quelle: **1 km**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **12 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- An der markierten Lage: T: flache Sedimentbecken. Die oberen 30 m Baugrund sind in dieser regionalen Klasse nicht berücksichtigt; daraus folgt keine Erdbebenlast.

## VOR DEM KAUF

- Für einen Neubau die örtlichen Erdbebenlasten vom Tragwerksplaner bestimmen lassen; die Untergrundklasse allein liefert keine Bemessung.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Geologische Untergrundklassen, © BGR, Hannover, 2024 · GeoNutzV · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

BODEN, ALTLASTEN, RADON, KAMPFMITTEL

# Geogenes Radonpotenzial

Zur Einordnung

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Geogenes Radonpotenzial | Geogenes Radonpotenzial an der Grundstückslage: 19,2 (dimensionslos). Eine Messung im Gebäude klärt die tatsächliche Belastung. | BfS |
| Arsen im regionalen Bodenmodell | Regionale Modellklasse an der Grundstückslage: 9,31 - 14,8 mg/kg. Rund eine Ackerprobe je 2.500 km²; das ist keine Bodenprobe dieser Parzelle und kein Altlastennachweis. | BGR |
| Cadmium im regionalen Bodenmodell | Regionale Modellklasse an der Grundstückslage: > 0,596 mg/kg. Rund eine Ackerprobe je 2.500 km²; das ist keine Bodenprobe dieser Parzelle und kein Altlastennachweis. | BGR |
| Blei im regionalen Bodenmodell | Regionale Modellklasse an der Grundstückslage: > 42,9 mg/kg. Rund eine Ackerprobe je 2.500 km²; das ist keine Bodenprobe dieser Parzelle und kein Altlastennachweis. | BGR |

## Regionale Rohstoffe und Abbaustellen

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Regionale Rohstoffe und Abbaustellen | BSK1000 zeigt im regionalen Umfeld: Steine und Erden, Energierohstoffe, Kartierte Abbaustellen. Maßstab 1:1 Mio.; daraus sind weder eine flurstücksgenaue Lagerstättengrenze noch ein belastbarer Abstand in Metern ablesbar. Diese BSK1000-Karte prüft weder aktiven Abbau noch Bergbaurechte. Der gesonderte Landesdienst zu Bergbaurechten wird unabhängig ausgewiesen. | BGR / Staatliche Geologische Dienste · BSK1000 |
| Regionales Gelände: Höhe, Neigung und Exposition | Gelände am Grundstück (regionales DGM200-Modell): 124,7 m · BKG-Modell; Neigung 1,5°; Exposition 71° ab Nord. Expositionsklasse: Ost. Das 200-m-Raster beschreibt die Geländeform im Umfeld. Grundstücksgefälle und Entwässerung sind vor Ort zu vermessen. | GeoBasis-DE / BKG · DGM200, Stand 2020 |

Abruf für diesen Auftrag · 16.11.2026

KAPITEL 6 · EINSCHÄTZUNG

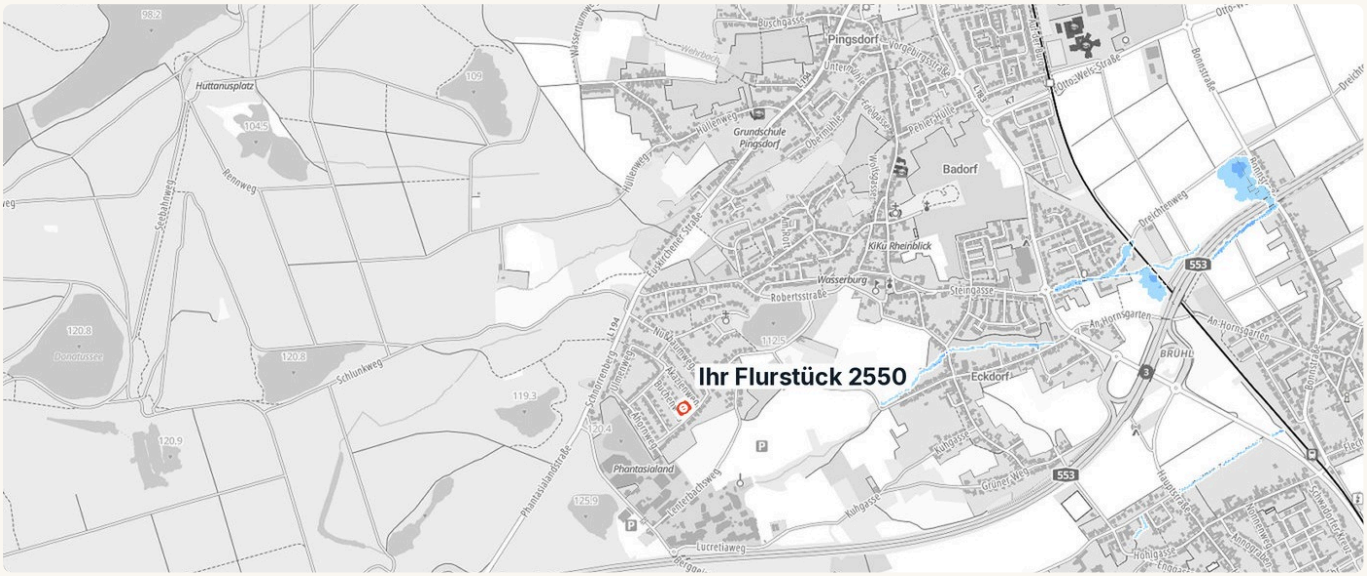
# Wasser

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 48–59

1 zur Einordnung 1 vorher klären

## Vorher klären

Die nächste Hochwasserfläche (HQ-extrem) liegt 635 m entfernt. Die Starkregenkarte des Landes zeigt Wasser auf rund 2 % der Flurstücksfläche; höchste kartierte Tiefenklasse: 100-jährlich, 1 h: 50–100 cm; extrem, 90 mm/h: 50–100 cm.




Wassertiefe bei hundertjährlichem Hochwasser. Themenkarte für dieses Flurstück; Legende, Maßstab und Quelle auf Seite 54. © GeoBasis-DE / BKG (2026) CC BY 4.0 · Datenquelle: Land NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet

| 707 m | 635 m | außerhalb | 190 m |
|---|---|---|---|
| zu HQ100 | HQ-extrem | Trinkwasserschutzgebiet | Mondsee (OSM) |

## Was die Daten sagen

| EINSTUFUNG | BEFUND | SEITE |
|---|---|---|
| ZUR EINORDNUNG | Die nächste Hochwasserfläche (HQ-extrem) liegt 635 m entfernt. | S. 49 |
| VORHER KLÄREN | Die Starkregenkarte des Landes zeigt Wasser auf rund 2 % der Flurstücksfläche; höchste kartierte Tiefenklasse: 100-jährlich, 1 h: 50–100 cm; extrem, 90 mm/h: 50–100 cm. | S. 58 |

**Nächste Prüfungen**

1. Versicherer: Elementarschutz gegen Hochwasser und Starkregen, ZÜRS-Zone?
2. Gemeinde nach Starkregenkarte fragen.
3. Keller, Heizung und Hofentwässerung bei der Besichtigung ansehen.

## Die 12 Datenseiten dieses Kapitels

48 Schutzgebiete und Gewässer
49 Hochwasser, Gelände und Starkregen
50 Starkregen und Regen im Jahr
51 Schutz des Grundwassers durch Deckschichten
52 Neubildung von Grundwasser
53 Nutzungen im Hochwassergebiet
54 Wassertiefe bei hundertjährlichem Hochwasser
55 Hochwasser: Wassertiefe bei seltenem Ereignis
56 Überschwemmungsgebiete nach Landesrecht
57 Grundwasser nach Landesdaten
58 Starkregen: Überflutung nach Landesdaten
59 Starkregen: extremes Ereignis

WASSER

# Schutzgebiete und Gewässer

Zur Einordnung

Was die Wasserdaten am Flurstück bedeuten und was nicht.

### FESTGESETZTES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET: FLURSTÜCK AUSSERHALB

Das nächste festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt 706 m entfernt.

Quelle: Land NRW (ELWAS) · Überschwemmungsgebiete NRW, festgesetzt und vorläufig gesichert· dl-de/by-2.0

### TRINKWASSERSCHUTZGEBIET: FLURSTÜCK AUSSERHALB

Das Flurstück liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet; das nächste (Hochkirchen) liegt 8.100 m entfernt. **Was tun:** Vor Erdwärme oder Öltank bei der unteren Wasserbehörde fragen, ob eine Anzeige oder Erlaubnis nötig ist. Errichtung, wesentliche Änderung oder Gefährdungsstufenwechsel einer prüfpflichtigen Anlage: grundsätzlich sechs Wochen vorher anzeigen; Ausnahmen von der Anzeigepflicht bei ersetzender Zulassung (§ 40 Abs. 3 AwSV) prüfen.

Quelle: LANUK NRW, Bezirksregierungen · Festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete· dl-de/zero-2.0

### MONDSEE 190 M VON DER GRENZE

OpenStreetMap führt hier eine Wasserfläche, ohne Fluss, See oder Teich zu unterscheiden. Ein Gewässer in dieser Nähe prägt Lage und Preis. Bei Hochwasser kann der Wasserstand steigen; wie weit, zeigt die Hochwasserkarte des Landes. **Was tun:** Bei der Gemeinde fragen, ob Ufer und Zugang zum Wasser öffentlich sind.

Quelle: OpenStreetMap, Auszug 22. September 2026

## Ergänzender Abruf des Bundes

**Hochwasser, mittlere Häufigkeit**. Nächste kartierte Überflutungsfläche dieses Szenarios: rund 710 m. Diese Ebene bewertet weder Starkregen noch andere Hochwasserszenarien. — BfG.

**Hochwasser, seltenes Ereignis**. Nächste kartierte Überflutungsfläche dieses Szenarios: rund 640 m. Diese Ebene bewertet weder Starkregen noch andere Hochwasserszenarien. — BfG.

Rasterung, Rundung und Kartenstand können die Abstände verändern. Für die Entscheidung aktuelle Landeskarte und Starkregenabfluss prüfen.

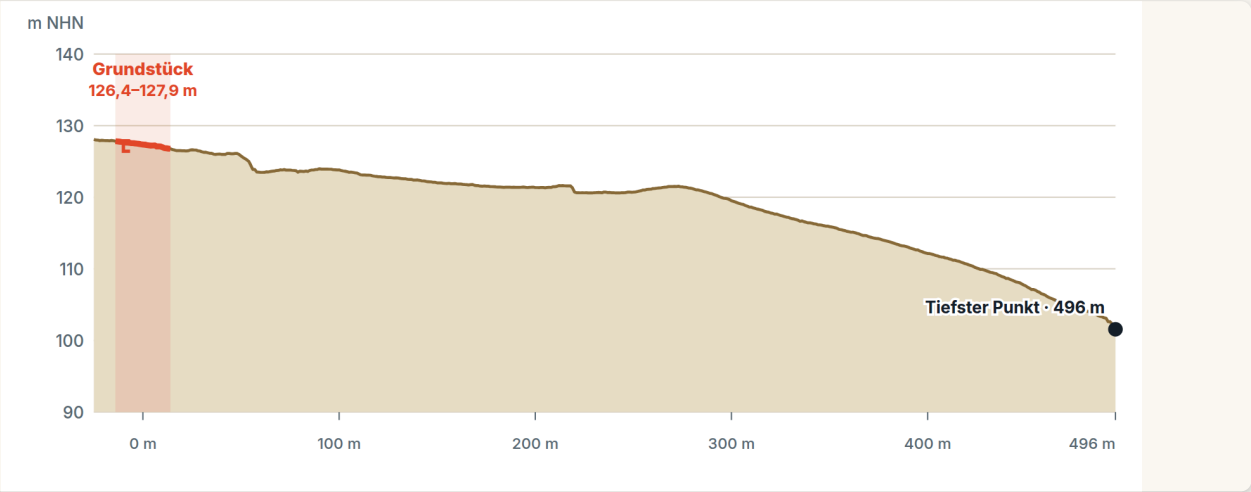
© OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL); Land NRW (ELWAS) · Überschwemmungsgebiete NRW, festgesetzt und vorläufig gesichert· dl-de/by-2.0; LANUK NRW, Bezirksregierungen · Festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete· dl-de/zero-2.0; Abruf für diesen Auftrag · 16.11.2026

WASSER

# Hochwasser, Gelände und Starkregen

Zur Einordnung

Jedes Hochwasserszenario mit Abstand und Wassertiefe am Flurstück, wie der Landesdienst sie liefert.




*Geländeschnitt vom Grundstück zum tiefsten Punkt im Umkreis von 500 m, Höhen aus dem Geländemodell (1-m-Raster), überhöht dargestellt.*

## Alle geprüften Hochwasserszenarien

| SZENARIO | WIEDERKEHR | NÄCHSTE FLÄCHE | WASSERTIEFE AM FLURSTÜCK |
|---|---|---|---|
| HQ100 | 100-jährlich | 707 m | erreicht das Flurstück nicht |
| HQ-extrem | seltener als 100-jährlich / Extremhochwasser | 635 m | erreicht das Flurstück nicht |

### GRUNDSTÜCK 126,4–127,9 M ÜBER NHN

Ausgangspunkt der Profillinie: 127,4 m NHN. Bis zum tiefsten Punkt im Umkreis von 500 m in 496 m Entfernung fällt das Gelände um 25,8 m (auf 101,6 m NHN). Der tiefste Punkt kann die Wasserfläche eines Sees, Teichs oder Grabens sein. Die Profillinie ist ein einzelner Schnitt; die Min-/Max-Höhen beziehen sich auf alle Rasterzellen des Flurstücks. **Was tun:** Beim Ortstermin Senken und Abflusswege auf und neben der Fläche prüfen.

Quelle: DGM1 © Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0), abgerufen 16.11.2026

### GELÄNDEHÖHE 126,44 BIS 127,88 M (DHHN2016), MITTLERES GEFÄLLE 6,1 %

Der tiefste Punkt innerhalb des Flurstücks liegt im Osten; das ist keine Berechnung des Wasserabflusses. Der Höhenunterschied innerhalb des Flurstücks beträgt 1,44 m. Das mittlere Gefälle ist der Mittelwert der örtlichen Neigungen der Geländerasterzellen im Flurstück. **Was tun:** Bei Regen Hofentwässerung und Kellerzugänge ansehen.

Quelle: Geobasis NRW · DGM1 · dl-de/zero-2.0, 1-m-Raster

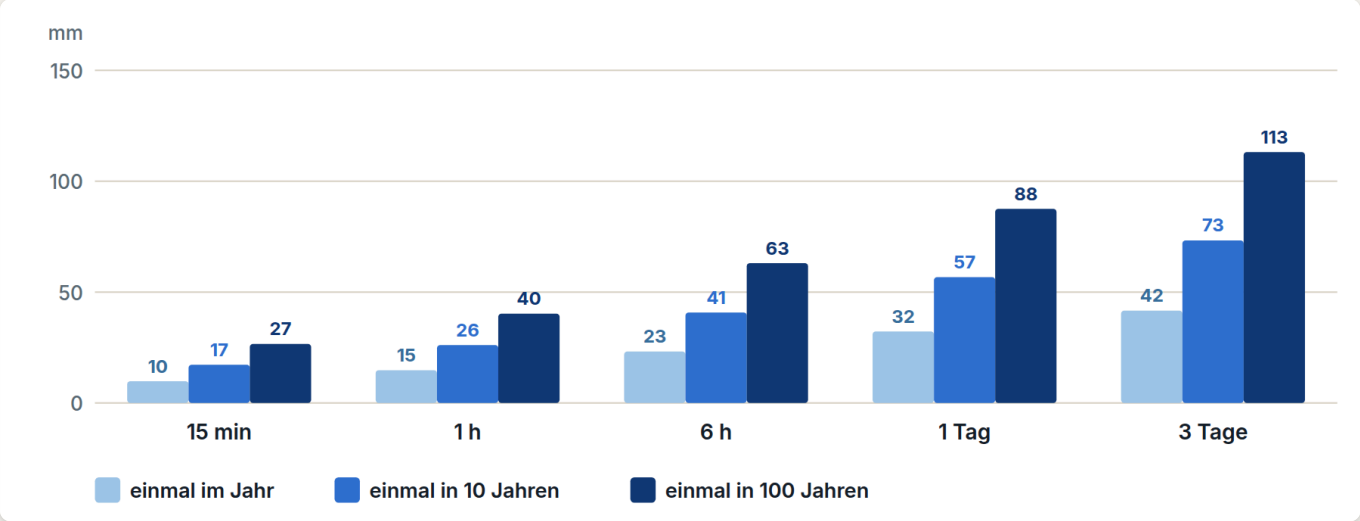
DGM1 © Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0); Hochwassergefahrenkarten: © Land NRW, dl-de/by-2.0; Abfrage im Auftrag vom 16. November 2026; Geobasis NRW · DGM1 · dl-de/zero-2.0; BKG; DWD KOSTRA-DWD-2020 · Abstände der Hochwasserszenarien: HQ100: BfG; HQ-extrem: BfG

WASSER

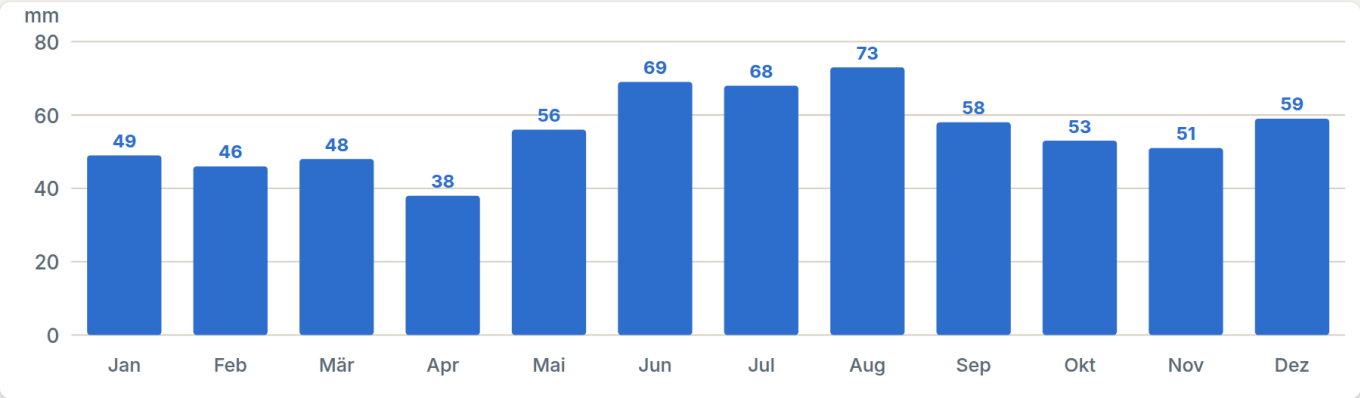
# Starkregen und Regen im Jahr

Zur Einordnung

Wie viel Regen in einer Stunde fallen kann und wann es am meisten regnet.




*Regenhöhe nach Dauer und Wiederkehrzeit, KOSTRA-DWD-2020, Rasterzelle 143100 (5 km). Statistik der Zelle, keine Messung auf dem Grundstück.*




*Mittlerer Niederschlag je Monat 1991–2020, DWD-Raster 1 km am Flurstücksmittelpunkt. Mittelwerte, kein einzelnes Jahr.*

**STARKREGEN: 40,3 MM IN EINER STUNDE, STATISTISCH EINMAL IN 100 JAHREN**

Ein Regen, wie er hier etwa alle 10 Jahre kommt, bringt 26,1 mm in einer Stunde. Beim 100-jährlichen Regen (40,3 mm in einer Stunde) sind das auf 842 m² Grundstück 34 m³ Wasser in einer Stunde, gerechnet über die ganze Flurstücksfläche; was nicht versickert, fließt ab. **Was tun:** Beim Ortstermin prüfen, wohin Wasser vom Grundstück abfließt: Gefälle zum Haus, Kellerabgänge, Lichtschächte, Rückstauklappe.

Quelle: © Deutscher Wetterdienst, KOSTRA-DWD-2020 (CC BY 4.0), Stand 2020, abgerufen 16.11.2026

**NIEDERSCHLAG IM JAHR: 668 MM (MITTEL 1991–2020)**

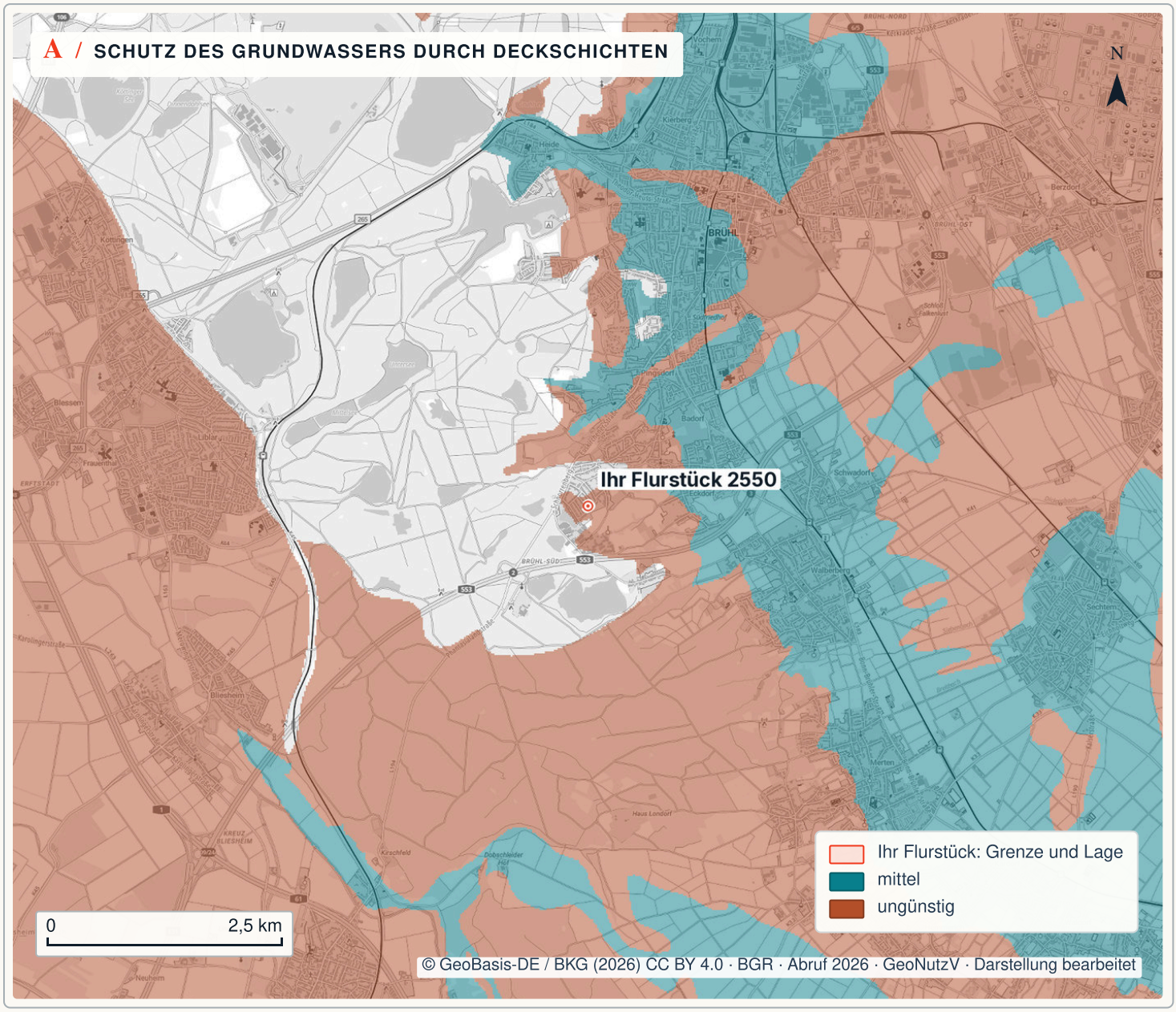
Am meisten Regen fällt im August (73 mm), am wenigsten im April (38 mm).

Quelle: © Deutscher Wetterdienst, CDC grids 1991–2020 (CC BY 4.0), abgerufen 16.11.2026

© Deutscher Wetterdienst, KOSTRA-DWD-2020 (CC BY 4.0); © Deutscher Wetterdienst, CDC grids 1991–2020 (CC BY 4.0)

# Schutz des Grundwassers durch Deckschichten

Schutz des Grundwassers durch Deckschichten an der markierten Grundstückslage.




- Quellenmaßstab: **1:1 Mio.**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **12 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Regionale Schutzwirkung an der Grundstückslage: ungünstig. Kein Nachweis der Trinkwasserqualität.

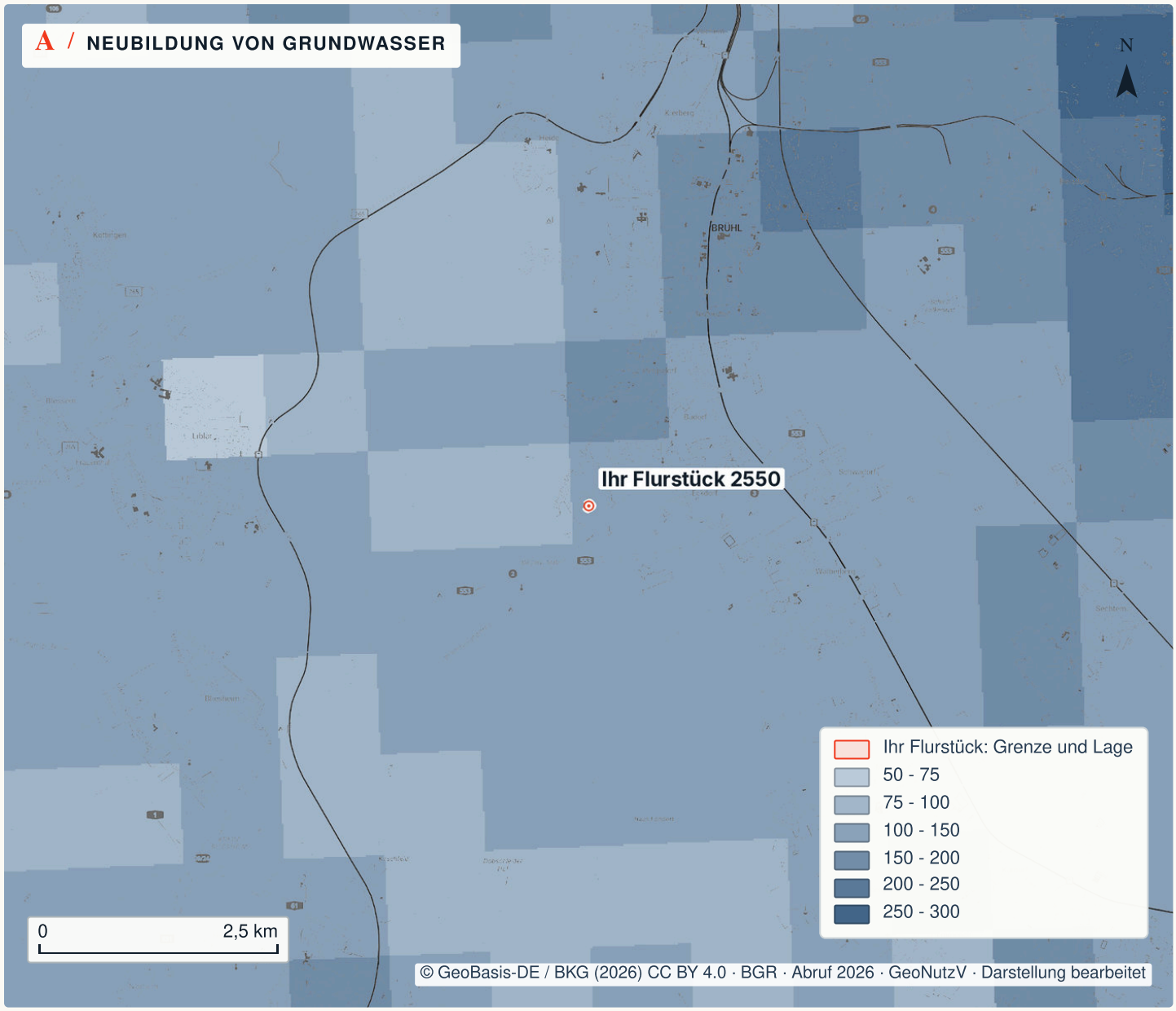
## VOR DEM KAUF

- Bei Versickerung oder einer Erdwärmesonde die Schutzwirkung der Deckschichten mit der Wasserbehörde klären.

**QUELLEN UND GRENZEN** BGR · Abruf 2026 · GeoNutzV · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

# Neubildung von Grundwasser

Neubildung von Grundwasser an der markierten Grundstückslage.




- Quellenmaßstab: **1:1 Mio.**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **12 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Punktabfrage, nicht aus der Kartenfarbe abgeleitet: Grundwasserneubildung in der Rasterzelle: 119 mm/Jahr (Modellzeitraum 1961–1990). Kein gemessener Wasserstand.
- Die Karte zeigt nur das regionale Umfeld; die Kartenfarbe an der Grundstückslage bestätigt diesen Punktwert nicht.

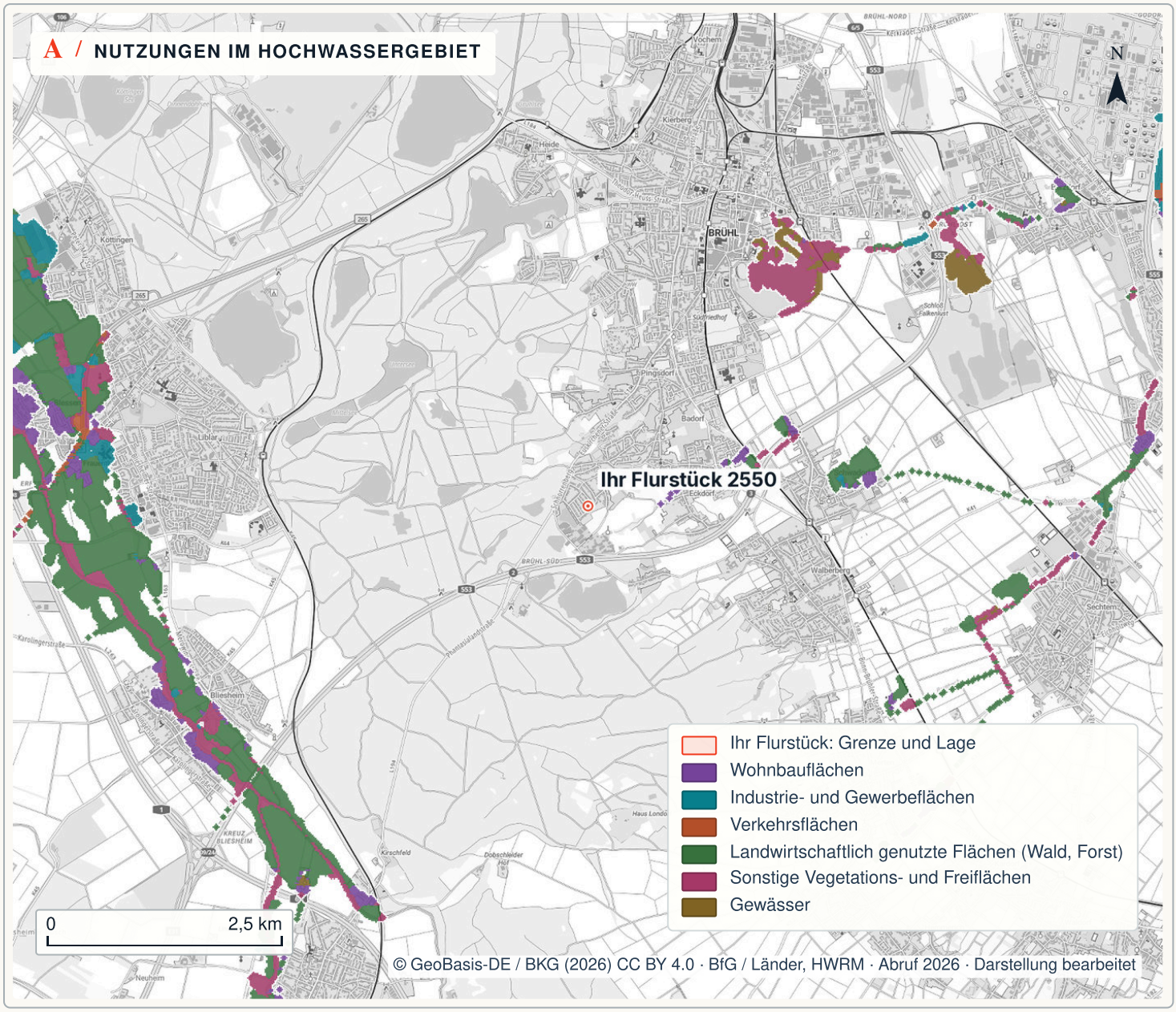
## VOR DEM KAUF

- Die Neubildungsrate dient der regionalen Wasserbilanz; eine Versickerungsplanung braucht zusätzlich einen Test am vorgesehenen Standort.

**QUELLEN UND GRENZEN** BGR · Abruf 2026 · GeoNutzV · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

# Nutzungen im Hochwassergebiet

Nutzungen im Hochwassergebiet an der markierten Grundstückslage.




- Quellenmaßstab: **amtlich**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **12 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- An der Grundstückslage ist keine betroffene Nutzung des Flusshochwassers mittlerer Wahrscheinlichkeit kartiert. Das ist keine Entwarnung für Starkregen oder andere Szenarien.

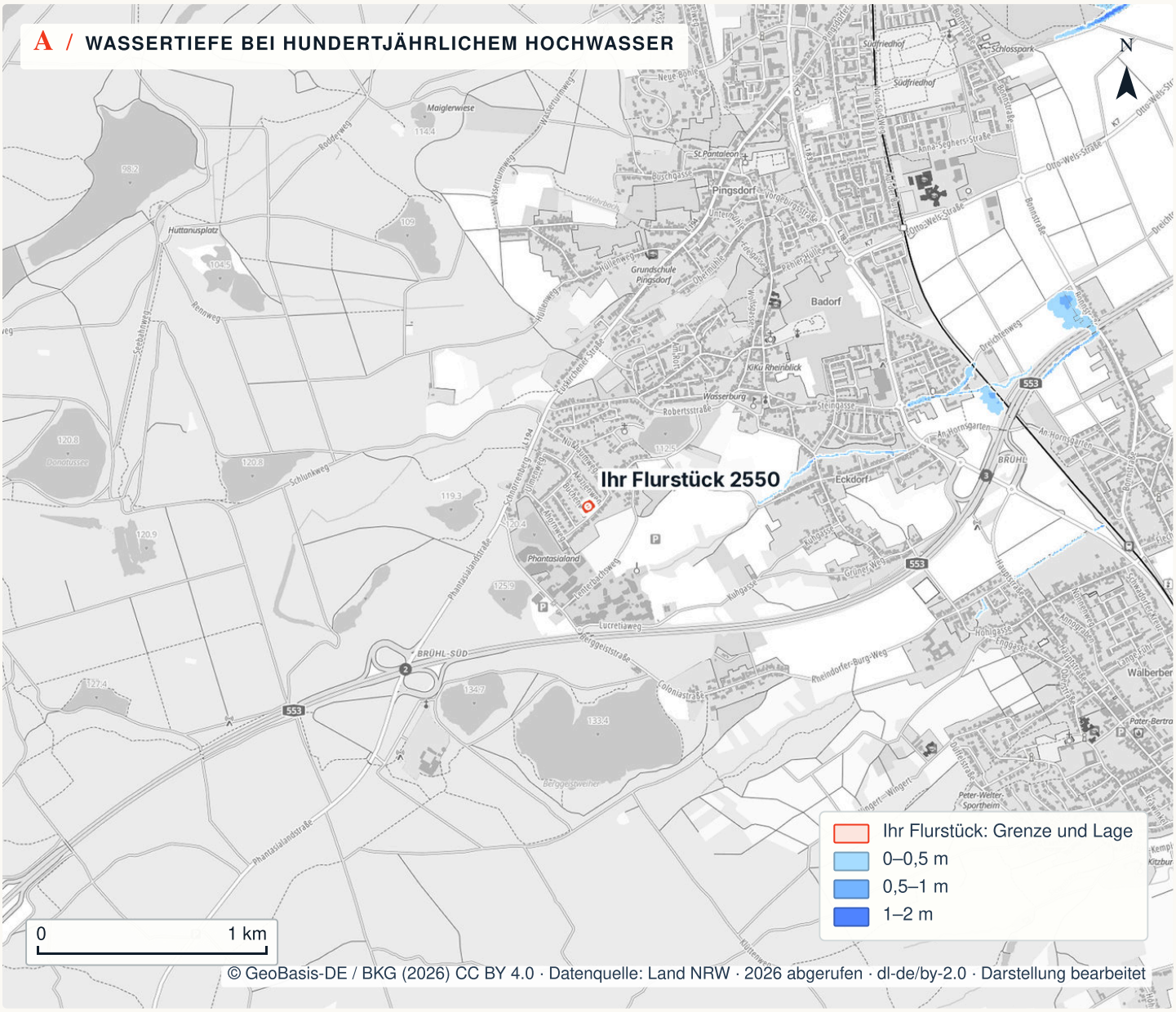
## VOR DEM KAUF

- Für die geplante Nutzung auch die Gefahrenkarten der einzelnen Hochwasserszenarien lesen; eine fehlende Schadensklasse ersetzt keine Gefahrenprüfung.

**QUELLEN UND GRENZEN** BfG / Länder, HWRM · Abruf 2026 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

# Wassertiefe bei hundertjährlichem Hochwasser

Wie hoch das Wasser nach der Landeskarte bei HQ100 steht.




- Quellenmaßstab: **Landesdaten**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **5 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Am Flurstück zeigt die Karte bei HQ100 kein Wasser. Das gilt für Flüsse, nicht für Starkregen.

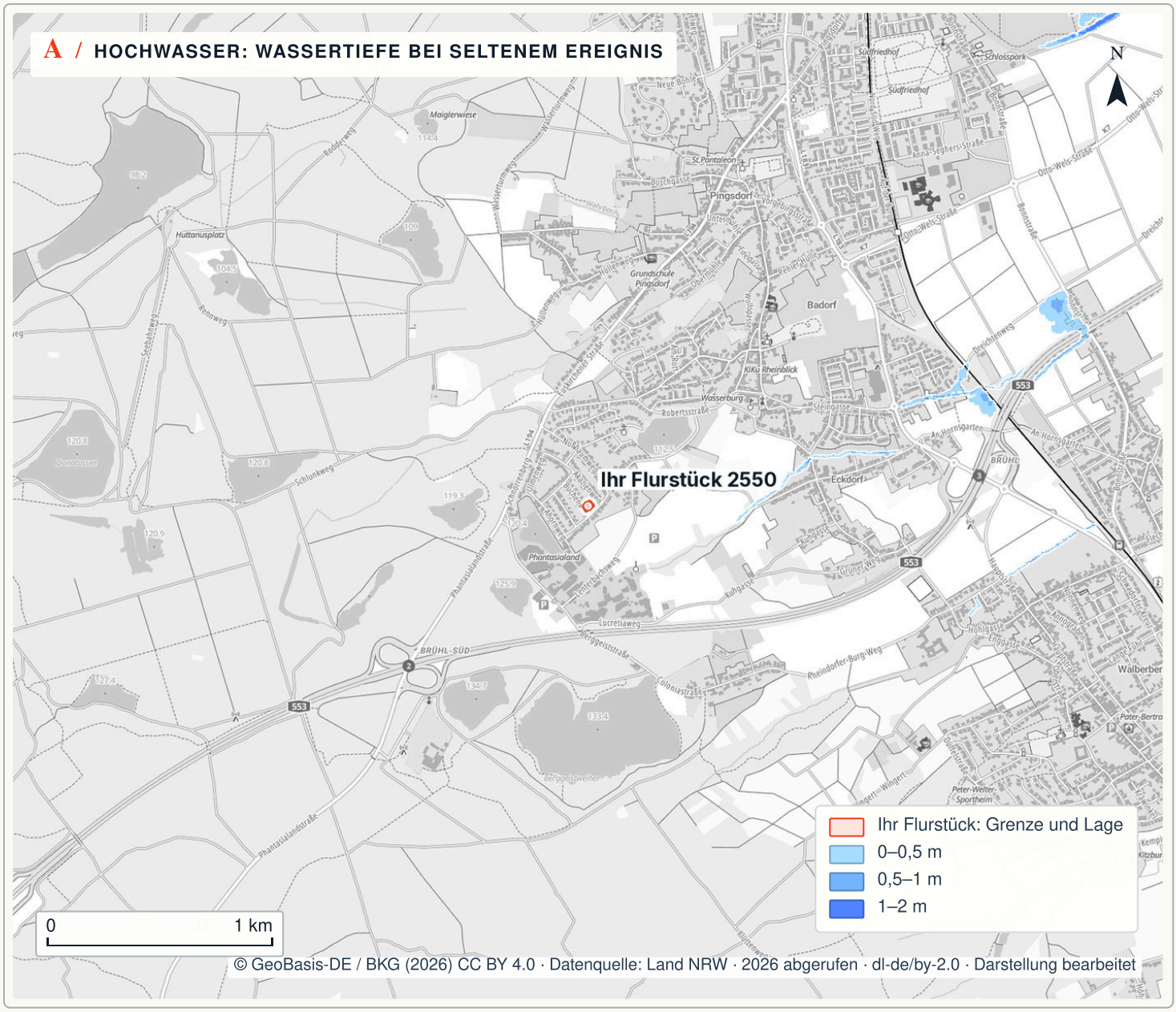
## VOR DEM KAUF

- Die Versicherung nach Elementarschutz für diese Adresse fragen und bei der Besichtigung tiefe Zugänge sowie Rückstausicherung prüfen.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Land NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

# Hochwasser: Wassertiefe bei seltenem Ereignis

Wie hoch das Wasser nach der Landeskarte bei einem seltenen Hochwasser (HQ-extrem) steht.




- Quellenmaßstab: **Landesdaten**
- Breite des Ausschnitts: **5 km**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**

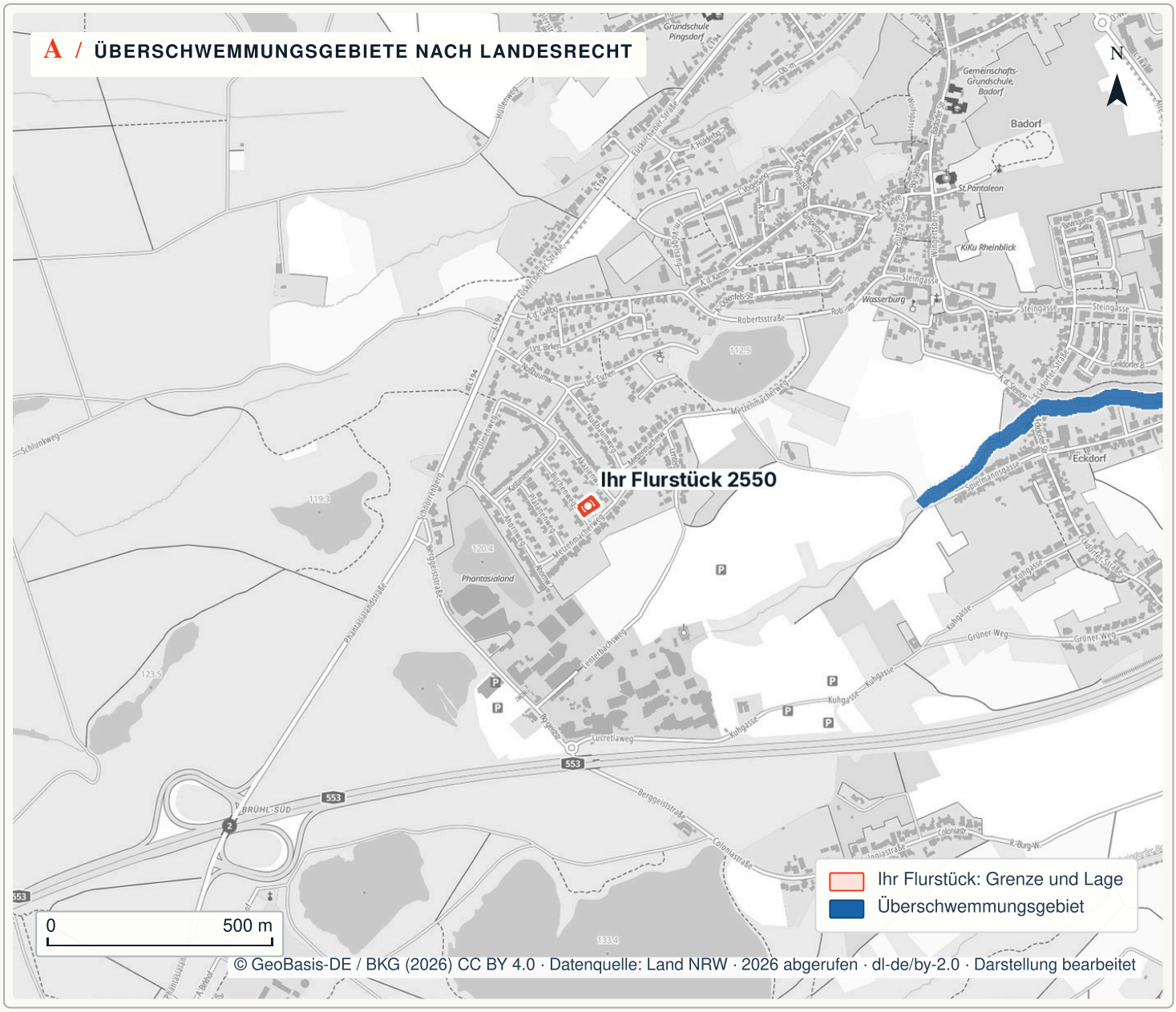
## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Am Flurstück zeigt die Karte auch beim seltenen Hochwasser kein Wasser.
- Auch außerhalb der seltenen Flussüberflutung die Starkregenabflüsse verfolgen; diese Karte bewertet keinen verstopften Hofablauf.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Land NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

# Überschwemmungsgebiete nach Landesrecht

Gesetzlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete des Landes.




- zum nächsten kartierten Objekt: **706 m**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **2,5 km**

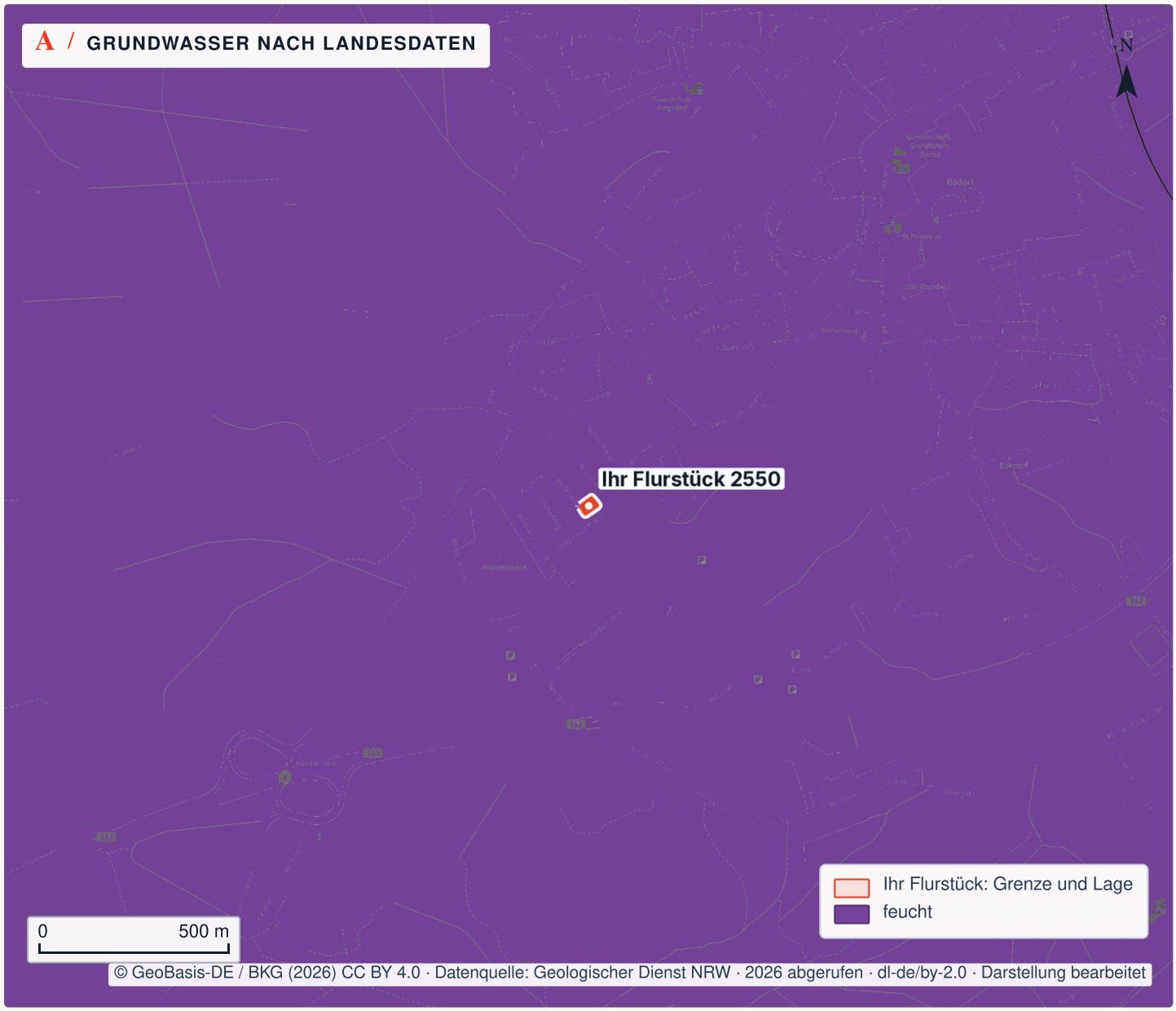
## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Nächstes Überschwemmungsgebiet: 706 m vom Flurstück.
- Vor baulichen Änderungen bei der Wasserbehörde die aktuelle Gebietsverordnung und den Verlauf der rechtsverbindlichen Grenze bestätigen lassen.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Land NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026 · Maßstab: Landesdaten; Ausschnitt: 2,5 km; Abruf: 16.11.2026

# Grundwasser nach Landesdaten

Bodenwasserklasse aus der Bodenkarte, keine gemessene Grundwassertiefe.




- Quellenmaßstab: **Landesdaten**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **3 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Punktabfrage, nicht aus der Kartenfarbe abgeleitet: Wasser im Boden am Flurstück: feucht. Die Karte zeigt nur das regionale Umfeld; die Kartenfarbe an der Grundstückslage bestätigt diesen Punktwert nicht.
- Die Klasse nennt keine Tiefe und keinen Bemessungswasserstand.

## VOR DEM KAUF

- Vor einem Kellerbau den Bemessungsgrundwasserstand und mögliche jahreszeitliche Schwankungen standortbezogen ermitteln lassen.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Geologischer Dienst NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

# Starkregen: Überflutung nach Landesdaten

Wo sich bei Starkregen Wasser sammelt, unabhängig von Flüssen.




- Quellenmaßstab: **Landesdaten**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **300 m**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Außergewöhnliches Ereignis: 100-jährlicher Niederschlag, Dauer 1 Stunde.
- Wassertiefe am Flurstück bei Starkregen: 50–100 cm.

## VOR DEM KAUF

- Die dargestellten Senken und Wassertiefen vor Ort an Mauern, Bordsteinen und Zufahrt nachprüfen; die Karte zeigt keine Fließrichtung. Für Umbauten eine Entwässerungsplanung beauftragen.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: BKG (dl-de/by-2.0), Datenquellen der Länder · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

# Starkregen: extremes Ereignis

Wo sich bei Starkregen Wasser sammelt, unabhängig von Flüssen.




- Quellenmaßstab: **Landesdaten**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **300 m**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Extremes Ereignis: 90 mm Niederschlag in 1 Stunde.
- Wassertiefe am Flurstück bei Starkregen: 50–100 cm.

## VOR DEM KAUF

- Die dargestellten Senken und Wassertiefen vor Ort an Mauern, Bordsteinen und Zufahrt nachprüfen; die Karte zeigt keine Fließrichtung. Für Umbauten eine Entwässerungsplanung beauftragen.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: BKG (dl-de/by-2.0), Datenquellen der Länder · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

KAPITEL 7 · EINSCHÄTZUNG

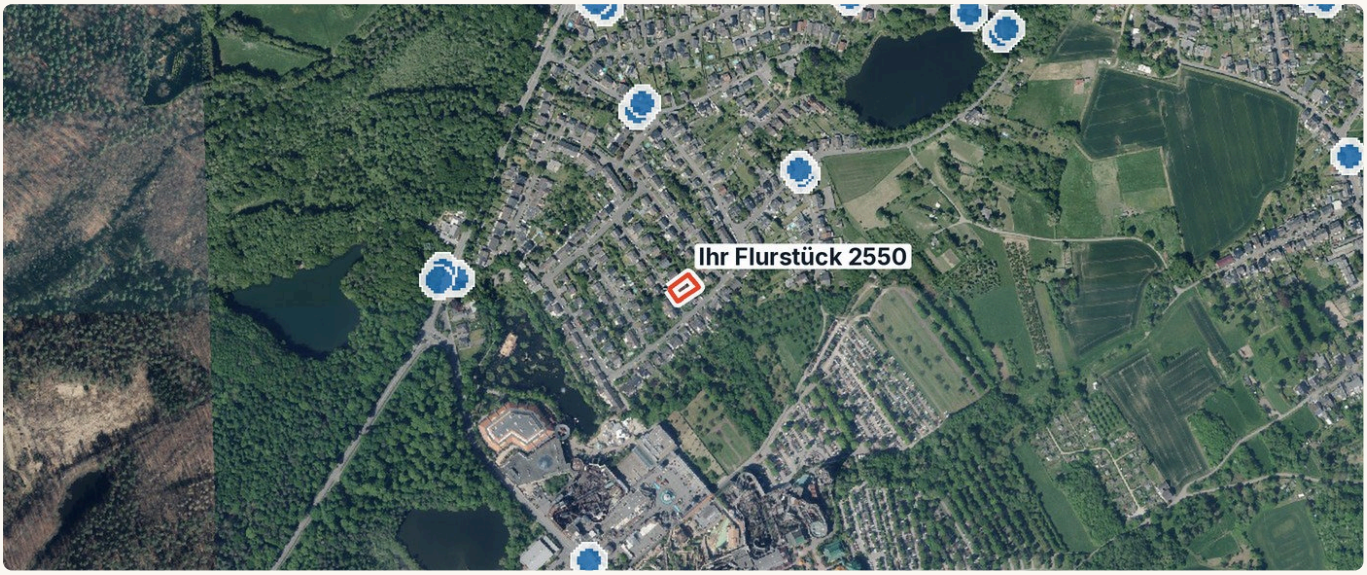
# Umgebung und Erreichbarkeit

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 61–83

3 zur Einordnung

## Zur Einordnung

Bushaltestelle liegt im Umkreis von 1 km.




Haltestellen im Umfeld. Themenkarte für dieses Flurstück; Legende, Maßstab und Quelle auf Seite 69. Luftbild © Geobasis NRW, dl-de/zero-2.0 · © OpenStreetMap-Mitwirkende · 22.09.2026 · ODbL 1.0

| 223 m | 1.112 m | 3.413 m | 1.274 m |
|---|---|---|---|
| Bus | Schule | Bahnhof | Lebensmittel |

### Was die Daten sagen

| EINSTUFUNG | BEFUND | SEITE |
|---|---|---|
| ZUR EINORDNUNG | Straßenlärm am Flurstück: 55–59 dB(A) (Lden). | S. 75 |
| ZUR EINORDNUNG | Bushaltestelle liegt im Umkreis von 1 km. | S. 61 |
| ZUR EINORDNUNG | EU-Badegewässer „Heiderbergsee Badestrand“ (See), 3.068 m vom Flurstück: Badegewässerqualität ausgezeichnet (Saison 2025; 2024: ausgezeichnet, 2023: ausgezeichnet, 2022: ausgezeichnet). | S. 62 |

**Nächste Prüfungen**

1. Busfahrplan und Schulweg ansehen.
2. Verkehr zu Stoßzeiten ansehen.

### Die 23 Datenseiten dieses Kapitels

61 Alltag in der Nähe · 62 Alltagsziele und Entfernungen · 63–65 Nächste Ziele im Verzeichnis · 66 Feinstaub PM2,5 im Jahresmittel · 67 Stickstoffdioxid im Jahresmittel · 68 Bevölkerungsdichte · 69 Haltestellen im Umfeld · 70 Schulen und Kindergärten · 71 Ärztliche Versorgung und Apotheken · 72 Einkaufen im Umfeld · 73 Gewässer im Umfeld · 74 Gemeldete Mobilfunktechnologie · 75 Straßenlärm ganztags (Lden) · 76 Straßenlärm nachts (Lnight) · 77 Lärm von Stadt- und Straßenbahn · 78–83 Lokale und regionale Daten

UMGEBUNG

# Alltag in der Nähe

Zur Einordnung

Nächstes Ziel je Kategorie, mit Abstand und Fußweg.




*Nächste Ziele des Alltags je Kategorie, Abstand vom Flurstücksrand in Luftlinie. Ziele außerhalb des Ausschnitts stehen oben links mit Richtung. Hier sind Bushaltestellen und Supermärkte getrennte Kategorien. Die ÖPNV-Karte umfasst auch Straßenbahn und Bahn, die Ladenkarte auch Bäckereien und kleine Lebensmittelgeschäfte; deren nächstes Ziel kann deshalb ein anderes sein.*

© OpenStreetMap-Mitwirkende, Geofabrik-Auszug (ODbL 1.0); © EEA / DG ENV, „Bathing Water Directive – Status of bathing water“ (CC BY 4.0)

UMGEBUNG

# Alltagsziele und Entfernungen

Zur Einordnung

Was den Alltag am Grundstück prägt.

## Alltagsziele und Badestelle

| ZIEL | NAME | LUFTLINIE | ZU FUSS / WASSERQUALITÄT |
|---|---|---|---|
| Bushaltestelle | Metzenmacherweg | 223 m | 4 Min. zu Fuß |
| Kita | Katholischer Kindergarten St. Pantaleon Badorf | 735 m | 12 Min. zu Fuß |
| Schule | Gemeinschaftsgrundschule Badorf | 1.112 m | 18 Min. zu Fuß |
| Supermarkt | Lidl | 1.274 m | 21 Min. zu Fuß |
| Apotheke | Ville-Apotheke | 1.424 m | 23 Min. zu Fuß |
| Arztpraxis | Hausärztliche Gemeinschaftspraxis Dr. med.... | 1.437 m | 24 Min. zu Fuß |
| Krankenhaus | GFO Klinik Brühl - Marienhospital | 2.974 m | ca. 40 Min. zu Fuß |
| Badestelle (EU) | Heiderbergsee Badestrand | 3.068 m | ausgezeichnet |
| Bahnhof | Erftstadt | 3.413 m | |

**EU-BADEGEWÄSSER „HEIDERBERGSEE BADESTRAND“ (SEE), 3.068 M VOM FLURSTÜCK: BADEGEWÄSSERQUALITÄT AUSGEZEICHNET (SAISON 2025; 2024: AUSGEZEICHNET, 2023: AUSGEZEICHNET, 2022: AUSGEZEICHNET)**

Mehrjährige mikrobiologische Klasse; zeitweilige Verschmutzung und Badeverbote bleiben möglich. **Was tun:** Aktuelle Messwerte und Warnungen der laufenden Saison im Badegewässerportal des Landes oder beim Gesundheitsamt ansehen. Name wie im EU-Register (ohne Umlaute).

Quelle: © EEA / DG ENV, „Bathing Water Directive – Status of bathing water“ (CC BY 4.0), Stand Saison 2025, veröffentlicht 02.06.2026, abgerufen 30.10.2026

**STRASSENLÄRM: GELESENER STRASSENLÄRMPEGEL: 55–59 DB(A); NICHT GELESEN: UBA / LDEN**

Die Aussage gilt nur für die als gelesen ausgewiesenen Straßenlärmquellen. Nicht gelesene Karten erlauben keine Entwarnung. **Was tun:** Zu verschiedenen Tageszeiten vor Ort hören.

Quelle: Pegel aus: Datenquelle: Land NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet; ebenfalls gelesen: UBA / Lnight; ebenfalls gelesen: LANUK NRW, Lärmkartierung Stufe 4 / Lnight; Nicht gelesene Quellen: UBA / Lden

© OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL), Auszug 22. September 2026; Datenquelle: Land NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet; UBA / Lärmkartierung der Länder, 2022–2023 · Abruf 2026 · Lizenz im REST-Dienst nicht benannt · Darstellung bearbeitet; Nicht gelesene Quellen: UBA / Lden; © EEA / DG ENV, „Bathing Water Directive – Status of bathing water“ (CC BY 4.0)

UMGEBUNG

# Nächste Ziele im Verzeichnis

Zur Einordnung

Was in der Nähe liegt und wie weit, nach Gruppen.

## Alltägliche Versorgung

| KATEGORIE | NÄCHSTES OBJEKT | LUFTLINIE | QUELLE |
|---|---|---|---|
| Supermarkt | Lidl | 1.274 m | OSM w/107732594 |
| Bäckerei | Klein's Backstube | 1.257 m | OSM n/4616066110 |
| Apotheke | Ville-Apotheke | 1.424 m | OSM n/7987612272 |
| Bank oder Geldautomat | Kreissparkasse Köln | 316 m | OSM n/4776484817 |
| Postfiliale | DHL Paketshop | 1.397 m | OSM n/4033141270 |
| Tierarzt | Dr. Aydinlandi Özay | 1.596 m | OSM n/6232877629 |
| Kirche | Jakobuskirche | 330 m | OSM w/83351070 |
| Restaurants und Cafés im Umkreis von 500 m | | 14 | OSM |

## Gesundheit und Schulen

| KATEGORIE | NÄCHSTES OBJEKT | LUFTLINIE | QUELLE |
|---|---|---|---|
| Kita / Kindergarten | Katholischer Kindergarten St. Pantaleon Badorf | 735 m | OSM w/468026834 |
| Grundschule | Gemeinschaftsgrundschule Badorf | 1.112 m | OSM w/206269684 |
| Weiterführende Schule | Gesamtschule Brühl | 1.954 m | OSM n/12153647569 |
| Arztpraxis | Hausärztliche Gemeinschaftspraxis Dr. med.... | 1.437 m | OSM n/2362313473 |
| Krankenhaus | GFO Klinik Brühl - Marienhospital | 2.974 m | OSM w/23604019 |

© OpenStreetMap-Mitwirkende, Geofabrik-Auszug (ODbL 1.0), Stand 22.09.2026

UMGEBUNG

# Nächste Ziele im Verzeichnis

Zur Einordnung

Was in der Nähe liegt und wie weit, nach Gruppen.

## Sicherheit

| KATEGORIE | NÄCHSTES OBJEKT | LUFTLINIE | QUELLE |
|---|---|---|---|
| Polizei | Polizei | 3.952 m | OSM w/1116936080 |
| Feuerwehr | Freiwillige Feuerwehr Bornheim - Walberberg | 2.514 m | OSM w/151621037 |

## Ämter und Verfahren

| KATEGORIE | NÄCHSTES OBJEKT | LUFTLINIE | QUELLE |
|---|---|---|---|
| Rathaus | Rathaus A | 3.194 m | OSM w/41055330 |
| Notariat | Notare in Brühl, Dr. Martin Kindler, Dr.... | 3.328 m | OSM n/12839669576 |
| Amtsgericht | Amtsgericht Brühl | 2.935 m | OSM w/53050301 |

## Verkehr

| KATEGORIE | NÄCHSTES OBJEKT | LUFTLINIE | QUELLE |
|---|---|---|---|
| Bushaltestelle | Metzenmacherweg | 223 m | OSM n/1161443511 |
| Bahnhof oder Haltepunkt | Erftstadt | 3.413 m | OSM n/3013018448 |
| Tankstelle | Aral | 2.242 m | OSM n/9410042296 |
| Flughafen (IATA) | Flughafen Köln/Bonn | 17,8 km | OSM r/2269304 |
| E-Ladestation | Stadtwerke Brühl | 911 m | OSM n/13719719000 |

Luftlinie vom Flurstücksrand zum nächsten Punkt des OSM-Objekts, bei Flächen zu deren Umriss. Die Zahlen sind keine Wegstrecke; Gehzeiten der wichtigsten Ziele nennt die Tabelle „Alltagsziele“. „Kein Eintrag“ sagt nur, dass OSM im Suchradius nichts zeigt.

OpenStreetMap ist ein gemeinschaftliches, nicht vollständiges Verzeichnis. Öffnungszeiten, Aufnahme in Schulen und Kitas und die Notaufnahme beim Betreiber bestätigen. Die Schulform steht nur bei Schulen mit entsprechendem OSM-Eintrag oder Namen; der Flughafen braucht einen IATA-Code, Flüge sind nicht geprüft. Beim Amtsgericht liegt je nach Land das Grundbuchamt; die Zuständigkeit klärt die Gemeinde oder der Notar.

© OpenStreetMap-Mitwirkende, Geofabrik-Auszug (ODbL 1.0), Stand 22.09.2026

UMGEBUNG

# Nächste Ziele im Verzeichnis

Zur Einordnung

Was in der Nähe liegt und wie weit, nach Gruppen.

## Sport und Freizeit: Küste und See

| KATEGORIE | NÄCHSTES OBJEKT | LUFTLINIE | QUELLE |
|---|---|---|---|
| Park | Ohne Namen in OSM | 928 m | OSM w/206269695 |
| Spielplatz | Ohne Namen in OSM | 293 m | OSM w/466925125 |
| Schwimmbad | Hotel Ling Bao Pool | 486 m | OSM r/8312620 |
| Sportanlage | Ohne Namen in OSM | 446 m | OSM w/1051855118 |
| Fitnessstudio | Ashtanga Yogaschule Brühl | 1.508 m | OSM n/6893789986 |
| Tennisplatz | Ohne Namen in OSM | 1.252 m | OSM w/30194545 |
| Golfplatz | Driving Range | 6.879 m | OSM w/68782382 |
| Strand | Ohne Namen in OSM | 3.032 m | OSM w/300811268 |
| Sportboothafen | SC Ville | 3.552 m | OSM n/2112453989 |
| Bibliothek | Kath. Öffentl. Bücherei St. Pantaleon | 1.562 m | OSM w/673547761 |
| Museum | Museum für Alltagsgeschichte | 3.452 m | OSM w/238605529 |
| Theater | Arena de Fiesta | 294 m | OSM w/224958516 |
| Kino | Zoom Kino | 3.202 m | OSM n/272089111 |
| EU-Badestelle | Heiderbergsee Badestrand | 3.068 m | EEA |

Die Lage am Meer oder an einem See (Strand oder EU-Badestelle bis 20 km) ergänzt Strand und Sportboothafen.

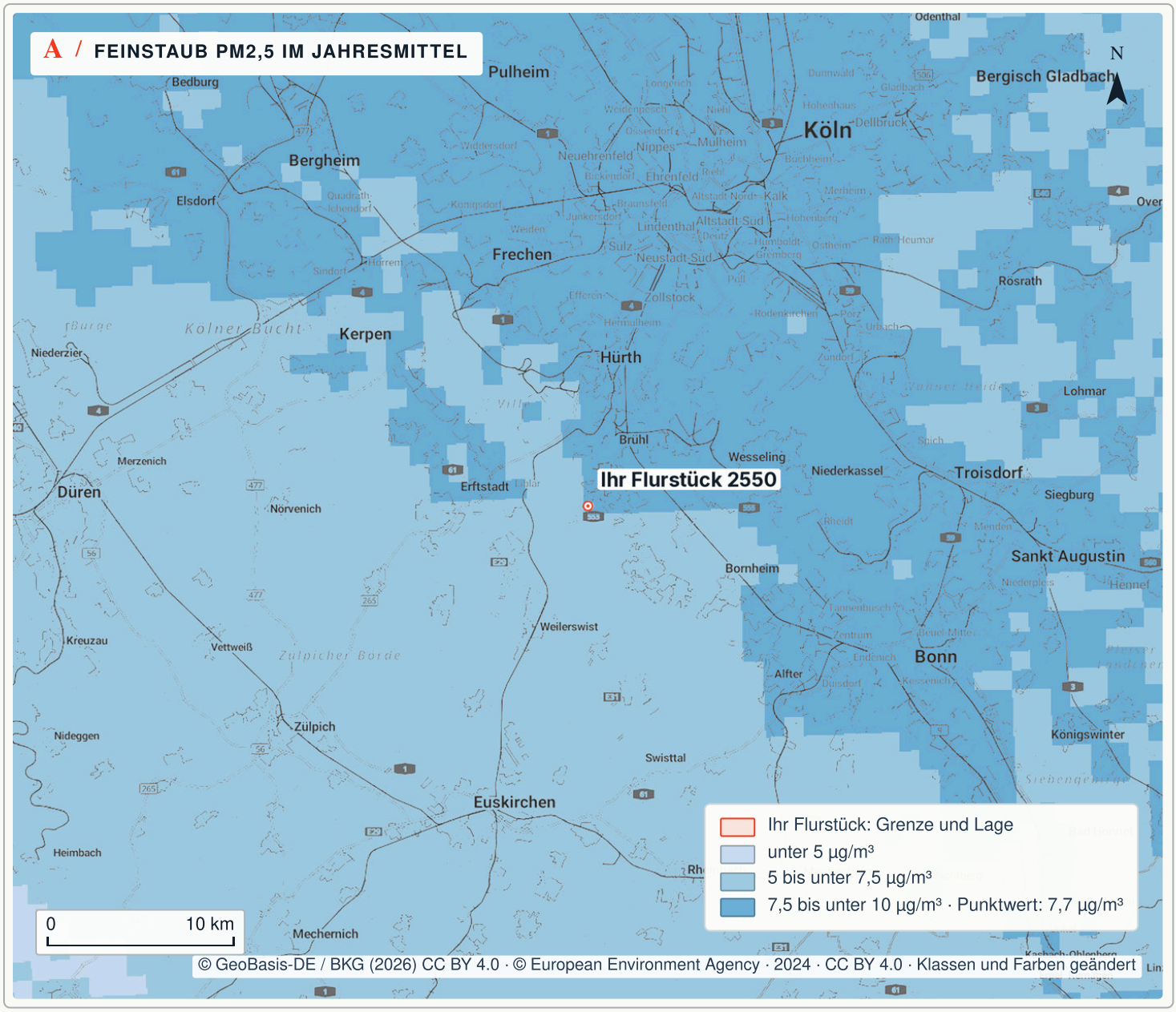
In der Stadt (mindestens 10 Restaurants und Cafés im Umkreis von 500 m) stehen Bibliothek, Museum, Theater und Kino dabei.

© OpenStreetMap-Mitwirkende, Geofabrik-Auszug (ODbL 1.0), Stand 22.09.2026

KARTE 33 · LUFTQUALITÄT

# Feinstaub PM2,5 im Jahresmittel

Modellierter regionaler Hintergrund an der markierten Lage.




- Wert an der Grundstückslage: **7,7 µg/m³**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **60 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- PM2,5: Jahresmittel der 1-km-Zelle am Flurstück 7,7 µg/m³ (2024). Regionaler Hintergrund aus Messungen und Modellierung; die Belastung direkt an der Straße und im Haus kann abweichen. Klasse des Punktwerts: 7,5 bis unter 10 µg/m³.

## VOR DEM KAUF

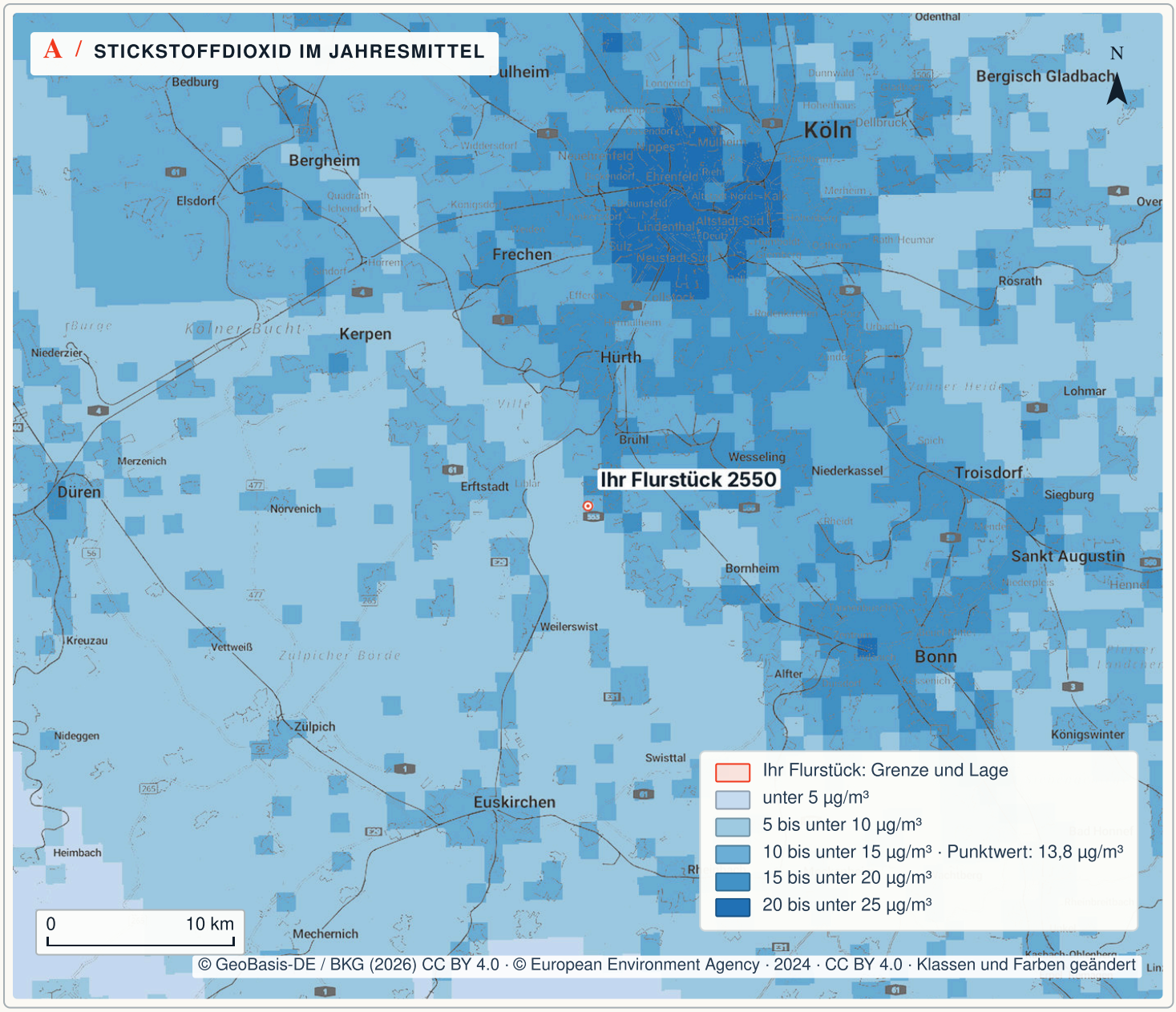
- Bei empfindlichen Personen die Lage der Schlafräume und Lüftung prüfen; der regionale Feinstaubwert kann Belastung direkt an der Straße nicht auflösen.

**QUELLEN UND GRENZEN** © European Environment Agency · 2024 · CC BY 4.0 · Klassen und Farben geändert · 16.11.2026 · Rasterweite: 1 km; Ausschnitt: 60 km; Abruf: 16.11.2026

KARTE 34 · LUFTQUALITÄT

# Stickstoffdioxid im Jahresmittel

Modellierter regionaler Hintergrund an der markierten Lage.




- Wert an der Grundstückslage: **13,8 µg/m³**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **60 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- $NO_2$: Jahresmittel der 1-km-Zelle am Flurstück 13,8 µg/m³ (2024). Regionaler Hintergrund aus Messungen und Modellierung; die Belastung direkt an der Straße und im Haus kann abweichen. Klasse des Punktwerts: 10 bis unter 15 µg/m³.

## VOR DEM KAUF

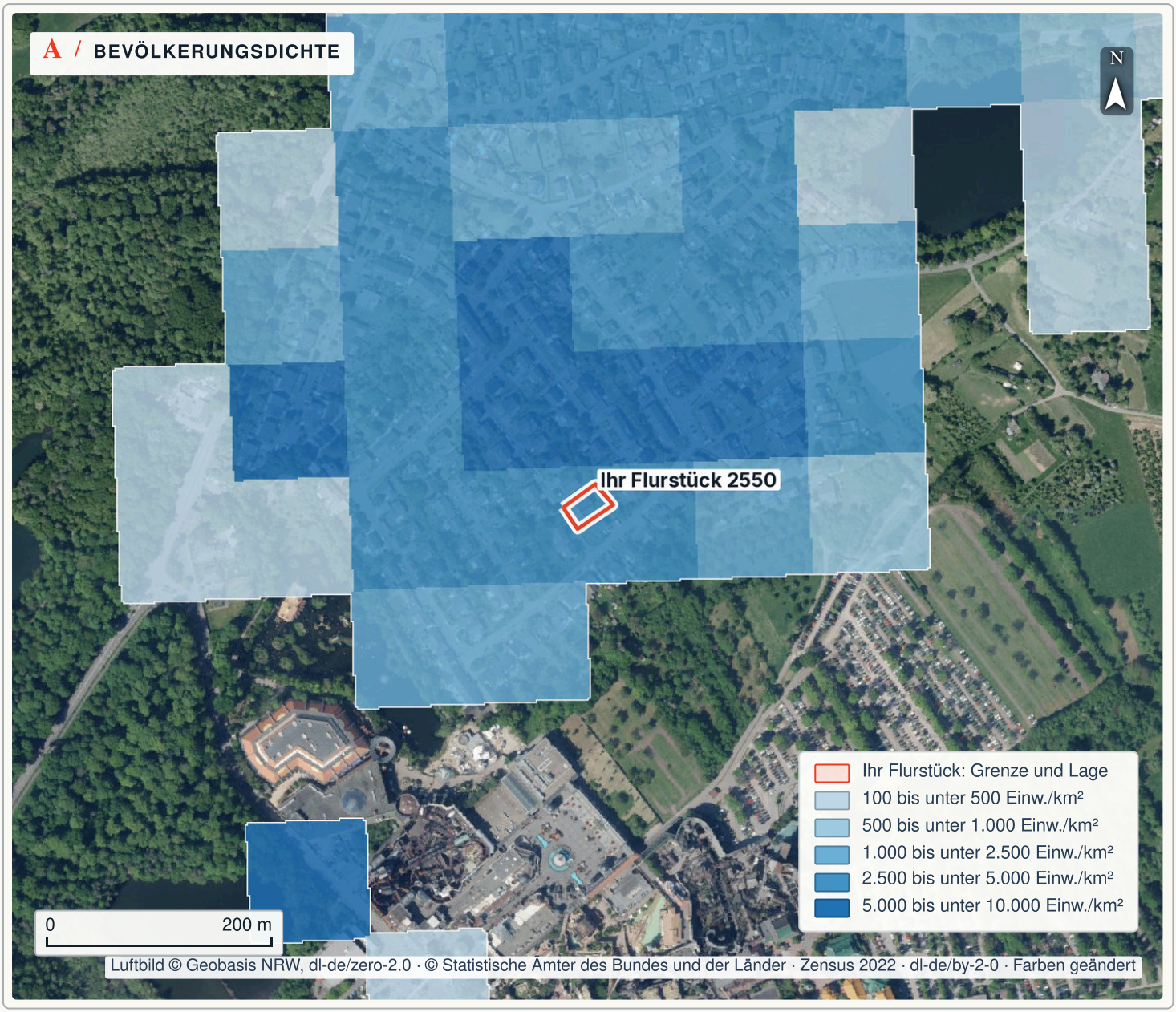
- Die Entfernung der Aufenthaltsräume zum Straßenverkehr beachten; der regionale Stickstoffdioxidwert bildet die einzelne Fassade nicht ab.

**QUELLEN UND GRENZEN** © European Environment Agency · 2024 · CC BY 4.0 · Klassen und Farben geändert · 16.11.2026 · Rasterweite: 1 km; Ausschnitt: 60 km; Abruf: 16.11.2026

KARTE 35 · STANDORT UND UMFELD

# Bevölkerungsdichte

Bevölkerungsdichte an der markierten Lage.




- Wert an der Grundstückslage: **3.200 Einw./km²**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **1 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- 100-m-Zensus-Zelle am Grundstück: 3.200,00 Einw./km² (15.05.2022). Deutsches Rastermittel: 2.673,90 Einw./km²; kein gewichteter Bundeswert. Diese Bevölkerungszelle beschreibt das Wohnumfeld, nicht die Bewohner des Kaufobjekts.

## VOR DEM KAUF

- Die Bevölkerungsdichte hilft bei der Einordnung des Wohnumfelds; bei der Besichtigung Parkdruck und Nutzung der unmittelbaren Nachbarschaft ansehen.

**QUELLEN UND GRENZEN** © Statistische Ämter des Bundes und der Länder · Zensus 2022 · dl-de/by-2.0 · Farben geändert · 16.11.2026 · Rasterweite, im Text benannt: 100/1000 m; Ausschnitt: 1 km; Abruf: 16.11.2026

# Haltestellen im Umfeld

Haltestellen im Umfeld an der markierten Lage.




- zum nächsten kartierten Objekt: **223 m**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **2 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- 23 erfasste Objekte im Ausschnitt; nächstes Objekt: Metzenmacherweg (Bushaltestelle), 223 m vom Flurstück (Luftlinie). Fahrplan und nutzbaren Fußweg zur Haltestelle vor Ort prüfen.

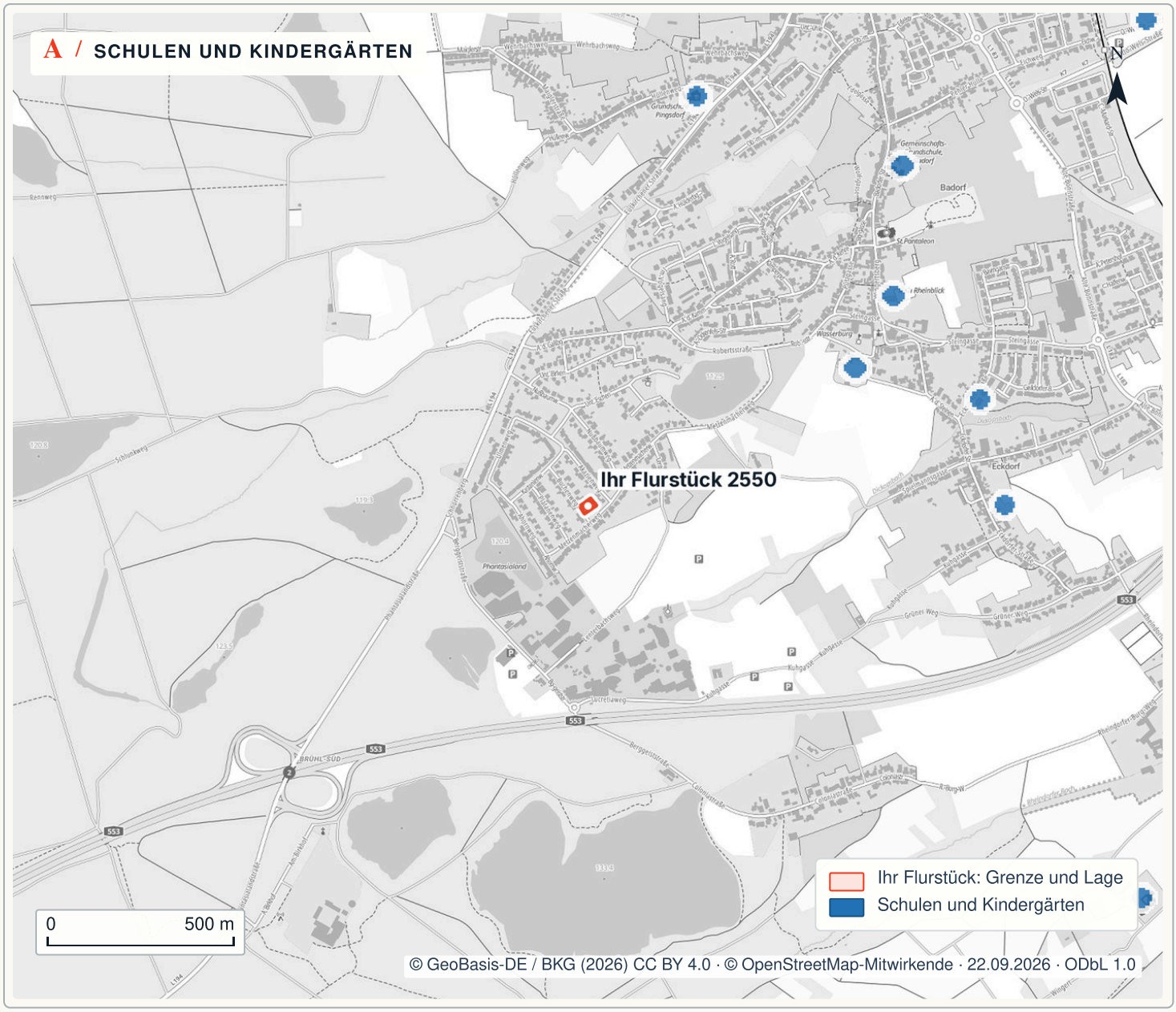
## VOR DEM KAUF

- Fahrplan, Takt und einen sicheren Weg zur genannten Haltestelle prüfen; die Entfernung allein beschreibt die Verbindung nicht.

**QUELLEN UND GRENZEN** © OpenStreetMap-Mitwirkende · 22.09.2026 · ODbL 1.0 · 16.11.2026 · Lokaler Datenauszug: OSM; Ausschnitt: 2 km; Abruf: 16.11.2026

# Schulen und Kindergärten

Schulen und Kindergärten an der markierten Lage.




- zum nächsten kartierten Objekt: **735 m**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **3 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- 9 erfasste Objekte im Ausschnitt; nächstes Objekt: Katholischer Kindergarten St. Pantaleon Badorf, 735 m vom Flurstück (Luftlinie). Einzugsbereich und freie Plätze bei der Einrichtung erfragen.
- Die Alltagstabelle nennt die nächste Grundschule: Gemeinschaftsgrundschule Badorf, 1.112 m.

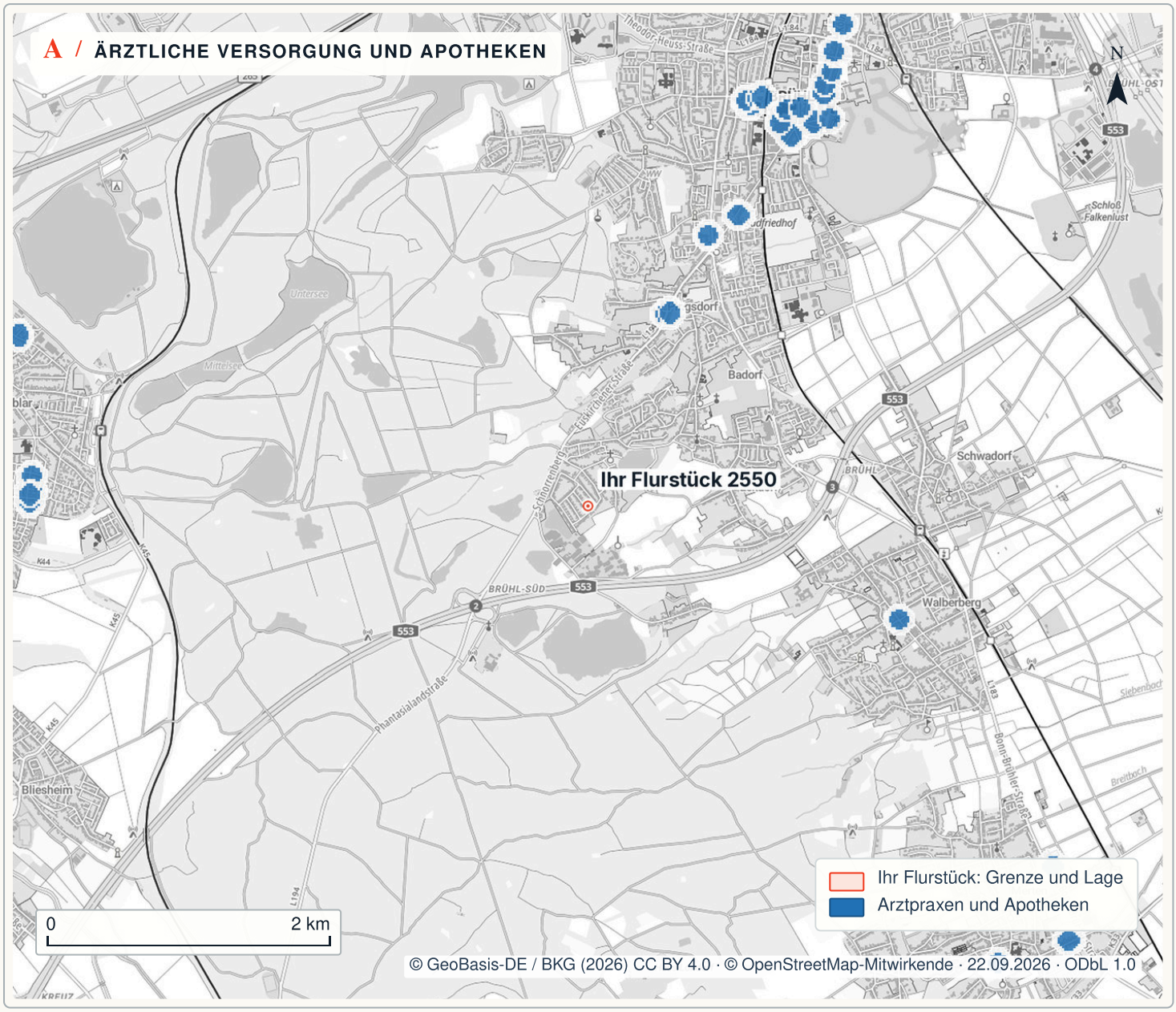
## VOR DEM KAUF

- Bei der genannten Einrichtung nach Einzugsgebiet und freien Plätzen fragen; die Luftlinie ist kein bestätigter Schulweg.

**QUELLEN UND GRENZEN** © OpenStreetMap-Mitwirkende · 22.09.2026 · ODbL 1.0 · 16.11.2026 · Lokaler Datenauszug: OSM; Ausschnitt: 3 km; Abruf: 16.11.2026

# Ärztliche Versorgung und Apotheken

Ärztliche Versorgung und Apotheken an der markierten Lage.




- zum nächsten kartierten Objekt: **1.424 m**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **8 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- 37 erfasste Objekte im Ausschnitt; nächstes Objekt: Ville-Apotheke, 1424 m vom Flurstück (Luftlinie). Öffnungszeiten und nutzbaren Zugang beim Anbieter prüfen.

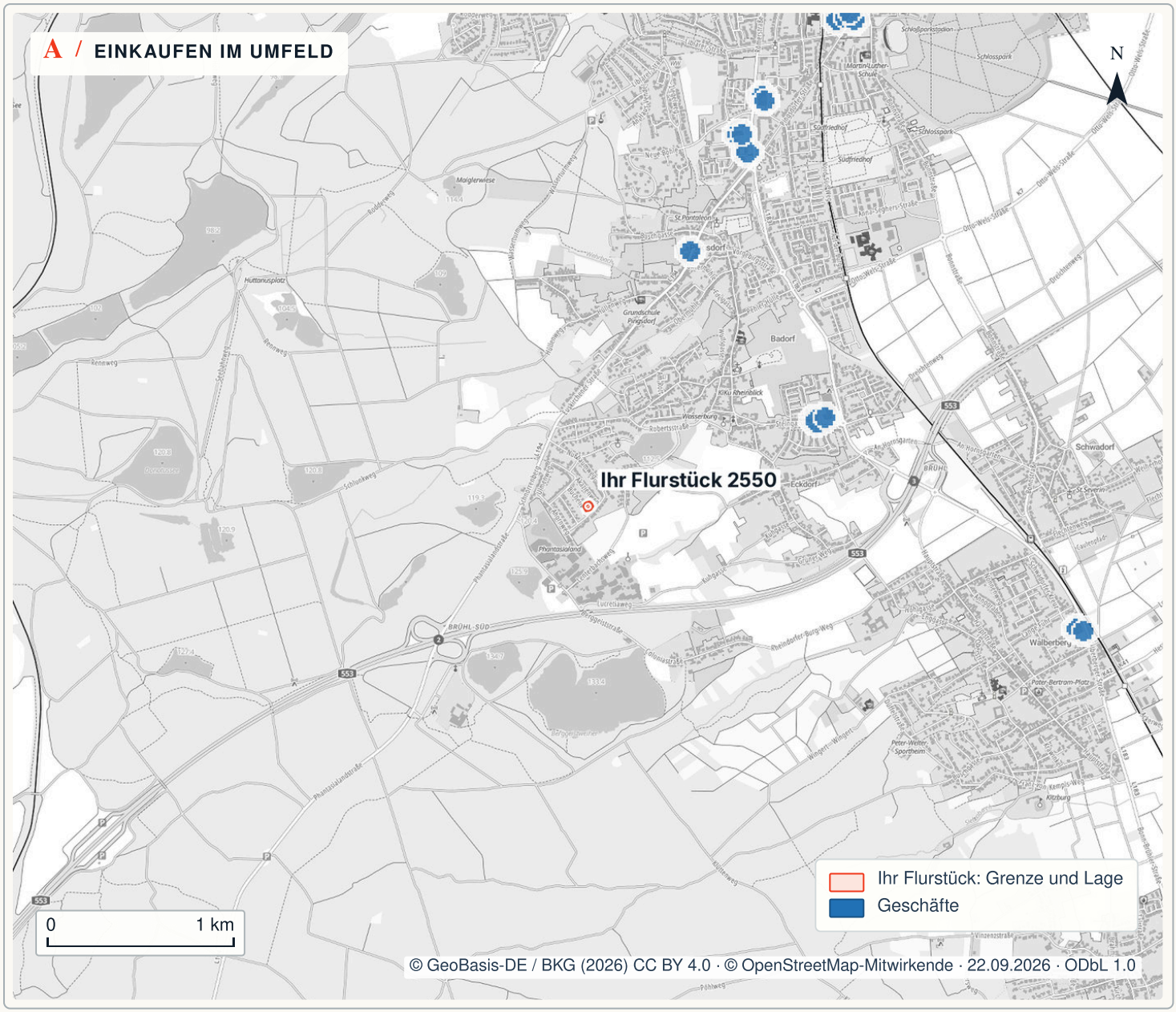
## VOR DEM KAUF

- Bei Apotheke oder Praxis die Öffnungszeiten und Aufnahme neuer Patienten prüfen; eine kartierte Adresse belegt keine Verfügbarkeit.

**QUELLEN UND GRENZEN** © OpenStreetMap-Mitwirkende · 22.09.2026 · ODbL 1.0 · 16.11.2026 · Lokaler Datenauszug: OSM; Ausschnitt: 8 km; Abruf: 16.11.2026

# Einkaufen im Umfeld

Einkaufen im Umfeld an der markierten Lage.




- zum nächsten kartierten Objekt: **1.232 m**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **6 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- 15 erfasste Objekte im Ausschnitt; nächstes Objekt: Geschäfte (Einkaufszentrum), 1232 m vom Flurstück (Luftlinie). Öffnungszeiten und nutzbaren Zugang beim Anbieter prüfen.

## VOR DEM KAUF

- Den tatsächlichen Fußweg zum nächsten Geschäft gehen und prüfen, ob es den täglichen Einkauf abdeckt.

**QUELLEN UND GRENZEN** © OpenStreetMap-Mitwirkende · 22.09.2026 · ODbL 1.0 · 16.11.2026 · Lokaler Datenauszug: OSM; Ausschnitt: 6 km; Abruf: 16.11.2026

# Gewässer im Umfeld

Gewässer im Umfeld an der markierten Lage.




- zum nächsten kartierten Objekt: **190 m**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **2 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- 29 erfasste Objekte im Ausschnitt; nächstes Objekt: Mondsee, 190 m vom Flurstück (Luftlinie). OSM zeigt den Verlauf von Gewässern, keine Hochwassergrenze und keinen Wasserstand.

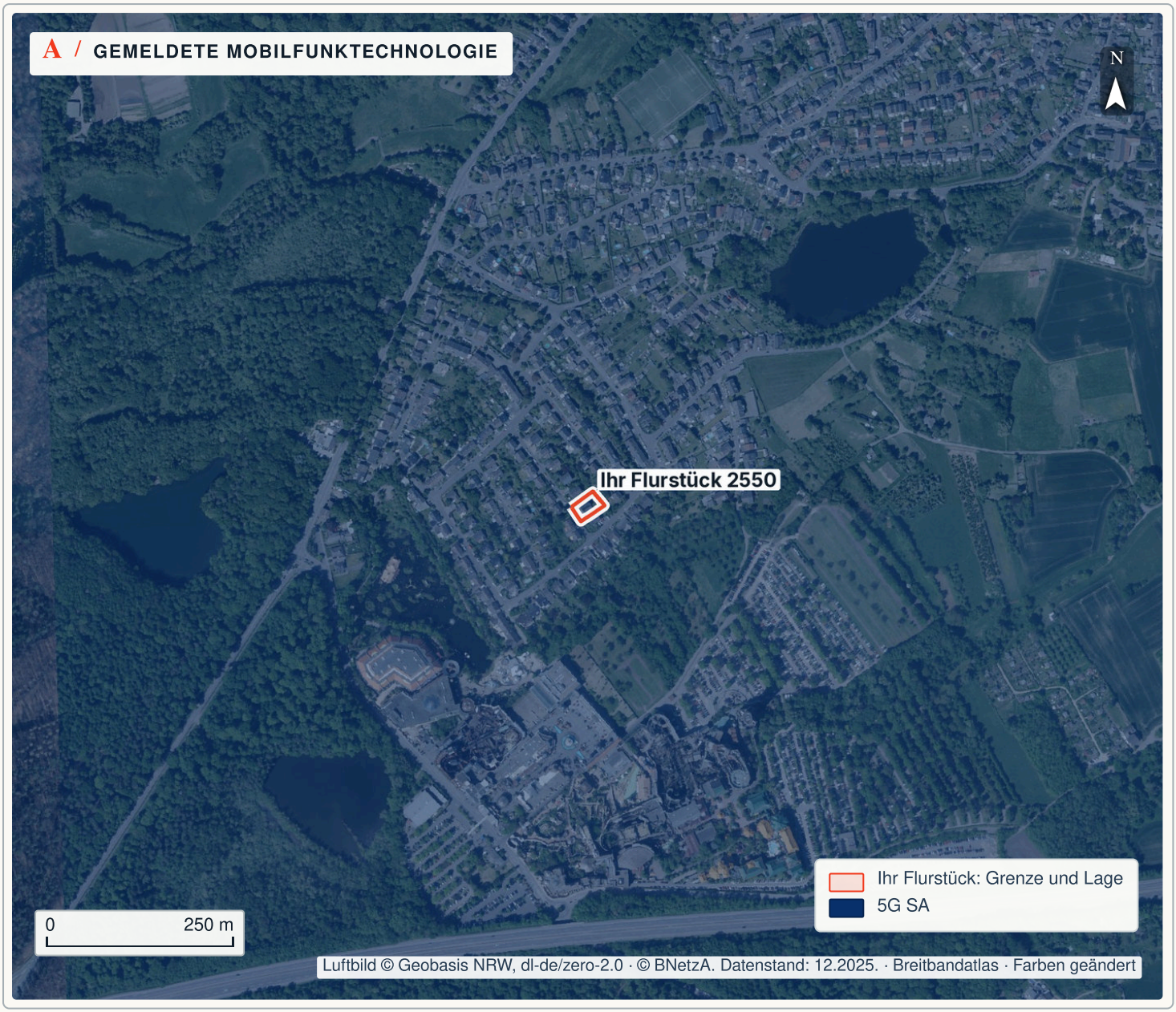
## VOR DEM KAUF

- Uferzugang und Entwässerungsweg bei der Besichtigung ansehen; ein kartiertes Gewässer legt keinen Hochwasserstand fest.

**QUELLEN UND GRENZEN** © OpenStreetMap-Mitwirkende · 22.09.2026 · ODbL 1.0 · 16.11.2026 · Lokaler Datenauszug: OSM; Ausschnitt: 2 km; Abruf: 16.11.2026

# Gemeldete Mobilfunktechnologie

Gemeldete Mobilfunktechnologie an der markierten Lage.




- Meldungen je Rasterzelle: **100 m**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **1,5 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Standortzelle: 5G SA im Außenbereich laut Breitbandatlas, alle Anbieter zusammen (12.2025). Empfang im Haus, Netzbetreiber und Tarif sind damit nicht bestätigt.

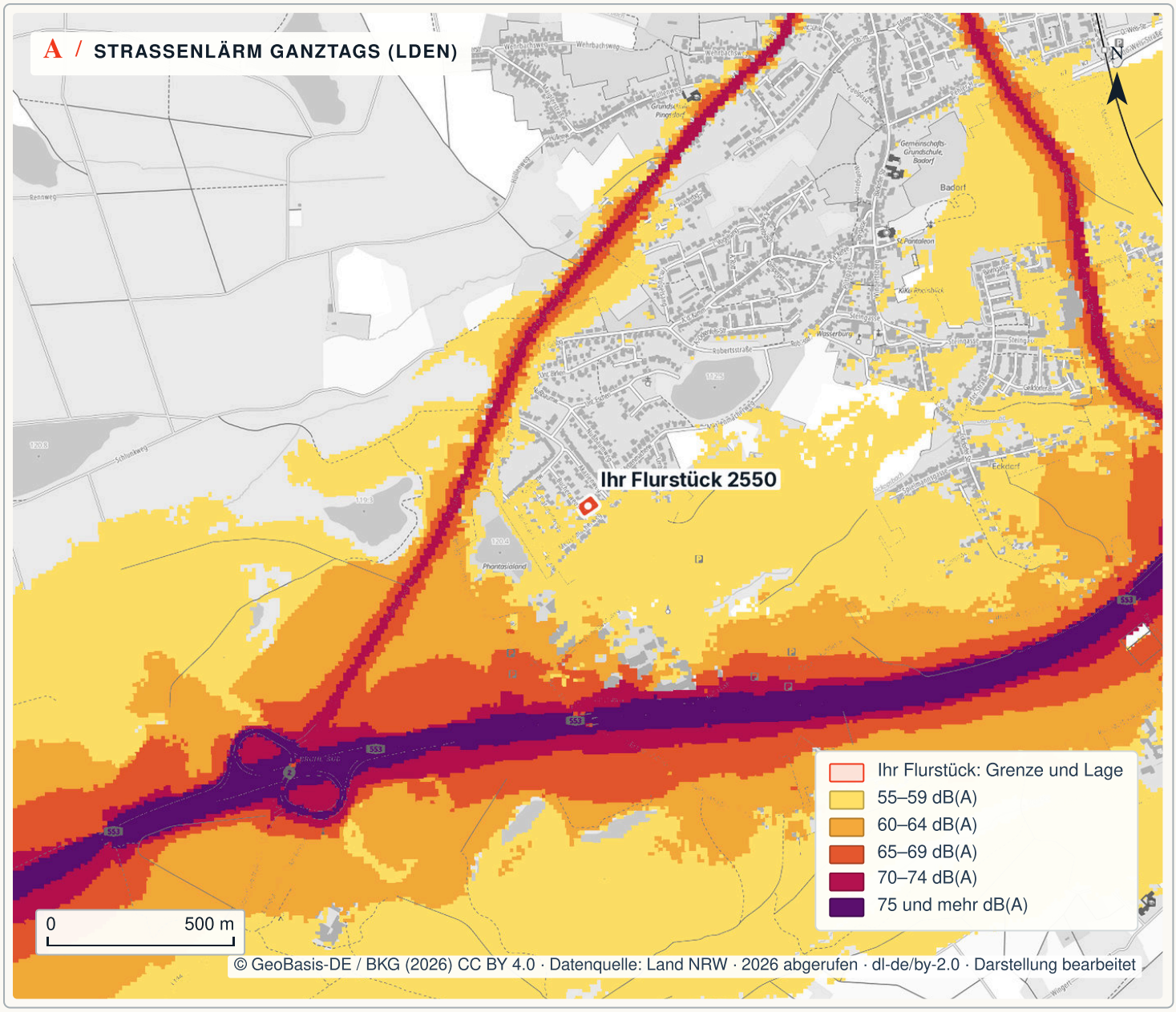
## VOR DEM KAUF

- Angaben zum konkreten Kaufobjekt vor dem Kauf bestätigen lassen.

**QUELLEN UND GRENZEN** © BNetzA. Datenstand: 12.2025. · Breitbandatlas · Farben geändert · BNetzA WMS 04.2026, §§4.1–4.3 · 16.11.2026

# Straßenlärm ganztags (Lden)

Amtliche Lärmkartierung: Dauerschallpegel über Tag, Abend und Nacht.




- Quellenmaßstab: **Landesdaten**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **3 km**

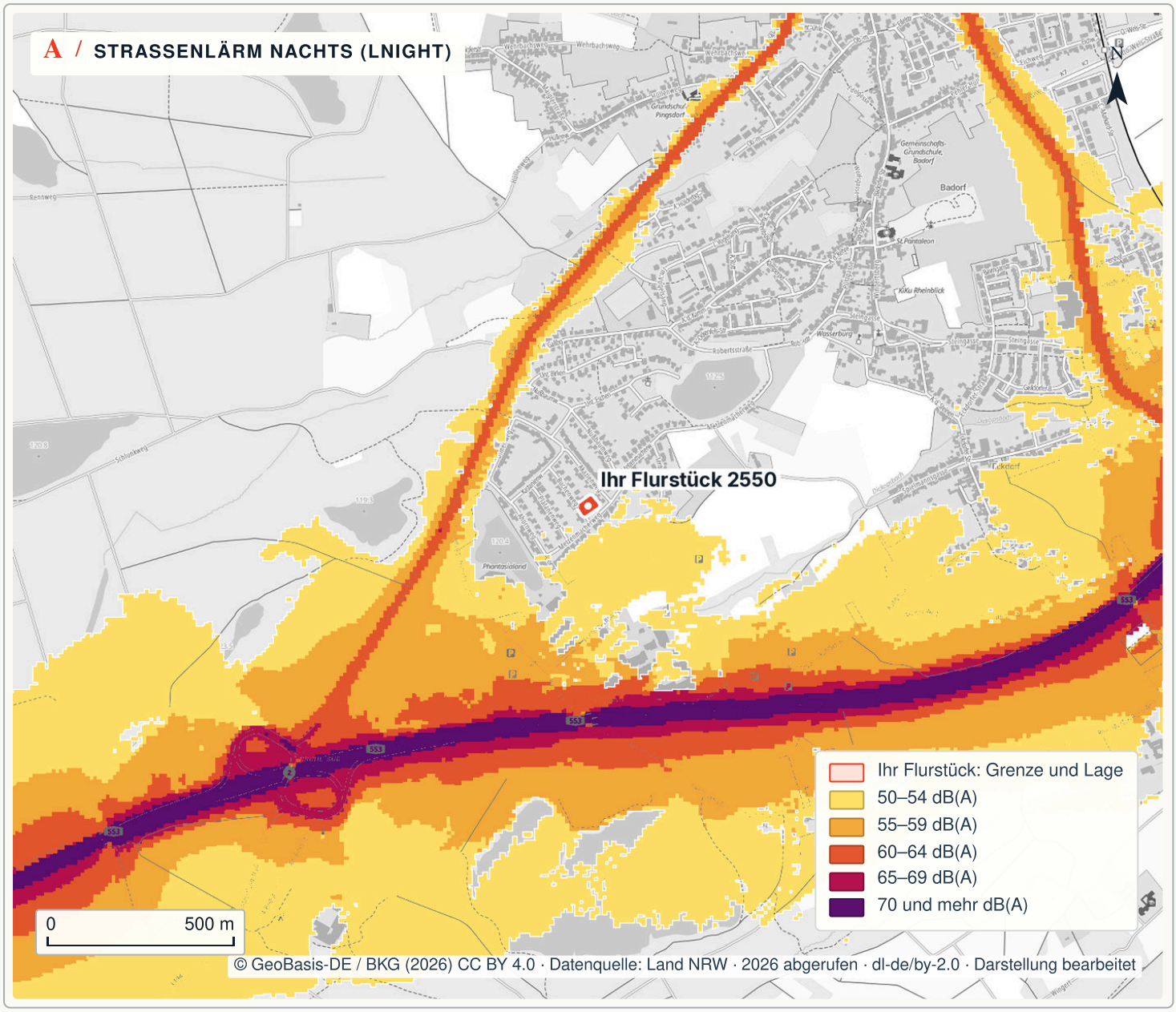
## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Pegel am Flurstück: 55–59 dB(A).
- Am Werktag zur Hauptverkehrszeit auf dem Grundstück hören und die Lage der Aufenthaltsräume zur Straße prüfen.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Land NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

# Straßenlärm nachts (Lnight)

Amtliche Lärmkartierung: Pegel zwischen 22 und 6 Uhr.




- Quellenmaßstab: **Landesdaten**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **3 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Am Flurstück zeigt die Karte keine Nachtlärmklasse. Kartiert sind nur große Straßen.

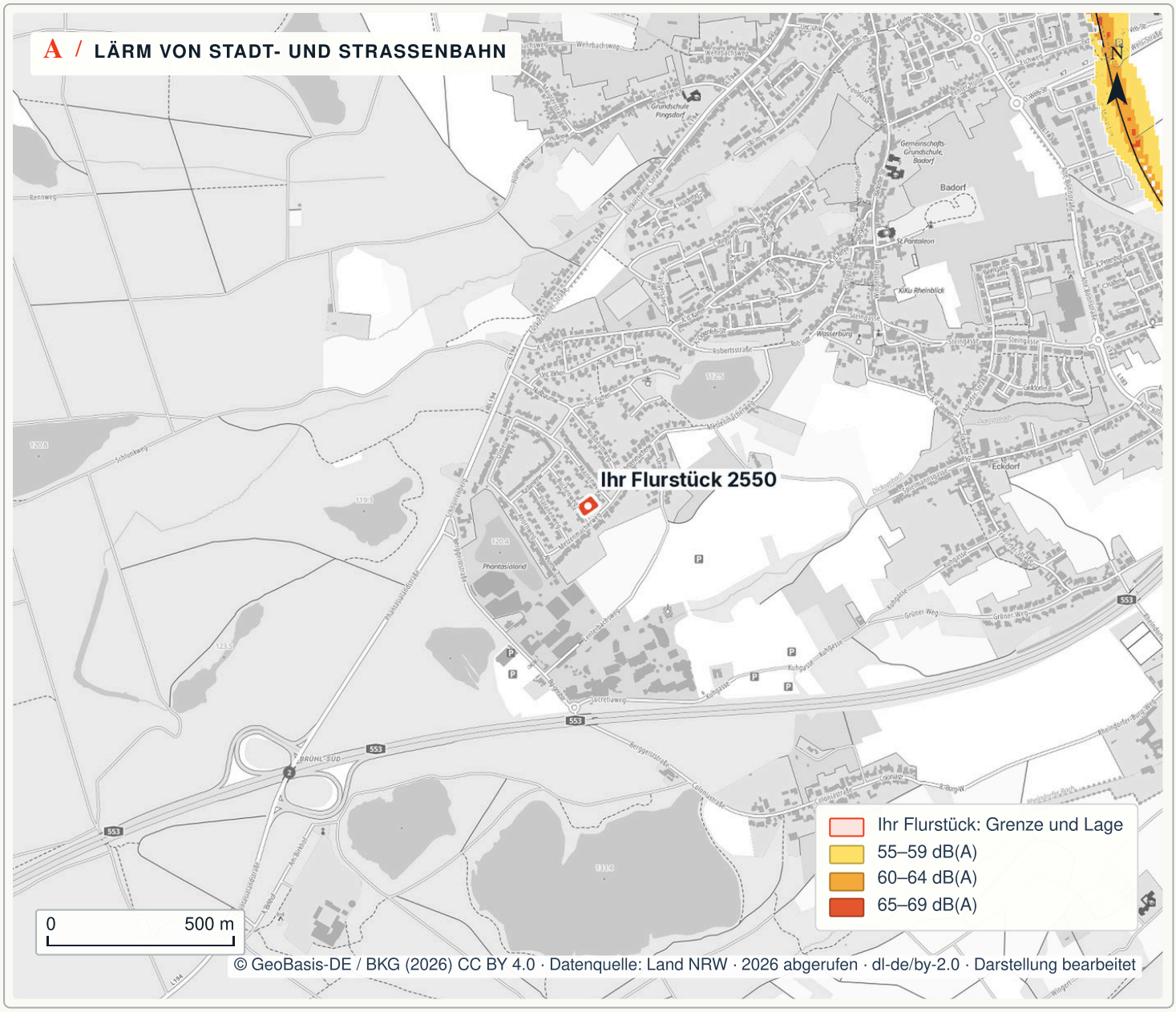
## VOR DEM KAUF

- Nachts am Grundstück und bei geöffnetem Schlafzimmerfenster hören; die Modellkarte bildet einzelne laute Fahrzeuge nicht ab.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Land NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

# Lärm von Stadt- und Straßenbahn

Amtliche Lärmkartierung: Dauerschallpegel über Tag, Abend und Nacht.




- Quellenmaßstab: **Landesdaten**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **3 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Am Flurstück zeigt die Karte keine Klasse für Stadtbahnlärm.
- Während der Betriebszeiten vor Ort auf Schallspitzen und Erschütterungen achten; ein Mittelungspegel erklärt nicht jede Zugdurchfahrt.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Land NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

UMGEBUNG UND ERREICHBARKEIT

# Lokale und regionale Daten

Zur Einordnung

Regionale und lokale Raster getrennt lesen; Quelle, Einheit und Bezugsjahr stehen bei jedem Wert.

## Temperatur und Vegetationszeit

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Sommertage ab 25 °C | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 46 Tage/Jahr; deutsches Rastermittel 39,8 Tage/Jahr (1991–2020); Abweichung +6,2 Tage/Jahr. Häufige warme Tage erhöhen den Bedarf an Schatten im Garten und an sommerlichem Wärmeschutz. | Deutscher Wetterdienst |
| Eistage unter 0 °C | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 6 Tage/Jahr; deutsches Rastermittel 19,0 Tage/Jahr (1991–2020); Abweichung -13,0 Tage/Jahr. Tageshöchsttemperatur unter 0 °C: Zufahrt, Außenleitungen und Winterdienst berücksichtigen. | Deutscher Wetterdienst |
| Beginn der Vegetationszeit | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 75 Tag des Jahres; deutsches Rastermittel 86,9 Tag des Jahres (1992–2021); Abweichung -11,9 Tag des Jahres. Phänologischer Frühlingsbeginn: Blühbeginn der Forsythie. Hilft bei der Gartenplanung; späten Frost separat berücksichtigen. | Deutscher Wetterdienst |
| Ende der Vegetationszeit | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 312 Tag des Jahres; deutsches Rastermittel 309,3 Tag des Jahres (1992–2021); Abweichung +2,7 Tag des Jahres. Phänologischer Herbstwert aus Beobachtungen, kein garantierter Erntetermin. Zusammen mit dem Frühlingsbeginn für die Gartenplanung nutzen. | Deutscher Wetterdienst |
| Heiße Tage ab 30 °C | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 11 Tage/Jahr; deutsches Rastermittel 8,9 Tage/Jahr (1991–2020); Abweichung +2,1 Tage/Jahr. Verschattung und sommerlichen Wärmeschutz am Gebäude prüfen. | Deutscher Wetterdienst |
| Tage mit Schneedecke | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 7 Tage/Jahr; deutsches Rastermittel 31,5 Tage/Jahr (1991–2020); Abweichung -24,5 Tage/Jahr. Winterliche Zufahrt prüfen; das Klimamittel ist keine statische Schneelast. | Deutscher Wetterdienst |

Klimamittel sind keine Wettervorhersage. Verschattung, Frostlagen und winterliche Zufahrt am Grundstück prüfen.

Abruf für diesen Auftrag · 16.11.2026

UMGEBUNG UND ERREICHBARKEIT

# Lokale und regionale Daten

Zur Einordnung

## Temperatur und Vegetationszeit

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Frosttage | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 50 Tage/Jahr; deutsches Rastermittel 81,3 Tage/Jahr (1991–2020); Abweichung -31,3 Tage/Jahr. Außenleitungen und empfindliche Pflanzen vor Ort prüfen; keine Aussage zur Frosttiefe. | Deutscher Wetterdienst |
| Zusätzliche Tropennächte | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 0 Nächte/Jahr; deutsches Rastermittel 0,2 Nächte/Jahr (2023); Abweichung -0,2 Nächte/Jahr. Modellierter Zusatz durch Bebauung auf Basis der Landbedeckung 2018, keine Gesamtzahl der Tropennächte. Nachtlüftung und sommerlichen Wärmeschutz prüfen. | Deutscher Wetterdienst |

## Niederschlag und Wasserbedarf

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Trockenheitsindex nach de Martonne | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 31 mm/°C; deutsches Rastermittel 41,0 mm/°C (1991–2020); Abweichung -10,0 mm/°C. Kleinere Werte bedeuten ein trockeneres Klima; Wasserbedarf des Gartens und Boden separat prüfen. Keine aktuelle Bodenfeuchtemessung. | Deutscher Wetterdienst |
| Erosionskraft des Regens | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 78,4 N/(h·Jahr); deutsches Rastermittel 95,7 N/(h·Jahr) (2001–2017); Abweichung -17,3 N/(h·Jahr). Höhere Werte bedeuten mehr erosive Regenenergie. Hangneigung, Boden und Vegetationsdecke entscheiden mit über Bodenabtrag. | Deutscher Wetterdienst |
| Regentage ab 10 mm | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 17 Tage/Jahr; deutsches Rastermittel 21,5 Tage/Jahr (1991–2020); Abweichung -4,5 Tage/Jahr. Regelmäßige größere Tagesmengen: Entwässerung, Regenwasserspeicher und Versickerung auf dem Grundstück prüfen. | Deutscher Wetterdienst |

Klimamittel sind keine Wettervorhersage. Verschattung, Frostlagen und winterliche Zufahrt am Grundstück prüfen.

Langjährige Niederschläge bestimmen weder Starkregenabfluss noch Versickerungsfähigkeit. Entwässerung mit örtlichen Höhen und Bodenuntersuchung planen.

Abruf für diesen Auftrag · 16.11.2026

UMGEBUNG UND ERREICHBARKEIT

# Lokale und regionale Daten

Zur Einordnung

## Niederschlag und Wasserbedarf

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Regentage ab 30 mm | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 1 Tag/Jahr; deutsches Rastermittel 1,6 Tage/Jahr (1991–2020); Abweichung -0,6 Tage/Jahr. Häufigkeit großer Tagesmengen; kurze Wolkenbrüche und örtliche Überflutung werden damit nicht aufgelöst. Entwässerung prüfen. | Deutscher Wetterdienst |
| Mittlerer Jahresniederschlag | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 668 mm/Jahr; deutsches Rastermittel 791,5 mm/Jahr (1991–2020); Abweichung -123,5 mm/Jahr. Das langjährige Mittel belegt kein örtliches Überflutungsrisiko. | Deutscher Wetterdienst |
| Regentage ab 20 mm | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 4 Tage/Jahr; deutsches Rastermittel 5,1 Tage/Jahr (1991–2020); Abweichung -1,1 Tage/Jahr. Prüfen Sie Gefälle und Grundstücksentwässerung; Tagesmengen ersetzen keine Starkregengefahrenkarte. | Deutscher Wetterdienst |

## Sonne, Wind und Gewitter

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Jährliche Globalstrahlung | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 1073,8 kWh/m²/Jahr; deutsches Rastermittel 1085,7 kWh/m²/Jahr (1991–2020); Abweichung -11,9 kWh/m²/Jahr. Einstrahlung auf eine horizontale Fläche. Für Dach-PV zusätzlich Ausrichtung, Neigung und Verschattung prüfen. | Deutscher Wetterdienst |
| Mittlerer Wind in 10 m Höhe | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 2,8 m/s; deutsches Rastermittel 3,4 m/s (1981–2000); Abweichung -0,6 m/s. Historisches Windmittel; weder Böengeschwindigkeit noch Nachweis einer Windlast. | Deutscher Wetterdienst |
| Jährliche Sonnenscheindauer | Umfeld des Grundstücks (1-km-Zelle): 1613 Stunden/Jahr; deutsches Rastermittel 1664,8 Stunden/Jahr (1991–2020); Abweichung -51,8 Stunden/Jahr. Sonnenstunden ersetzen keine Prüfung der Dachausrichtung oder Verschattung. | Deutscher Wetterdienst |

Langjährige Niederschläge bestimmen weder Starkregenabfluss noch Versickerungsfähigkeit. Entwässerung mit örtlichen Höhen und Bodenuntersuchung planen.

Für Photovoltaik Dachneigung und Verschattung prüfen. Windmittel und Blitzraster sind keine Bemessung von Windlasten oder Blitzschutz.

Abruf für diesen Auftrag · 16.11.2026

UMGEBUNG UND ERREICHBARKEIT

# Lokale und regionale Daten

Zur Einordnung

## Sonne, Wind und Gewitter

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Gewitter: mittlere jährliche Blitzzahl | Umfeld des Grundstücks (0,05°-Zelle): 165,6 Blitze/Zelle/Jahr; deutsches Rastermittel 245,5 Blitze/Zelle/Jahr (2015–2024); Abweichung -79,9 Blitze/Zelle/Jahr. Mittel aus 120 Monatsrastern 2015–2024, einschließlich Wolkenblitzen; keine Zahl der Gewittertage oder Einschläge am Gebäude. Blitzschutz und Überspannungsschutz prüfen. | Deutscher Wetterdienst |

## Bevölkerung und Wohnungsnutzung

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Alter der Bevölkerung | 100-m-Zensus-Zelle am Grundstück: 43,51 Jahre (15.05.2022). Deutsches Rastermittel: 46,47 Jahre; kein gewichteter Bundeswert. Die Zelle beschreibt das Umfeld, nicht das einzelne Kaufobjekt. | Statistische Ämter · Zensus 2022 · dl-de/by-2-0 |
| Nettokaltmieten im Wohnumfeld | 100-m-Zensus-Zelle am Grundstück: 9,72 €/m² (15.05.2022). Deutsches Rastermittel: 6,79 €/m²; kein gewichteter Bundeswert. Die Zelle beschreibt das Umfeld, nicht das einzelne Kaufobjekt. | Statistische Ämter · Zensus 2022 · dl-de/by-2-0 |
| Wohnungsleerstand | 1000-m-Zensus-Zelle; mangels eindeutiger 100-m-Angabe am Grundstück: 1,28 % (15.05.2022). Deutsches Rastermittel: 3,78 %; kein gewichteter Bundeswert. Die statistisch eingeschränkt aussagefähige Zelle beschreibt das Umfeld, nicht das einzelne Kaufobjekt. | Statistische Ämter · Zensus 2022 · dl-de/by-2-0 |
| Eigentümerquote | 100-m-Zensus-Zelle am Grundstück: 47,06 % (15.05.2022). Deutsches Rastermittel: 61,20 %; kein gewichteter Bundeswert. Die statistisch eingeschränkt aussagefähige Zelle beschreibt das Umfeld, nicht das einzelne Kaufobjekt. | Statistische Ämter · Zensus 2022 · dl-de/by-2-0 |

Für Photovoltaik Dachneigung und Verschattung prüfen. Windmittel und Blitzraster sind keine Bemessung von Windlasten oder Blitzschutz.

Zensuszellen beschreiben das Umfeld am genannten Stichtag. Sie belegen weder Bewohnerzahl noch Mietvertrag oder Leerstand dieses Kaufobjekts.

Abruf für diesen Auftrag · 16.11.2026

UMGEBUNG UND ERREICHBARKEIT

# Lokale und regionale Daten

Zur Einordnung

## Bevölkerung und Wohnungsnutzung

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Haushaltsgröße | 100-m-Zensus-Zelle am Grundstück: 1,88 Personen/Haushalt (15.05.2022). Deutsches Rastermittel: 2,19 Personen/Haushalt; kein gewichteter Bundeswert. Die Zelle beschreibt das Umfeld, nicht das einzelne Kaufobjekt. | Statistische Ämter · Zensus 2022 · dl-de/by-2-0 |

## Wohnungen und Gebäudebestand

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Wohnfläche je Wohnung | 100-m-Zensus-Zelle am Grundstück: 105,19 m² (15.05.2022). Deutsches Rastermittel: 112,50 m²; kein gewichteter Bundeswert. Die Zelle beschreibt das Umfeld, nicht das einzelne Kaufobjekt. | Statistische Ämter · Zensus 2022 · dl-de/by-2-0 |
| Wohnungen im Umfeld | 100-m-Zensus-Zelle am Grundstück: 19,00 Wohnungen/Zelle (15.05.2022). Deutsches Rastermittel: 16,17 Wohnungen/Zelle; kein gewichteter Bundeswert. Die Zelle beschreibt das Umfeld, nicht das einzelne Kaufobjekt. | Statistische Ämter · Zensus 2022 · dl-de/by-2-0 |
| Wohngebäude im Umfeld | 100-m-Zensus-Zelle am Grundstück: 11,00 Gebäude/Zelle (15.05.2022). Deutsches Rastermittel: 8,06 Gebäude/Zelle; kein gewichteter Bundeswert. Die Zelle beschreibt das Umfeld, nicht das einzelne Kaufobjekt. | Statistische Ämter · Zensus 2022 · dl-de/by-2-0 |
| Häufigste Baualtersklasse | 100-m-Zensus-Zelle am Grundstück: 1958–1968 (15.05.2022). Häufigste veröffentlichte Zellklasse in Deutschland: 1958–1968. Die Zelle beschreibt das Umfeld, nicht das einzelne Kaufobjekt. | Statistische Ämter · Zensus 2022 · dl-de/by-2-0 |
| Häufigster Heizenergieträger | 100-m-Zensus-Zelle am Grundstück: Heizöl (15.05.2022). Häufigste veröffentlichte Zellklasse in Deutschland: Gas. Die Zelle beschreibt das Umfeld, nicht das einzelne Kaufobjekt. | Statistische Ämter · Zensus 2022 · dl-de/by-2-0 |

Zensuszellen beschreiben das Umfeld am genannten Stichtag. Sie belegen weder Bewohnerzahl noch Mietvertrag oder Leerstand dieses Kaufobjekts.

Gebäudemerkmale der Zelle sind keine Bauakte des Kaufobjekts. Wohnfläche, Baujahr und Heizung anhand der Verkäuferunterlagen prüfen.

Abruf für diesen Auftrag · 16.11.2026

UMGEBUNG UND ERREICHBARKEIT

# Lokale und regionale Daten

Zur Einordnung

## Wohnungen und Gebäudebestand

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Häufigster Wohngebäudetyp | 100-m-Zensus-Zelle am Grundstück: Freistehendes Einfamilienhaus (15.05.2022). Häufigste veröffentlichte Zellklasse in Deutschland: Freistehendes Einfamilienhaus. Die Zelle beschreibt das Umfeld, nicht das einzelne Kaufobjekt. | Statistische Ämter · Zensus 2022 · dl-de/by-2-0 |

## Verkehrslärm

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Straßenlärm bei Nacht | UBA, Straße Lnight (Nacht): Diese Quelle zeigt am Flurstück kein veröffentlichtes Pegelband. Das betrifft nur diesen Index und diese Quelle; Nacht-/Tageswerte sowie Landesquellen werden getrennt ausgewiesen. Unterhalb der Kartierungsschwelle folgt daraus keine Aussage. | UBA |

## Straßen und kartierte Gebäude

| THEMA | ERGEBNIS | QUELLE |
|---|---|---|
| Straßen nach Funktion | 151 erfasste Objekte im Ausschnitt; nächste erfasste Kfz-Straßenachse: Buchenweg, 2 m vom Flurstück (Luftlinie). Eine kartierte Straße belegt weder eine öffentliche Widmung noch ein Wegerecht für das Flurstück. Abstand zur OSM-Achse, nicht zur ALKIS-Straßenverkehrsfläche. Fußgängerzonen und Fußwege sind in dieser Auswahl nicht enthalten; Straßenverkehrsflächen können trotzdem unmittelbar angrenzen. | OpenStreetMap · lokaler Deutschlandauszug |
| Größe der Gebäudegrundrisse | 499 erfasste Objekte im Ausschnitt; nächstes Objekt: Gebäude, 0 m vom Flurstück (Luftlinie). Nächster erfasster Gebäudegrundriss: 117,79 m². OSM zeigt Gebäudegrundrisse, keine Wohnfläche oder Geschosszahl. Für die Fläche des Kaufobjekts gelten die Bauunterlagen. | OpenStreetMap · lokaler Deutschlandauszug |

Gebäudemerkmale der Zelle sind keine Bauakte des Kaufobjekts. Wohnfläche, Baujahr und Heizung anhand der Verkäuferunterlagen prüfen.

Kein kartiertes Lärmband bedeutet nicht ruhige Lage. Das Grundstück werktags und nachts besichtigen.

Kartierte Straßen begründen kein Wegerecht; Gebäudegrundflächen sind keine Wohnflächen. Zufahrt und Kaufgegenstand mit den Urkunden abgleichen.

Abruf für diesen Auftrag · 16.11.2026

KAPITEL 8 · EINSCHÄTZUNG

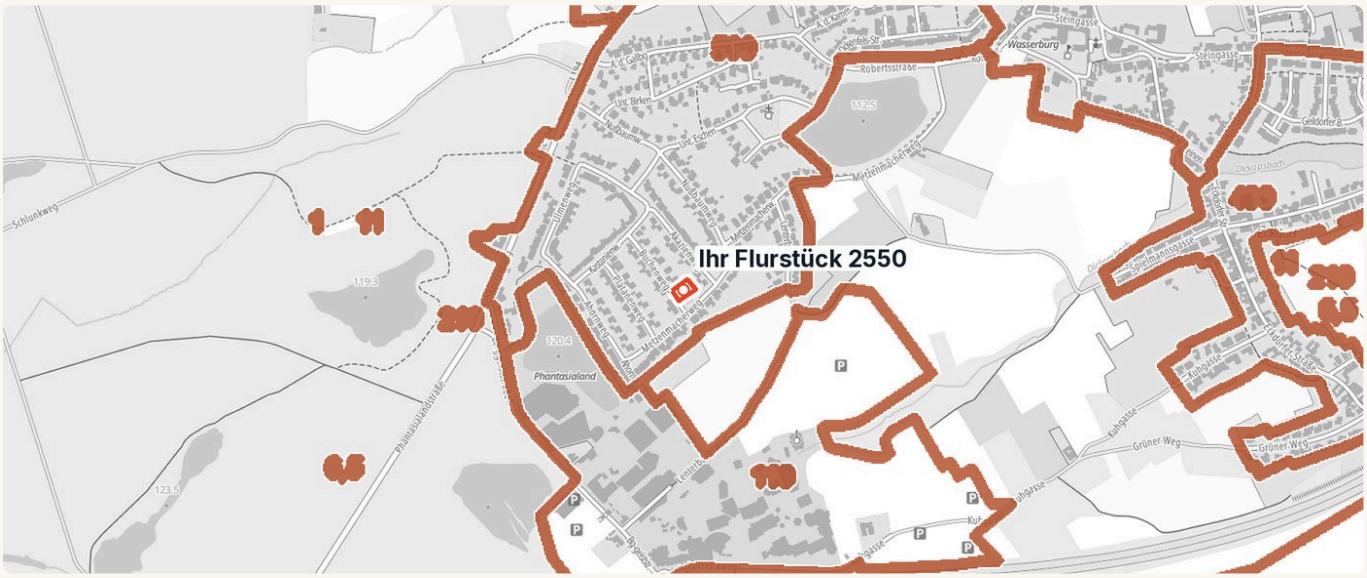
# Kosten und Nebenkosten

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 85–86

2 zur Einordnung

## Zur Einordnung

Bei 300.000 € Kaufpreis: Nebenkosten ohne Makler rund 22.400 €, ohne Umsatzsteuer des Notars, Auslagen und Grundschuld, zuzüglich einer vereinbarten Maklerprovision (3.000 € je 1 %). Beispiel eines steuerpflichtigen Erwerbs ohne Befreiungen.




Bodenrichtwertzonen im Umfeld. Themenkarte für dieses Flurstück; Legende, Maßstab und Quelle auf Seite 86. © GeoBasis-DE / BKG (2026) CC BY 4.0 · Datenquelle: Gutachterausschüsse NRW · 2026 abgerufen · dl-de/zero-2.0 · Darstellung bearbeitet

**6,5 %**
Grunderwerbsteuer

**560 €/m²**
Bodenrichtwert Zone

**22.400 €**
Nebenkosten ohne Makler

**Satzung nicht gelesen**
Zweitwohnungssteuer der Gemeinde

## Was die Daten sagen

| EINSTUFUNG | BEFUND | SEITE |
|---|---|---|
| ZUR EINORDNUNG | Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen 6,5 %. | S. 85 |
| ZUR EINORDNUNG | Bodenrichtwert 560 €/m², Zone „Badorf“, Stichtag 01.01.2026. | S. 86 |

**Nächste Prüfungen**

1. Kostenschätzung vom Notar einholen.
2. Anliegerbescheinigung anfordern.

## Die 2 Datenseiten dieses Kapitels

85 Bodenrichtwert und Kaufnebenkosten
86 Bodenrichtwertzonen im Umfeld

KOSTEN

# Bodenrichtwert und Kaufnebenkosten

Zur Einordnung

Kosten, die neben dem Kaufpreis anfallen, mit einer Beispielrechnung.

## Kaufnebenkosten am Beispiel von 300.000 € Kaufpreis

| POSTEN | GRUNDLAGE | BEI 300.000 € |
|---|---|---|
| Grunderwerbsteuer 6,5 % | Steuersatz des Landes Nordrhein-Westfalen, seit 1. Januar 2015 | 19.500 € |
| Notar (netto) | GNotKG: Beurkundung, Vollzug, Betreuung + XML (KV22115) | 1.968,50 € |
| Grundbuchamt | GNotKG: Eigentum und Vormerkung | 952,50 € |
| Nebenkosten ohne Makler | ohne Umsatzsteuer des Notars, Auslagen und Grundschuld | 22.421 € |
| zzgl. vereinbarter Provision | je 1 % vereinbarter Provision: 3.000 € bei 300.000 €; kein gesetzlicher Satz | 3.000 € je 1 % |

### WAS DER BODENRICHTWERT AUSSAGT

Der Bodenrichtwert der Zone „Badorf“ beträgt 560 €/m² (Stichtag 01.01.2026). Er gilt für ein unbebautes, typisches Grundstück der ganzen Zone. Er ist nicht der Preis dieses Flurstücks und enthält das Haus nicht. Ein Verkehrswert kommt nur aus einem Gutachten oder vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis.

### MAKLERPROVISION

Kauft ein Verbraucher eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus, darf ein Makler, der sich von beiden Seiten bezahlen lässt, von beiden nur gleich viel verlangen (§§ 656b, 656c BGB); der Maklervertrag braucht Textform (§ 656a BGB). Ob das Haus als Einfamilienhaus zählt, zeigt die Bauakte. **Was tun:** Im Exposé nachsehen, wer die Provision trägt, und vor der Besichtigung klären.

Quelle: §§ 656a–656c BGB, abgerufen 16. November 2026

### GRUNDSTEUER UND ÖRTLICHE ABGABEN

Der Bescheid des Verkäufers zeigt die aktuelle Grundsteuer. Ob die Gemeinde eine Zweitwohnungssteuer oder Kurabgabe erhebt, steht in ihren Satzungen; fragen Sie die Gemeinde. **Was tun:** Letzten Grundsteuerbescheid verlangen.

Quelle: Gemeinde, Hebesatz und Satzungen der Stadt Brühl

### ERSCHLIESSUNGS- UND ANSCHLUSSBEITRÄGE

Offene Beiträge können den Käufer treffen, wenn der Bescheid nach dem Kauf kommt. **Was tun:** Anliegerbescheinigung der Gemeinde anfordern.

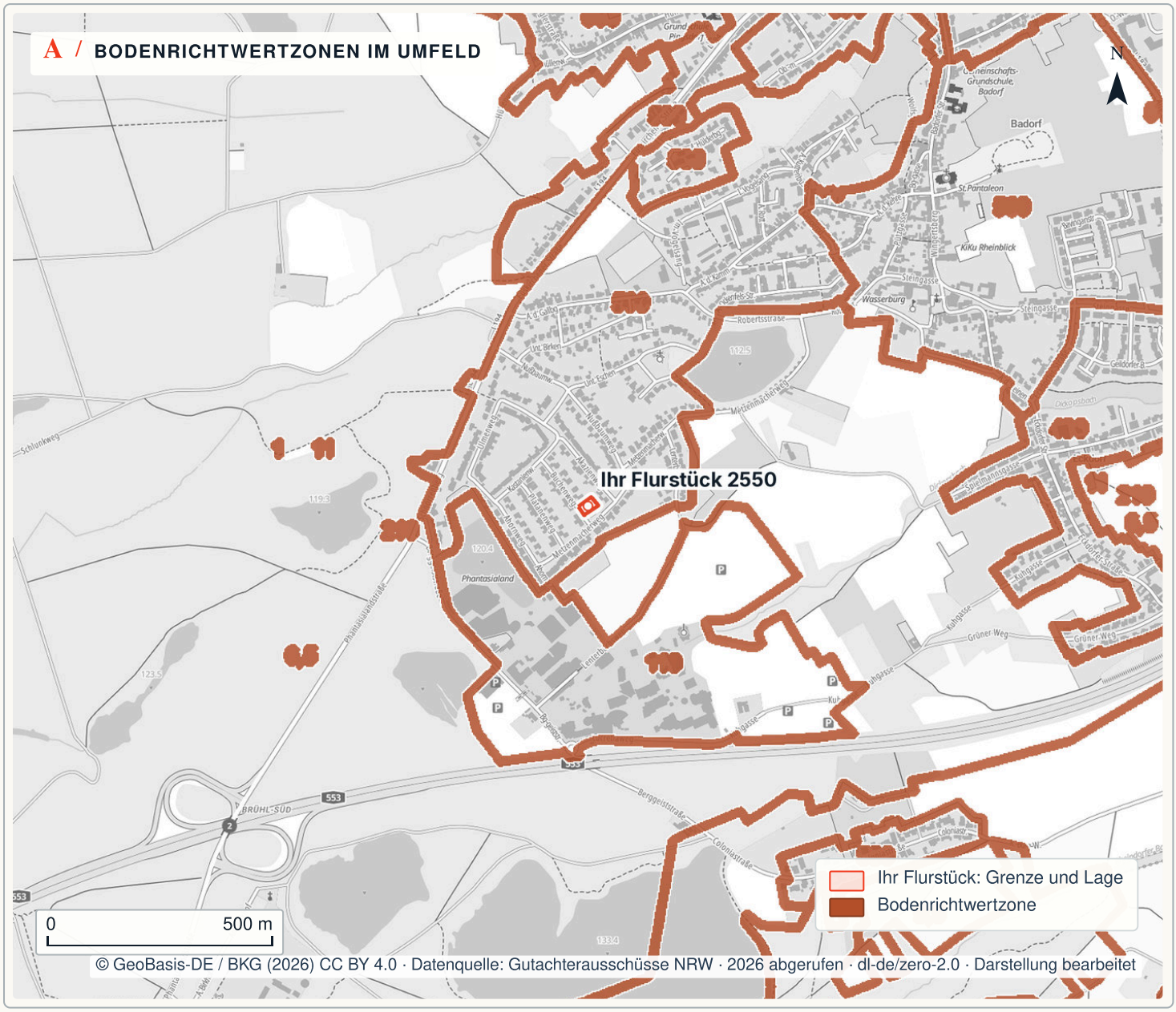
Quelle: Gemeinde, Beitragsstelle

**Tiefengeothermie im regionalen Umfeld.** Nächste kartierte Fläche etwa 3,1 km vom Flurstück: nachgewiesenes hydrothermisches Potenzial, Temperaturklasse 40–60 °C (Atlas 2013). Für regionale Wärmeversorgung relevant; daraus folgt keine Eignung oder Genehmigung einer Erdwärmesonde am Haus. — LIAG · GeotIS · Geothermieatlas 2013.

Land NRW (IT.NRW) · BORIS.NRW; Grunderwerbsteuer: verwaltung.bund.de; GNotKG, BGB § 656c: gesetze-im-internet.de

# Bodenrichtwertzonen im Umfeld

Zonen der Gutachterausschüsse: wo das Flurstück liegt und wie die Nachbarzonen geschnitten sind.




- Bodenrichtwert der Zone: **560 €/m²**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **2,5 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Bodenrichtwert 560 €/m², Zone „Badorf“, Stichtag 01.01.2026.
- 560 €/m² × 842 m² = 471.500 € rechnerischer Bodenwert laut Richtwert. Das ist eine Rechnung mit dem Durchschnittswert der Zone, keine Preisangabe und kein Verkehrswert dieses Grundstücks.
- Ein Haus auf dem Grundstück ist darin nicht enthalten.

## VOR DEM KAUF

- Den Bodenrichtwert nur als Zonenvergleich nutzen; für ein Kaufangebot Erschließung, Zuschnitt und Zustand des Hauses gesondert bewerten.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Gutachterausschüsse NRW · 2026 abgerufen · dl-de/zero-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026 · Maßstab: Landesdaten; Ausschnitt: 2,5 km; Abruf: 16.11.2026

RECHTE UND LASTEN

# Grundbuch, Baulasten, Beiträge

Vorher klären

Auskünfte, die vor der Beurkundung vorliegen sollten.

### ZUFAHRT RECHTLICH SICHERN

Das Flurstück grenzt im Südwesten auf 22,5 m an Flurstück 1968, das ALKIS als Straßenverkehr führt; darauf verläuft Buchenweg bis zu den Straßenflurstücken 1752 und 1679. Ob 1968 öffentlich gewidmet ist, zeigt das Kataster nicht. **Was tun:** Widmung bei der Gemeinde erfragen; sonst vor der Beurkundung ein Wegerecht im Grundbuch (Abteilung II) verlangen. Ob die Baugenehmigung zusätzlich eine öffentlich-rechtliche Sicherung braucht, klärt die Bauaufsicht.

Quelle: ALKIS NRW (Nutzung der Nachbarflurstücke)

### GRUNDBUCH LIEGT NICHT VOR

Abteilung II zeigt Rechte Dritter (Wegerecht, Leitungsrecht), Abteilung III Grundschulden. **Was tun:** Aktuellen Auszug über den Notar anfordern.

Quelle: Amtsgericht, Grundbuchamt

### BAULASTENVERZEICHNIS LIEGT NICHT VOR

Baulasten stehen nicht im Grundbuch und gehen auf den Käufer über. **Was tun:** Auskunft mit Vollmacht beantragen.

Quelle: Untere Bauaufsicht (Stadt Brühl)

### ERSCHLIESSUNG: ANLIEGERBESCHEINIGUNG FEHLT

Zeigt, ob Beiträge für Straße, Wasser und Abwasser bezahlt sind. **Was tun:** Vor dem Notartermin anfordern.

Quelle: Stadt Brühl

Amtsgericht; Rhein-Erft-Kreis; Stadt Brühl

VOR DEM NOTARTERMIN

# Fragen an Verkäufer und Ämter

Zur Einordnung

Schriftlich stellen. Eine schriftliche Antwort hilft, wenn später Streit entsteht.

## An den Verkäufer

**Wann wurden Dach, Heizung, Leitungen und Fenster zuletzt erneuert? Gibt es Rechnungen?** Der Bericht kennt den Zustand des Hauses nicht; daraus ergeben sich die Kosten der ersten Jahre. Rechnungen, Bauakte

**Welche Heizung ist eingebaut, von welchem Jahr, und was steht im letzten Protokoll des Schornsteinfegers?** Nach einem Eigentümerwechsel kann das Gebäudemodernisierungsgesetz Pflichten auslösen, und ein alter Kessel wird bald zur Ausgabe. Protokoll, Typenschild

**Dürfen wir den Energieausweis sehen?** Den vorhandenen Energieausweis zur Besichtigung anfordern und mit dem tatsächlichen Gebäude abgleichen; offene Nachweise vor Vertragsschluss mit einem Energieberater klären. Energieausweis

**Sind alle Anbauten, Garagen und ausgebauten Räume genehmigt?** Eine fehlende Genehmigung geht mit dem Haus auf Sie über. Bauakte, Baugenehmigung

**Ist das Haus oder ein Teil vermietet? Gibt es Mietverträge, Wohnrechte oder mündliche Zusagen?** Alle Mietverträge, Nachträge und Kautionen vorlegen lassen; den Notar die Folgen des Eigentümerwechsels für jeden Vertrag klären lassen. Mietvertrag

**Gibt es Blei- oder alte Stahlleitungen, einen Öltank, Asbest in Dach oder Fassade?** Ausbau und Entsorgung sind teuer und im Kaufpreis selten eingerechnet. Angabe schriftlich

**Welche Mängel sind Ihnen bekannt, auch solche, die man nicht sieht?** Bekannte Mängel und frühere Schäden schriftlich erfassen; den Notar Haftungsklauseln und Folgen unvollständiger Angaben im Vertragsentwurf erläutern lassen. Angabe im Vertrag

**Bei welcher Gesellschaft ist das Haus versichert, gegen welche Gefahren, und gab es Schadensfälle?** Versicherer und Verkäufer sollen Deckung, Übergangstermin und erforderliche Erklärungen schriftlich bestätigen; eine Deckungslücke vor Übergabe klären. Police, Schadenliste

**Stand bei Starkregen schon Wasser im Keller, auf dem Hof oder an der Grenze?** Starkregen hält sich nicht an Flusskarten; das weiß nur, wer dort wohnt. Angabe schriftlich

**Gab es Streit mit Nachbarn über Grenze, Bäume, Zufahrt oder Überbau?** 5 Nachbardatensätze liegen vor. Vollständiger geometrischer Grenzabgleich; kein amtlicher Grenznachweis. Angabe schriftlich

## An Gemeinde und Kreis

**Gilt für das Flurstück 2550 eine Veränderungssperre, ein Sanierungsgebiet oder eine Erhaltungssatzung?** Veränderungssperre: erfasste Vorhaben sind untersagt, Ausnahmen prüfen (§ 14 BauGB). Sonst Genehmigungen nach §§ 144, 172 BauGB klären. Gemeinde, Bauamt

**Läuft für diese Lage ein Planverfahren?** Schon während der Planaufstellung kann ein Vorhaben unter Bedingungen nach dem künftigen Plan zugelassen werden (§ 33 BauGB). Gemeinde, Bauamt

**Welche Satzungen gelten sonst: Stellplätze, Gestaltung, Bäume, Einfriedung?** Sie stehen in keinem Kartendienst und ändern, was Sie bauen oder fällen dürfen. Gemeinde

**Sind Hebesatz und Grundsteuerwert für dieses Grundstück bekannt?** Die vertragliche Kostenverteilung ab Übergabe und die Steuerschuld gegenüber der Gemeinde getrennt prüfen. Grundsteuerbescheid

Zusammenstellung aus diesem Bericht. Keine Rechtsberatung.; Zusammenstellung aus diesem Bericht. Keine Rechtsberatung.

VOR DEM NOTARTERMIN

# Fragen an den Notar (1/2)

Zur Einordnung

Fragen zum Vertragsentwurf vor dem Termin an den Notar senden.

| FRAGE | WARUM HIER | ANTWORT STEHT IN |
|---|---|---|
| Bekomme ich den Vertragsentwurf mindestens zwei Wochen vor dem Termin? | Kaufen Sie als Verbraucher von einem Unternehmer, ist das die Regel (§ 17 Abs. 2a BeurkG). Beim Kauf von privat gilt die Frist nicht; bitten Sie trotzdem darum. | Vertragsentwurf |
| Wird eine Auflassungsvormerkung eingetragen, bevor ich zahle? | Sie sichert Ihren Anspruch auf das Eigentum gegen spätere Eintragungen. | Fälligkeitsmitteilung |
| Was steht in Abteilung II und III des Grundbuchs, und was wird gelöscht? | Rechte Dritter bleiben sonst bestehen; dieser Bericht kann das Grundbuch nicht lesen. | Grundbuchauszug |
| Hat die Gemeinde auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet? | Regel: Zeugnis vor Umschreibung (§ 28 Abs. 1). Entfällt bei nicht widerrufenem allgemeinem Verzicht für das Gebiet (§ 28 Abs. 5 BauGB). Notar fragen. | Negativzeugnis |
| Wer zahlt Erschließungs- und Anschlussbeiträge, die erst nach dem Kauf abgerechnet werden? | Schuldner und maßgeblichen Zeitpunkt bei der Gemeinde bestätigen: § 134 BauGB. Bei Anschlussbeiträgen gilt Landesrecht; den internen Ausgleich im Vertrag regeln. | Vertragsklausel, Anliegerbescheinigung |
| Stehen alle Zusagen aus Exposé und Gesprächen im Vertrag? | Was nicht beurkundet ist, schuldet der Verkäufer in der Regel nicht. | Vertragsentwurf |

## Fragen an den Notar (2/2)

Fragen zum Vertragsentwurf vor dem Termin an den Notar senden.

| FRAGE | WARUM HIER | ANTWORT STEHT IN |
|---|---|---|
| An welchem Tag gehen Besitz, Nutzen und Lasten über? | Nutzen, Lasten und Risiko nach Vertrag prüfen; die interne Grundsteuerverteilung ändert nicht die gesetzliche Steuerschuld. | Vertragsklausel |
| Sollen Küche und Möbel mit eigenem Preis in den Vertrag? | Inventar und Einzelpreise auflisten; die steuerliche Behandlung vor Vertragsabschluss mit dem Steuerberater klären. | Inventarliste |
| Wie wird die Bank abgesichert, und darf ich die Grundschuld vor der Umschreibung bestellen? | Üblicherweise geschieht das über eine Belastungsvollmacht im Kaufvertrag; die Notarin oder der Notar legt die Einzelheiten fest. | Vertragsklausel |

Zusammenstellung aus diesem Bericht. Keine Rechtsberatung.

SELBST PRÜFEN

# Das Grundbuch lesen

Zur Einordnung

Das Grundbuch ist nicht öffentlich, deshalb steht es nicht in diesem Bericht.

| PUNKT | WAS DAS FÜR SIE HEISST | WAS SIE TUN |
|---|---|---|
| Bestandsverzeichnis | Nennt Gemarkung, Flurstück und Größe. Hier muss Flurstück 2550 stehen, sonst kaufen Sie etwas anderes als in diesem Bericht. | Mit Exposé und Kaufvertrag abgleichen. Mehrere Flurstücke und die Zufahrt einzeln prüfen. |
| Abteilung I | Der eingetragene Eigentümer. Vertretungs- oder Erbnachweise vom Notar prüfen lassen; etwa Vollmacht, Erbschein, Europäisches Nachlasszeugnis oder öffentliches Testament mit Eröffnungsniederschrift. | Name mit dem Verkäufer vergleichen. |
| Abteilung II | Rechte Dritter: Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnrecht, Nießbrauch, Vorkaufsrecht, Erbbaurecht. Sie bleiben meist nach dem Kauf bestehen. | Jeden Eintrag vom Notar erklären lassen und die Bewilligung aus der Grundakte lesen. |
| Abteilung III | Grundschulden und Hypotheken können Kredite sichern, aber auch ohne offene Schuld bestehen. Nicht übernommene Belastungen müssen vertragsgemäß freigestellt werden. | Der Notar muss vor Fälligkeit die vertragsgemäße Lastenfreistellung sichern; die Löschung kann nach Ablösung aus dem Kaufpreis erfolgen. |
| Wer einsehen darf | Einsicht bekommt nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt (§ 12 GBO). Es ist keine öffentliche Karte. | Aktuellen Auszug vom Verkäufer verlangen oder über den Notar holen. Zuständig: Amtsgericht Brühl · Balthasar-Neumann-Platz 3, 50321 Brühl · 02232 709-0 · ag-bruehl.nrw.de. |

## Eigentum oder Erbbaurecht

**So erkennen Sie es.** Das Erbbaurecht hat ein eigenes Grundbuchblatt, das Erbbaugrundbuch (§ 14 ErbbauRG). Sie kaufen dann das Haus, nicht den Boden. Im Exposé und Grundbuch prüfen. Dieser Bericht kann das nicht sehen.

**Erbbauzins.** Eine laufende Zahlung an den Grundeigentümer (§ 9 ErbbauRG), oft mit Anpassungsklausel. Höhe, letzte Anpassung und Klausel im Erbbaurechtsvertrag lesen.

**Restlaufzeit.** Bei Zeitablauf grundsätzlich Entschädigung für das Bauwerk; Höhe oder Ausschluss nach Vertrag (§ 27 Abs. 1 ErbbauRG). Abs. 2 schützt nur zur Deckung des Wohnbedarfs minderbemittelter Kreise bestellte Rechte. Ablaufdatum und Entschädigung vor dem Preisgespräch klären. Banken achten darauf.

**Zustimmung.** Oft braucht der Verkauf oder eine Grundschuld die Zustimmung des Grundeigentümers (§ 5 ErbbauRG). Zustimmung früh einholen, sonst stockt die Finanzierung.

**Heimfall.** Der Vertrag kann vorsehen, dass das Recht bei bestimmten Anlässen an den Grundeigentümer zurückfällt (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG). Anlässe vom Notar erklären lassen.

§ 12 GBO; Stand 5.11.2026; ErbbauRG; Stand 5.11.2026

SELBST PRÜFEN

# Baulasten

Zur Einordnung

Viele ausländische Käufer übersehen dieses Register.

| PUNKT | WAS DAS FÜR SIE HEISST | WAS SIE TUN |
|---|---|---|
| Was das ist | Eine öffentlich-rechtliche Pflicht des Eigentümers gegenüber der Bauaufsicht. Sie steht nicht im Grundbuch und geht auf den Käufer über. | Nicht auf den Grundbuchauszug verlassen: beide Register prüfen. |
| Abstandsflächen | Der Nachbar darf näher an die Grenze bauen, weil Ihr Grundstück den Abstand übernimmt. Die zulässige Nutzung richtet sich nach Landesrecht und Eintragung; privilegierte Anlagen können zulässig sein. | Fläche auf dem Lageplan einzeichnen lassen. |
| Zufahrt, Stellplätze, Leitungen | Ihr Grundstück muss vielleicht Zufahrt, Stellplätze oder Leitungen für ein Nachbarhaus dulden. | Prüfen, ob das die geplante Nutzung einschränkt. |
| Wo Sie fragen | Zuständige Stelle für die Auskunft: Untere Bauaufsicht (Stadt Brühl). Einsicht gibt es in der Regel nur mit berechtigtem Interesse. | Mit Vollmacht des Eigentümers schriftlich anfragen. Die Antwort gehört vor den Notartermin. |

## Altlastenauskunft

Kein Eintrag im öffentlichen Dienst heißt nicht, dass der Boden sauber ist.

| PUNKT | WAS DAS FÜR SIE HEISST | WAS SIE TUN |
|---|---|---|
| Warum das Sie trifft | Für die Sanierung haftet auch der Grundstückseigentümer, nicht nur der Verursacher (§ 4 Abs. 3 BBodSchG). | Vor dem Kauf klären. Danach sind Sie der Eigentümer. |
| Wo Sie fragen | Das Altlastenkataster führt die untere Bodenschutzbehörde (Rhein-Erft-Kreis). Viele Einträge sind keine öffentliche Karte. | Altlastenauskunft mit Flurstück beantragen, oft mit Vollmacht des Eigentümers. |
| Frühere Nutzung | Tankstelle, Werkstatt, Wäscherei, Kohlenhandel, Deponie oder Gärtnerei sind die üblichen Warnzeichen. Ein leeres Kataster heißt nur: nichts erfasst. | Verkäufer und Nachbarn fragen, alte Luftbilder und die Bauakte ansehen. |
| Öltank | Ein stillgelegter Erdtank bleibt im Boden und ist eine mögliche Schadstoffquelle. | Nach Stilllegungsnachweis fragen. |
| Im Kaufvertrag | Der übliche Haftungsausschluss kann auch Altlasten erfassen. | Bei Verdacht Bodengutachten vor der Beurkundung und eine eigene Vertragsklausel. |

Bauordnung des Landes; Stand 5.11.2026 · § 4 BBodSchG

SELBST PRÜFEN

# Was Sie bauen dürfen

Zur Einordnung

Drei Regeln gibt es. Welche gilt, entscheidet am Ende die Bauaufsicht.

| PUNKT | WAS DAS FÜR SIE HEISST | WAS SIE TUN |
|---|---|---|
| Bebauungsplan (§ 30 BauGB) | Der Plan legt fest, was gebaut werden darf. Im gelesenen Register ist kein Plan für dieses Flurstück verzeichnet; die Gemeinde muss die Rechtslage bestätigen. | Plan samt Begründung bei Stadt Brühl anfordern. Das gilt auch für Pläne, die nicht online stehen. |
| Im Ort, ohne Plan (§ 34 BauGB) | Grundregel: Einfügen und gesicherte Erschließung (§ 34 Abs. 1). Wohnungsbau-Ausnahmen (§ 34 Abs. 3a/3b; befristet § 246e bis Ende 2030, Gemeindezustimmung) gesondert prüfen. | Nicht aus dem Nachbarhaus schließen: Der hintere Gartenteil ist oft nicht bebaubar. |
| Außenbereich (§ 35 BauGB) | Zulässig sind vor allem privilegierte Vorhaben wie Landwirtschaft. Ein neues Wohnhaus ist hier meist nicht möglich. | Bei Randlage die Bauaufsicht schriftlich fragen. |
| Bauvoranfrage | Der Bauvorbescheid klärt eine einzelne Frage verbindlich, etwa ob ein zweites Haus oder ein Anbau zulässig ist. | Vor dem Kauf stellen oder den Kaufvertrag davon abhängig machen, wenn der Preis von der Bebaubarkeit abhängt. |

## Die Bauakte

Was nicht genehmigt ist, geht mit dem Grundstück auf Sie über.

| PUNKT | WAS DAS FÜR SIE HEISST | WAS SIE TUN |
|---|---|---|
| Wo sie liegt | Bei der unteren Bauaufsicht (Stadt Brühl), ältere Akten teils im Archiv der Gemeinde. | Einsicht mit Vollmacht des Eigentümers beantragen. |
| Plan und Wirklichkeit | Die Genehmigung gilt für das, was auf dem Plan steht. Weichen Grundriss, Anbau oder Garage ab, ist dieser Teil vielleicht nicht genehmigt. | Mit den genehmigten Plänen durch das Haus gehen. |
| Dachgeschoss und Keller | Als Wohnraum beworbene Flächen sind nicht immer als Wohnraum genehmigt. Das ändert Wert und Wohnfläche. | Nutzung in der Baugenehmigung nachlesen. |
| Abnahme | Fehlt der Nachweis, lässt sich oft nicht zeigen, dass das Haus so wie genehmigt fertiggestellt wurde. | Nach Schlussabnahme oder Fertigstellungsanzeige fragen. |

§§ 30, 34, 35 BauGB; Stand 5.11.2026 · Stadt Brühl

SELBST PRÜFEN

# Erschließung und Beiträge

Zur Einordnung

Eine Rechnung der Gemeinde kann Jahre später kommen und geht an den Eigentümer.

| PUNKT | WAS DAS FÜR SIE HEISST | WAS SIE TUN |
|---|---|---|
| Erschließungsbeitrag | Die Gemeinde legt Kosten für Straße, Gehweg und Beleuchtung nach geltendem Beitragsrecht um. Nach § 129 BauGB beträgt ihr Anteil mindestens 10 %, soweit keine abweichende Landesregelung gilt; die Gemeinde bestätigt die örtliche Satzung. | Bei Stadt Brühl nach offenen und geplanten Beiträgen fragen. |
| Wer den Bescheid bekommt | Schuldner und maßgeblichen Eigentumszeitpunkt bei der Gemeinde bestätigen lassen: § 134 BauGB. Erbbaurechte und Sonderfälle gesondert klären. | Anliegerbescheinigung vor dem Notartermin anfordern. |
| Verkäufer oder Käufer | Ohne andere Abrede trägt der Verkäufer die Beiträge für Maßnahmen, die bis zum Vertragsschluss bautechnisch begonnen sind (§ 436 BGB). Gegenüber der Gemeinde zählt aber das Beitragsrecht; zahlungspflichtig ist meist der Eigentümer. | Im Vertrag regeln, wer zahlt, und einen Betrag zurückbehalten, wenn etwas offen ist. |
| Anschlüsse und Straßenausbau | NRW: Für ab 1.1.2024 beschlossene Maßnahmen gilt ein Beitragsverbot (§§ 8, 26 KAG NRW). Bei förderfähigen älteren Maßnahmen ab 1.1.2018 können noch nicht bestandskräftig festgesetzte Beiträge zu 100 % entlastet werden (Förderrichtlinie NRW). Vor 2018 gilt das frühere Recht. Beschlussdatum, Bescheid und Förderung bei der Gemeinde prüfen; Erschließungs-, Wasser- und Abwasserbeiträge bleiben möglich. | Auch bei einem alten Haus fragen: Bezahlt ist nicht selbstverständlich. |
| Wirklich angeschlossen? | Ein Anschluss im Exposé sagt nichts über die eigene Leitung, Sickergrube oder Kleinkläranlage. | Beim Versorger und Abwasserbetrieb nachfragen. |

## Nachweis für dieses Flurstück

Für Flurstück 2550 (842 m²) bei Stadt Brühl eine aktuelle Anliegerbescheinigung anfordern. Sie soll bereits abgerechnete Maßnahmen, offene Beträge und angekündigte Arbeiten unterscheiden. Eine Rechnung des Verkäufers für eine frühere Maßnahme bestätigt nicht, dass alle Beiträge erledigt sind.

§§ 127–135 BauGB; § 436 BGB; § 8 KAG NRW; geprüft 15.11.2026

SELBST PRÜFEN

# Heizung, Dämmung, Asbest

Zur Einordnung

Pflichten aus dem Gesetz treffen den Eigentümer, also nach dem Kauf Sie.

| PUNKT | WAS DAS FÜR SIE HEISST | WAS SIE TUN |
|---|---|---|
| Alter Heizkessel | Baujahr, Kesseltyp, Wartung und Prüfprotokolle vorlegen lassen. Energieberater und Schornsteinfeger sollen klären, welche aktuellen Anforderungen für genau dieses Gerät gelten. | Zustand und absehbare Kosten fachlich bewerten lassen; eine Erneuerung mit den tatsächlichen Gerätedaten kalkulieren. |
| Neue Gas- oder Ölheizung | Wird sie nach dem 29.7.2026 eingebaut, muss ein Teil der Wärme aus Biomethan, Bioöl oder Ähnlichem kommen: 10 % ab 2029, 15 % ab 2030, 30 % ab 2035, 60 % ab 2040. Auch Solarthermie, Lüftung mit Wärmerückgewinnung oder eine Wärmepumpen-Hybridheizung können die Pflicht unter Bedingungen erfüllen (§ 43 GModG). Bei einem nicht reparablen Heizungsausfall gelten Übergangsfristen; die Einzelheiten regelt § 43 GModG. | Brennstoffpreise dieser Stufen in die Kostenrechnung nehmen und Alternativen vergleichen. |
| Oberste Geschossdecke | § 35 Abs. 1 GModG betrifft oberste Geschossdecken, die den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 nicht erfüllen, bei Gebäuden mit jährlich mindestens vier Monaten Beheizung auf mindestens 19 °C. Dann gilt grundsätzlich U ≤ 0,24 W/m²K. Die Zweijahresfrist nach § 35 Abs. 3 setzt höchstens zwei Wohnungen und eine vom Eigentümer am 1. Februar 2002 selbst bewohnte Wohnung voraus; sie läuft ab dem ersten Eigentumsübergang nach diesem Datum. Ein ausreichend gedämmtes Dach kann die Pflicht erfüllen; Ausnahmen nach Abs. 4 prüfen. | Beim Energieberater klären, ob die Pflicht Sie trifft und ob sich die Dämmung rechnet (§ 35 Abs. 4). |
| Heizungsrohre | Zugängliche, bisher ungedämmte Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen außerhalb beheizter Räume fallen unter § 69 Abs. 2 GModG. Die Zweijahresfrist nach Abs. 3–4 setzt höchstens zwei Wohnungen und Eigentümer-Selbstnutzung am 1. Februar 2002 voraus; sie beginnt beim ersten Eigentumsübergang nach diesem Datum. | Im Keller und Dachraum nachsehen. |
| Asbest | Baubeginn, Baustoffe und frühere Umbauten klären. Dachplatten, Fassade, Böden, Rohre und Kleber können bei Verdacht eine fachkundige Materialuntersuchung vor den Arbeiten erfordern. | Tatsächlichen Baubeginn erfragen. Vor Umbau oder Bohren bei älteren Teilen untersuchen lassen. |

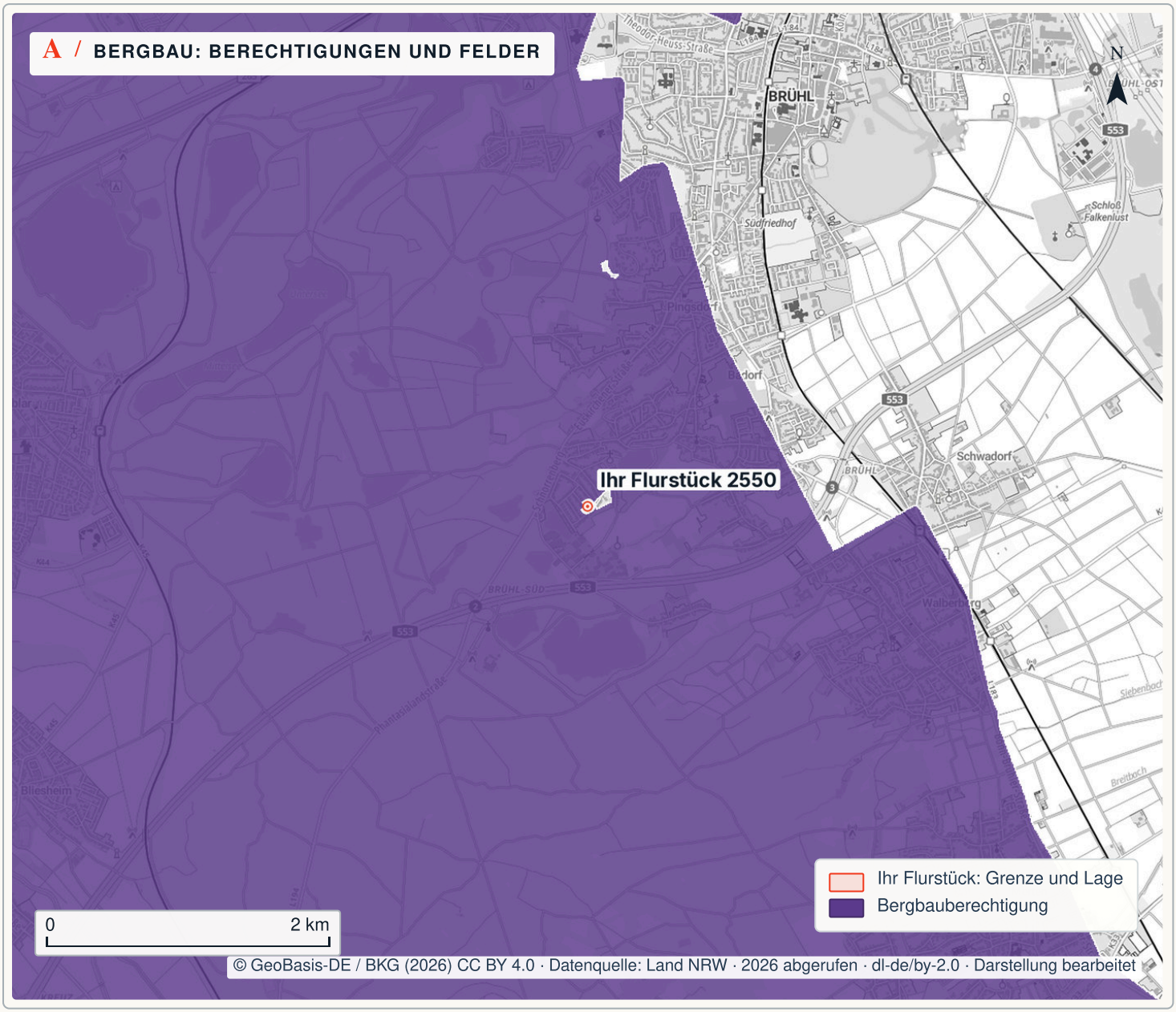
## Was die Gebäudekarte nicht verrät

Die kartierte Gebäudegrundfläche beträgt 115,56 m². Sie nennt weder beheizte Wohnfläche noch Baujahr der Heizung. Für dieses Haus Typenschild, Wartungsnachweise, Schornsteinfegerprotokoll und die letzten drei Jahresabrechnungen anfordern. Mit dem Energieberater daraus den tatsächlichen Zustand und die Kosten notwendiger Arbeiten klären.

GModG in Kraft seit 29.7.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226; Umweltbundesamt zu Asbest

# Bergbau: Berechtigungen und Felder

Kartierte Bergbauberechtigungen um das Flurstück.




- Quellenmaßstab: **Landesdaten**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **8 km**

## WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Bergrechtsfeld am Flurstück: Berggeist I.
- Bei der Bergbehörde nach tatsächlichem oder früherem Abbau unter dem Flurstück fragen; ein Rohstoff- oder Berechtigungsfeld beweist keinen aktiven Betrieb.

**QUELLEN UND GRENZEN** Datenquelle: Land NRW · 2026 abgerufen · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

GEPRÜFT

# Weitere Abfragen und ihre Grenzen

Zur Einordnung

Links: Die Quelle hat geantwortet, im Ausschnitt ist nichts verzeichnet. Rechts: Die Quelle bewertet diese Stelle nicht. Das sind unterschiedliche Ergebnisse.

## Geprüft, nichts gefunden

| THEMA | ERGEBNIS UND QUELLE |
|---|---|
| Schienenlärm, Tag-Abend-Nacht | Im Ausschnitt ist kein Schienenlärmband kartiert. Das belegt keine ruhige Lage. EBA |
| Schienenlärm bei Nacht | Im Ausschnitt ist kein Schienenlärmband kartiert. Das belegt keine ruhige Lage. EBA |
| Oberflächennahe Rohstoffvorkommen | KOR250 (BGR), 12-km-Ausschnitt: keine Objektfläche geliefert. Die getrennte BSK1000-Übersicht beschreibt einen anderen Datenbestand und Maßstab. Keine Aussage zu Bergbaurechten oder Altbergbau. BGR |
| Lärm von Industrie und Gewerbe | Der Landesdienst verzeichnet hier keinen Industrielärm. LANUK NRW, Lärmkartierung Stufe 4 |
| Fluglärm ganztags (Lden) | Am Flurstück zeigt die Karte keine Fluglärmklasse. LANUK NRW, Lärmkartierung Stufe 4 |
| Vogelschutzgebiete | Kein Gebiet im geprüften Kartenausschnitt (rund 12,0 km breit). BfN |
| Nationalparke | Kein Gebiet im geprüften Kartenausschnitt (rund 12,0 km breit). BfN |
| Biosphärenreservate | Kein Gebiet im geprüften Kartenausschnitt (rund 12,0 km breit). BfN |
| Nationale Naturmonumente | Kein Gebiet im geprüften Kartenausschnitt (rund 12,0 km breit). BfN |

## Von der Quelle nicht bewertet

| THEMA | ERGEBNIS UND QUELLE |
|---|---|
| Bodenart des Oberbodens | Die Quelle bewertet diese Stelle nicht. Das ist keine Entwarnung. BGR |
| Wasserspeicher im oberen Bodenmeter | Die Quelle bewertet diese Stelle nicht. Das ist keine Entwarnung. BGR |
| Pflanzenverfügbares Bodenwasser | Die Quelle bewertet diese Stelle nicht. Das ist keine Entwarnung. BGR |
| Grundwassereinfluss im Boden | Die Quelle bewertet diese Stelle nicht. Das ist keine Entwarnung. BGR |
| Durchwurzelbarer Boden | Die Quelle bewertet diese Stelle nicht. Das ist keine Entwarnung. BGR |
| Humus im Oberboden | Die Quelle bewertet diese Stelle nicht. Das ist keine Entwarnung. BGR |
| Bodenabtrag durch Wasser | Die Quelle bewertet diese Stelle nicht. Das ist keine Entwarnung. BGR |
| Ertragspotenzial des Bodens | Die Quelle bewertet diese Stelle nicht. Das ist keine Entwarnung. BGR |

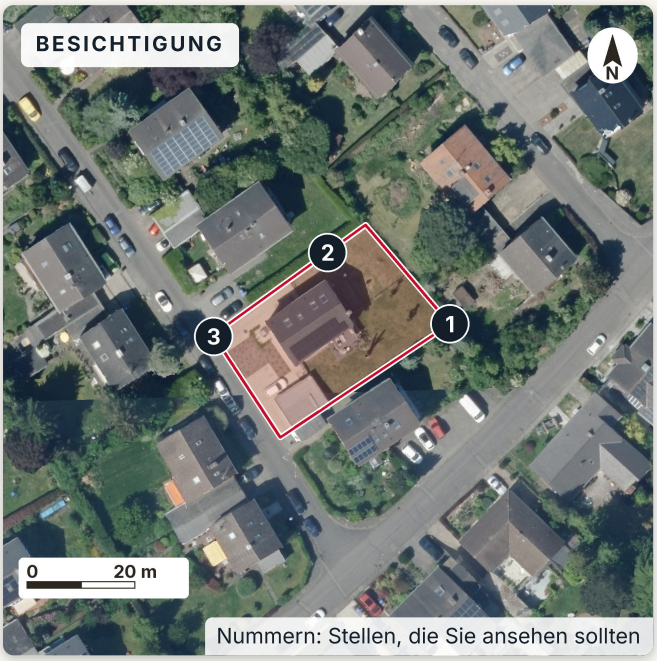
Abruf für diesen Auftrag · 16.11.2026; Abruf für diesen Auftrag · 16.11.2026

ORTSTERMIN

# Bei der Besichtigung ansehen

3 Stellen zum Ansehen

Eine Stunde vor Ort klärt, was keine Karte zeigt.



Nummern: Stellen, die Sie ansehen sollten

## Auf dem Grundstück

- **1. Seite im Osten** Tiefster Teil des Geländes: Keller, Lichtschächte, Hofablauf. Seite 49.
- **2. Grenze zu den Nachbarn** Grenzsteine, Zäune, Anbauten an der Grenze. Seite 7.
- **3. Straßenseite** Zufahrt über Flurstück 1968: Ist der Weg ausgebaut und öffentlich? Stellplätze, Leitungen. Seite 14.

### RUND UM DAS GRUNDSTÜCK

- Den nahen Wald ansehen
- Verkehr und Lärm zu verschiedenen Tageszeiten

### VOM VERKÄUFER ERBITTEN

- Energieausweis
- Bauakte und Baugenehmigung
- letzter Grundsteuerbescheid
- Baujahr und Umbauten

### WANN SIE HINGEHEN

einmal nach starkem Regen

einmal zur Hauptverkehrszeit

### WAS SIE MITNEHMEN

diesen Bericht

Zollstock

Kamera

ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0): Flurstück und Gebäude, Stand 3. Dezember 2024

OFFENE PUNKTE

# Was fehlt und wer es klärt

Schriftlich klären

Jede Frage an die Stelle, die sie verbindlich beantwortet. Schriftlich fragen und Flurstück 2550, Gemarkung Badorf, Flur 15 nennen. Fehlende Daten sind keine Entwarnung. Fragen, benötigte Nachweise und die Ermittlung der zuständigen Stelle stehen auf Seite 99.

## FEHLENDE ODER TEILWEISE GELESENE DATEN

**Grundbuch** (nicht gelesen). **Unterlage anfordern:** nicht öffentlich. **Benötigter Nachweis:** Datierte Auskunft zum Flurstück; die zuständige Stelle steht bei den Kontakten. Notar.

**Baulastenverzeichnis** (nicht gelesen). **Unterlage anfordern:** berechtigtes Interesse oder Vollmacht nach Landesrecht. **Benötigter Nachweis:** Datierte Auskunft zum Flurstück; die zuständige Stelle steht bei den Kontakten. Bauaufsicht.

**Kampfmittel** (nicht gelesen). **Unterlage anfordern:** nur auf Anfrage: örtliche Ordnungsbehörde der Gemeinde. **Benötigter Nachweis:** Datierte Auskunft zum Flurstück; die zuständige Stelle steht bei den Kontakten. Kampfmittel.

**Altlastenkataster** (nicht gelesen). **Unterlage anfordern:** nur auf Antrag. **Benötigter Nachweis:** Datierte Auskunft zum Flurstück; die zuständige Stelle steht bei den Kontakten. Bodenschutz.

**Denkmalliste** (teilweise gelesen). **Unterlage anfordern:** Denkmalkarte des Landes online gelesen; verbindlich nur auf Anfrage. **Benötigter Nachweis:** Datierte Auskunft zum Flurstück; die zuständige Stelle steht bei den Kontakten. Denkmalamt.

**Anliegerbescheinigung** (nicht gelesen). **Unterlage anfordern:** Benötigter Nachweis liegt diesem Bericht nicht vor. offene Erschließungs- und Anschlussbeiträge. **Benötigter Nachweis:** Datierte Auskunft zum Flurstück; die zuständige Stelle steht bei den Kontakten. Stadt Brühl.

**Glasfaserverfügbarkeit im Wohnumfeld** (nicht gelesen). **Öffentliche Daten ungeklärt:** BNetzA · Breitbandatlas: Die WMS-Abfrage lieferte am Grundstücksmittelpunkt keine veröffentlichte, mit der Legende abgleichbare Glasfaserklasse. Die Verfügbarkeit an der Adresse ist damit nicht bestimmt; beim Anbieter erfragen. Das bedeutet nicht, dass dort kein Anschluss verfügbar wäre. Fehlende Daten sind keine Entwarnung. **Benötigter Nachweis:** Auswertbarer Quellenbefund für dieses Flurstück; fehlende Daten bleiben ungeklärt. GrundCheck.

## FEHLENDE ODER TEILWEISE GELESENE DATEN

**Zweitwohnungssteuer: örtliche Satzung** (nicht gelesen). **Öffentliche Daten ungeklärt:** Die örtliche Satzung wurde nicht gelesen. Ob und in welcher Höhe diese Abgabe anfällt, bleibt offen. **Benötigter Nachweis:** Auswertbarer Quellenbefund für dieses Flurstück; fehlende Daten bleiben ungeklärt. Stadt Brühl.

**Straßenlärm: zusätzliche Quellen** (teilweise gelesen). **Öffentliche Daten ungeklärt:** Nicht gelesene Quellen: Straßenlärm, Tag-Abend-Nacht · UBA. Die Straßenlärmbewertung bleibt teilweise offen. **Benötigter Nachweis:** Auswertbarer Quellenbefund für dieses Flurstück; fehlende Daten bleiben ungeklärt. GrundCheck.

**Widmung der Zufahrt** (offen). **Offene Prüfung:** Kataster zeigt nur die Nutzung, nicht die Widmung. **Benötigter Nachweis:** Schriftliche Klärung für das Flurstück und das geplante Vorhaben. Gemeinde.

**Bauakte und Baugenehmigung** (nicht gelesen). **Offene Prüfung:** Die Bauakte liegt nicht vor; Genehmigung und Bestand sind nicht abgeglichen. **Benötigter Nachweis:** Schriftliche Klärung für das Flurstück und das geplante Vorhaben. Verkäufer und Bauaufsicht.

**Energieausweis** (nicht gelesen). **Offene Prüfung:** Der Energieausweis liegt nicht vor; Kennwerte und Gebäudezuordnung bleiben ungeprüft. **Benötigter Nachweis:** Schriftliche Klärung für das Flurstück und das geplante Vorhaben. Verkäufer.

**Planungsrecht am Flurstück** (offen). **Offene Prüfung:** kein Bebauungsplan im Register. **Benötigter Nachweis:** Schriftliche Klärung für das Flurstück und das geplante Vorhaben. Gemeinde.

**Windzone** (teilweise gelesen). **Offene Prüfung:** laut DIBt-Zuordnung 2; nur für Neubau oder Dachumbau wichtig. **Benötigter Nachweis:** Schriftliche Klärung für das Flurstück und das geplante Vorhaben. Statiker.

Zuständigkeitsfragen aus den Auftragsdaten; nicht gelesene Kontaktdaten sind ausdrücklich gekennzeichnet.

ANSPRECHSTELLEN

# Stellen, Fragen und benötigte Nachweise

Schriftlich klären

Flurstück 2550 in Brühl. Den aktuellen Katasterauszug beifügen und um eine datierte Antwort zu genau dieser Fläche bitten.

## Stelle, Frage und Kontakt

| STELLE UND ZUSTÄNDIGKEIT | ANFRAGE, KONTAKT UND NACHWEISE |
|---|---|
| Gemeinde: Stadt Brühl. | Gilt für Flurstück 2550 ein Bebauungsplan oder eine Satzung? Ist Flurstück 1968 gewidmete Gemeindestraße? Sind Beiträge offen? Erhebt die Gemeinde Zweitwohnungssteuer oder Kurabgabe? Stadt Brühl, Bauen und Umwelt · Uhlstraße 3, 50321 Brühl · bruehl.de **Anliegerbescheinigung.** Stadt Brühl: offene Erschließungs- und Anschlussbeiträge. |
| Bauaufsicht: Stadt Brühl, untere Bauaufsichtsbehörde. | Gibt es Baulasten? Ist das Haus genehmigt? Einsicht in die Bauakte (mit Vollmacht). Bauordnung Brühl · Uhlstraße 3, 50321 Brühl · bauordnung@bruehl.de · Baulasten: baulasten@bruehl.de **Baulastenauskunft.** Untere Bauaufsicht (Stadt Brühl): Lasten, die nicht im Grundbuch stehen. |
| Bodenschutz: Rhein-Erft-Kreis, untere Bodenschutzbehörde. | Ist das Flurstück im Altlastenkataster verzeichnet? Rhein-Erft-Kreis, Amt 70 · 70@rhein-erft-kreis.de · 02271 83-17019 |
| Denkmal und Wasser: Stadt Brühl, untere Denkmalbehörde; Rhein-Erft-Kreis, untere Wasserbehörde. | Steht das Haus oder ein Nachbarhaus unter Denkmalschutz? Denkmal: akoltze@bruehl.de · 02232 795110; Wasser: 70@rhein-erft-kreis.de · 02271 83-17019 |
| Kampfmittel: örtliche Ordnungsbehörde der Gemeinde. | Besteht Kampfmittelverdacht? Anfrage vor Erdarbeiten. Stadt Brühl, Ordnungsbehörde · Uhlstraße 3, 50321 Brühl · stadtverwaltung@bruehl.de · 02232 79-0 |
| Katasteramt: Rhein-Erft-Kreis, Katasteramt. | Aktuellen ALKIS-Auszug für Flurstück 2550 und Grenznachweis anfordern; mit dem Kaufvertrag abgleichen. Rhein-Erft-Kreis, Katasteramt · Willy-Brandt-Platz 1, 50126 Bergheim · katasteramt@rhein-erft-kreis.de |
| Notar: Notar Ihrer Wahl. | Grundbuchauszug, Vertragsentwurf, Kostenschätzung; offene Antworten in den Vertrag aufnehmen. frei wählbar; Grundbuchamt: Amtsgericht Brühl · Balthasar-Neumann-Platz 3, 50321 Brühl · 02232 709-0 · ag-bruehl.nrw.de · Amtsgericht Brühl · Balthasar-Neumann-Platz 3, 50321 Brühl · 02232 709-0 · ag-bruehl.nrw.de **Grundbuchauszug.** Grundbuchamt (über den Notar): Eigentum, Wegerechte, Grundschulden. |
| Verkäufer: Eigentümer. | Energieausweis, Bauakte, Grundsteuerbescheid; stand schon Wasser im Keller? über Makler oder direkt |
| Bergbau und Geologie: Bergbehörde des Landes. | Bergbaurechte, frühere Arbeiten und geologische Hinweise für das Flurstück klären. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 · Goebenstraße 25, 44135 Dortmund · poststelle@bra.nrw.de · 02931 82-0 |

Zuständigkeitsfragen aus den Auftragsdaten; nicht gelesene Kontaktdaten sind ausdrücklich gekennzeichnet.

KAUFENTSCHEIDUNG

# Vor Reservierung und Kaufvertrag

Vor Unterschrift klären

Flurstück 2550, Brühl: 842 m². Diese Antworten vor einer verbindlichen Zusage einholen.

| PRÜFUNG UND ENTSCHEIDUNG | WER KLÄRT ES | SEITEN |
|---|---|---|
| **Vor einer Reservierung.** Verbindliche Zusagen über Bebaubarkeit oder Wohnfläche schriftlich verlangen. Den Notar eine Reservierungsvereinbarung vor der Unterschrift prüfen lassen. Ein Grundstückskaufvertrag braucht notarielle Beurkundung (§ 311b BGB). | Käufer, Notar | 20, 26, 87 |
| **Zufahrt und Rechte.** Das Flurstück grenzt im Südwesten auf 22,5 m an Flurstück 1968, das ALKIS als Straßenverkehr führt; darauf verläuft Buchenweg bis zu den Straßenflurstücken 1752 und 1679. Ob 1968 öffentlich gewidmet ist, zeigt das Kataster nicht. Grundbuch und Baulastenverzeichnis getrennt prüfen. Ohne gesicherten Zugang den Kaufvertrag nicht unbedacht unterschreiben. Rechtlicher Zugang nicht dokumentiert. Straßenkarte belegt kein Wegerecht. Widmung oder eingetragenes Wegerecht belegen. | Notar, Bauaufsicht | 14, 87 |
| **Nutzung und Bauvorhaben.** Den für dieses Flurstück geltenden Plantext und Änderungen beim Bauamt anfordern. Wenn die beabsichtigte Nutzung nicht schriftlich geklärt ist, sie vor dem Kauf über eine Bauvoranfrage klären lassen. Planregister gelesen; Projekt offen. Kein Genehmigungsnachweis. Zulässigkeit schriftlich klären. | Stadt Brühl | 25, 26, 27 |
| **Haus und bekannte Mängel.** Bauakte, Genehmigungen und Umbauten mit den kartierten Gebäuden und der Besichtigung abgleichen. Fehlende Genehmigungen oder wesentliche Schäden vor dem Notartermin schriftlich klären. Gebäude kartiert; Bauakte nicht gelesen. Genehmigung unbestätigt. Bauakte und Bestand abgleichen. | Verkäufer, Sachverständiger | 8, 18, 20 |
| **Kosten und Vertragsbedingungen.** Finanzierung, offene Beiträge und die Aufteilung späterer Rechnungen schriftlich festhalten. Fehlende Auskünfte im Entwurf mit Frist und Folge einer negativen Antwort regeln lassen. | Notar, Bank, Gemeinde | 85, 87 |
| **Radon und Energiekosten dieses Hauses.** Die Bodenluftkarte ist keine Innenraummessung. Eine Langzeitmessung im untersten genutzten Geschoss vereinbaren. Energieausweis, Heizungstyp und -alter, Wartung und drei Jahresabrechnungen mit einem Energieberater prüfen; erforderliche Arbeiten vor der Preisbindung beziffern. | Verkäufer, Messstelle, Energieberater | 20, 37, 94 |

## Entscheidungen schriftlich festhalten

Den Kaufgegenstand mit dem Verkäufer schriftlich abgrenzen: Welche Einrichtungen, Anschlüsse und Unterlagen bleiben, was wird entfernt? Für offene wesentliche Punkte vor der Unterschrift mit dem Notar festlegen, welcher Nachweis bis wann vorliegen muss und wie sich eine abweichende Auskunft auf den Vertrag auswirkt.

Befunde: zitierte Seiten dieses Berichts. §§ 311b und 883 BGB, gesetze-im-internet.de; gelesen 12.11.2026. Keine Rechtsberatung.

KAUF UND BAU

# Vor Zahlung und vor Baubeginn

Unterlagen und Planung

Flurstück 2550, Brühl: 842 m². Abschlussunterlagen zuerst abgleichen, dann das Vorhaben genehmigungsfähig planen.

| PRÜFUNG UND ENTSCHEIDUNG | WER KLÄRT ES | SEITEN |
|---|---|---|
| **Kaufgegenstand abgleichen.** Aktueller Grundbuchauszug, Kataster, Kaufvertrag und Zufahrtsrechte müssen dieselben Flurstücke nennen. Abteilung II und III sowie zugehörige Bewilligungen vom Notar erläutern lassen. | Notar, Katasteramt | 7, 8, 87 |
| **Auflassungsvormerkung und Zahlung.** Die Vormerkung sichert den Anspruch auf Eigentumsübertragung (§ 883 BGB); sie ist noch kein Eigentumswechsel. Erst zahlen, wenn der Notar die vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen bestätigt. | Notar, Grundbuchamt | 87, 90 |
| **Entwurf und Genehmigung.** Grenzverlauf und Höhen aufmessen lassen. Nutzung, Baugrenzen, Höhe und Abstandsflächen für das konkrete Vorhaben bestätigen lassen. Die schematische Zeichnung dieses Berichts ist keine Baugenehmigung. | Architekt, Bauaufsicht | 8, 27 |
| **Fundamente und Entwässerung.** Ein Baugrundgutachten für das Baufeld beauftragen; Grundwasser und Starkregenabfluss einbeziehen. Versickerung, Kanalanschluss und Rückstauschutz mit Planer und Versorger klären. | Baugrundgutachter, Versorger | 36, 49, 50 |
| **Vor Erdarbeiten.** Kampfmittelverdacht und Altlastenauskunft schließen; Leitungspläne von den Betreibern anfordern. Bei geschützten Bäumen oder Denkmälern vor Beginn die erforderliche Zustimmung einholen. | Bauaufsicht, Fachstellen | 28, 31, 36 |
| **Übergabe dokumentieren.** Zählerstände, Schlüssel, übergebene Akten und noch offene Arbeiten protokollieren. Bekannte Schäden und vereinbarte Nachbesserungen mit Datum und Fotos festhalten. | Käufer und Verkäufer | 20, 87 |

## Unterlagen vor Ausführung zusammenführen

Vor dem Abstecken die Grenzpunkte durch einen Vermesser zuordnen lassen; Zaun und Luftbild reichen dafür nicht. Dem Planer die aktuellen Behördenantworten, Bodenbefunde und Leitungspläne gemeinsam übergeben. Er soll Widersprüche vor Aushub und Bestellung der Fundamente schließen.

Befunde: zitierte Seiten dieses Berichts. §§ 311b und 883 BGB, gesetze-im-internet.de; gelesen 12.11.2026. Keine Rechtsberatung.

QUELLEN

# Quellen und Datum

15 Herausgeber

Jede Zahl in diesem Bericht stammt aus diesen Quellen, abgerufen am genannten Tag.

**Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW**
ALKIS: Flurstück (Stand 3. Dezember 2024); 3D-Gebäudemodell LoD2
dl-de/zero-2.0 · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**Geobasis NRW**
DGM1: Geländehöhen
dl-de/zero-2.0 · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**ogc-api.nrw.de**
Bebauungspläne (Register des Landes)
dl-de/by-2.0 · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**Land NRW**
Hochwassergefahrenkarten; Kartenbilder neu eingefärbt
dl-de/by-2.0 · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**GeoBasis-DE / BKG**
basemap.de, Kartengrund der weiten Karten
CC BY 4.0 · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**OpenStreetMap-Mitwirkende**
Kartengrund, Wege, Ziele (Auszug vom 22. September 2026)
ODbL 1.0 · Abgerufen: 22. Sept. 2026

**Geobasis NRW, dl-de/zero-2.0**
Luftbild (DOP) für die Karten am Flurstück
dl-de/zero-2.0 · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**BfN, Schutzgebiete**
FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebiete
GeoNutzV · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**BGR, BÜK200 (Punktabfrage aus Auftragsdaten); Bodenbewegungsdienst**
Bodenpunkt aus Auftragsdaten; Radarmessung (InSAR)
BGR-AGB; InSAR: GeoNutzV · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**BKG, Starkregen-Hinweiskarte**
Szenariokarten mit Wassertiefe an der Grundstückslage; siehe Starkregenseiten
dl-de/by-2.0 · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**BfS, Radonpotenzial**
Radonpotenzial und Radonvorsorgegebiete
dl-de/by-2.0 · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**DIBt, Zuordnung der Windzonen**
Windzone der Gemeinde
amtliche Veröffentlichung · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**Deutscher Wetterdienst**
KOSTRA-DWD-2020; Klimanormalen 1991–2020 (1-km-Raster)
CC BY 4.0 · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**Europäische Umweltagentur (EEA), GD Umwelt**
„Bathing Water Directive - Status of bathing water, 2025 v.1.0 (EEA DAT-17-en)“
CC BY 4.0 · Abgerufen: 30. Okt. 2026

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis**
Bodenrichtwert
dl-de/zero-2.0 · Abgerufen: 16. Nov. 2026

QUELLEN

# Quellen und Datum

4 Herausgeber

Jede Zahl in diesem Bericht stammt aus diesen Quellen, abgerufen am genannten Tag.

**Gesetze und Satzungen**
GModG, BauGB, BauNVO, BGB, GNotKG, WHG, §§ 127–135 BauGB, BGH I ZR 113/22 (Reservierungsgebühren)
amtliche Werke (§ 5 UrhG) · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**Weitere Herausgeber**
Themenkarten und Ergebnistabellen: BGR / Staatliche Geologische Dienste · BSK1000, BKG, Starkregengefahrenhinweise von Bund und Ländern, BNetzA · aktueller Breitbandatlas, BORIS.NRW, Gutachterausschüsse, Bezirksregierung Arnsberg, Bergbauberechtigungen, BfG, Copernicus / EEA, Denkmallisten der Gemeinden NRW, European Environment Agency · 2024, GeoBasis-DE / BKG · DGM200, Stand 2020, Geobasis NRW, Gemeinden NRW, Geologischer Dienst NRW, LANUK NRW, Lärmkartierung Stufe 4, LIAG · GeotIS · Geothermieatlas 2013, MUNV NRW, MUNV NRW, Hochwassergefahrenkarten, OpenStreetMap · lokaler Deutschlandauszug, Statistische Ämter · Zensus 2022, UBA
siehe jeweilige Seite · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0)**
ALKIS Flurstück, ALKIS Gebäude/Bauwerk, ALKIS Nachbarflurstück, ALKIS Gebäude
dl-de/zero-2.0 · Abgerufen: 16. Nov. 2026

**Nordrhein-Westfalen**
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018), § 6 Abs. 4, 5 und 8 · https://recht.nrw.de/lrgv/gesetz/01092026-landesbauordnung-2018-bauo-nrw-2018/
§ 5 UrhG · amtlicher Gesetzestext · Abgerufen: 5. Nov. 2026

Kartengrund © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL 1.0); ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0); Luftbild © Geobasis NRW, dl-de/zero-2.0. Hochwasserkarten © Land NRW, dl-de/by-2.0. Keine Rechts- oder Steuerberatung nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz.
Lizenztexte: creativecommons.org/licenses/by/4.0 · govdata.de/dl-de/by-2-0 · govdata.de/dl-de/zero-2-0 · creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0 · opendatacommons.org/licenses/odbl · gesetze-im-internet.de/geonutzv.
Luftlinien ab der amtlichen Flurstücksgrenze. Die vollständige Liste mit Ansprechpartnern beginnt auf Seite 99.