



Eintragung einer Baulast § 85 BauO NRW: Spielplatzbaulast

Allgemeines

Die Eintragung einer Spielplatzbaulast nach § 8 (4) BauO NRW ist erforderlich, wenn ein Gebäude mit mehr als drei Wohnungen errichtet wird und auf dem Baugrundstück kein Spielplatz für Kleinkinder bereitgestellt werden kann. In diesem Fall ist ein solcher Spielplatz ersatzweise auf einem angrenzenden Nachbargrundstück öffentlich-rechtlich zu sichern.

Voraussetzung ist, dass das Nachbargrundstück für die Aufnahme des Spielplatzes geeignet ist. Geeignet ist ein Grundstück, wenn es

- Platz für eine Spielfläche in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück bietet, so dass Augen- und Rufkontakt zwischen Wohnung und Spielfläche besteht,
- ohne Überquerung einer befahrbaren Straße oder Zufahrt vom Baugrundstück aus erreicht werden kann,
- eine von Stellplatzanlagen, Garagenzufahrten, Abfallbehälterstandorten und Verkehrsflächen abgegrenzte Anordnung der Spielfläche ermöglicht.

Nach § 8 (4) BauO NRW ist es allerdings nicht ausreichend, die Herrichtung und Duldung der Spielplatzes auf dem Ersatzgrundstück öffentlich-rechtlich zu sichern, vielmehr ist auch die Unterhaltungspflicht durch Baulast zu regeln

In der Regel wird der Eigentümer des belasteten Grundstückes nicht bereit sein, auch die dauernde Unterhaltung zu übernehmen. In diesem Fall wäre zusätzlich auch das an sich begünstigte Flurstück mit einer Baulast zu belegen, und zwar dergestalt, dass dem jeweiligen Eigentümer auferlegt wird, für die Unterhaltung des Kinderspielplatzes auf dem anderen Grundstück Sorge zu tragen.

Erforderliche Unterlagen

Zur Vorbereitung der Verpflichtungserklärung, die von dem Eigentümer des zu belastenden Grundstückes zu unterzeichnen ist, benötigt die Bauaufsichtsbehörde die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die durch den **Antragsteller** zu beschaffen sind.

Die Unterlagen sind in jedem Fall für das mit dem Kinderspielplatz zu belastende Grundstück vorzulegen!

1. Eigentumsnachweis

Zum Nachweis der Erklärungsbefugnis sind folgende Baulastunterlagen **jeweils in einfacher Ausfertigung** einzureichen:

- a) ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis und Abteilung I + II) zu dem Baulastgrundstück, der nicht älter als 6 Wochen sein darf;

- b) bei minderjährigen Grundstückseigentümern, für die die jeweiligen Sorgeberechtigten tätig werden müssen, **zusätzlich** eine Genehmigung des Vormundschaftsgerichtes gem. § 1643 (1) BGB i.V.m. § 1821 (1) Nr. 1 BGB;
- c) für Grundstücke, die sich im Eigentum einer juristischen Person des öffentlichen oder privaten Rechts befinden und für die ein Vertreter tätig werden muss, **zusätzlich** ein Nachweis der gesetzlichen Vertretungsbefugnis (je nach Organisationsform ein Auszug aus dem Handelsregister, Vereinsregister o.a.).

Bei Grundstücken mit Erbbaurecht muss die Baulastübernahmeerklärung sowohl vom Grundstückseigentümer sowie vom Erbbauberechtigten abgegeben werden. Das gleiche gilt für Grundstücksflächen, für die im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist.

2. Planunterlagen

Für die hinreichende Bestimmtheit der Spielplatzbaulast sind folgende Planunterlagen einzureichen:

- a) Ein Lageplan im Maßstab nicht kleiner als 1:500 auf der Grundlage eines Auszuges aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte, der nicht älter als sechs Monate sein darf und der von einer Behörde, die befugt ist, Vermessungen zur Einrichtung und Fortführung des Liegenschaftskatasters auszuführen, angefertigt oder von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet worden ist („**Amtlicher Lageplan**“)
 - In diesem Lageplan ist - **nur** – die Kinderspielplatzfläche auf dem zu belastenden Grundstück **mit Maßangaben und mit grüner Schrägschraffur und grüner Umgrenzung** gem. Anlage zur BauPrüfVO darzustellen. Es ist darauf zu achten, dass nicht das gesamte Baulastengrundstück, sondern lediglich der Teil des Grundstückes, der wirklich für den Spielplatz erforderlich ist, gekennzeichnet wird.
 - Die weiteren **notwendigen Mindestangaben**, die der Lageplan enthalten muss, sind in § 18 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauPrüfVO geregelt.

Der Amtliche Lageplan ist **in einfacher Ausfertigung** einzureichen.

- b) Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte, der nicht älter als sechs Monate sein darf oder ein Lageplan auf der Grundlage eines solchen Auszuges
 - In diesem Auszug / Lageplan ist das Baulastgrundstück **mit grüner Umgrenzung**, das Baugrundstück, für welches die Kinderspielplatzfläche bereitgehalten werden soll, durch eine farbliche, jedoch nicht grüne Umgrenzung darzustellen.
 - Der Auszug / Lageplan ist **grundsätzlich in zweifacher Ausfertigung** einzureichen.

Eine Ausfertigung ist jedoch ausreichend, wenn die zuvor genannten Darstellungen (Baulastgrundstück und begünstigtes Baugrundstück) bereits im Amtlichen Lageplan enthalten sind.

Übernimmt der Baulastpflichtige auch die Unterhaltungspflicht, dann sind die vorstehenden Planunterlagen ausreichend.

Verbleibt die Unterhaltungspflicht beim Bauherrn / Eigentümer des begünstigten Grundstückes, dann sind darüber hinaus für das mit der Unterhaltungspflicht zu belastende Grundstück folgendes Planunterlagen einzureichen:

Ein Lageplan im Maßstab nicht kleiner als 1:500 auf der Grundlage eines Auszuges aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte, der nicht älter als sechs Monate sein darf und der von einer Behörde, die befugt ist, Vermessungen zur Einrichtung und Fortführung des Liegenschaftskatasters auszuführen, angefertigt oder von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet worden ist („**Amtlicher Lageplan**“)

- In diesem Lageplan ist die Kinderspielplatzfläche auf dem Ersatzgrundstück **vermaßt** und mit einer farblichen, jedoch **nicht grünen** Umgrenzungen darzustellen.
- Im Lageplan ist weiterhin das mit der Unterhaltungspflicht zu belastende Grundstück **mit grüner Schrägschraffur und grüner Umgrenzung** darzustellen.
- Die weiteren **notwendigen Mindestangaben**, die der Lageplan enthalten muss, sind in § 18 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauPrüfVO geregelt.

Der Amtliche Lageplan ist **in zweifacher Ausfertigung** einzureichen.

Zusätzlicher Hinweis

Die einzureichenden Planunterlagen sind **ausschließlich zum Verbleib bei der Bauaufsichtsbehörde bestimmt**. Der/die Baulastübernehmer erhalten lediglich eine beglaubigte Abschrift der Baulasteintragung sowie eine Ausfertigung der von ihm/ihnen unterschriebenen Baulastübernahmeerklärung.

Sollte eine Übersendung der zur Baulast gehörenden Planunterlagen gewünscht sein, dann sind den Baulastunterlagen hierfür bestimmte **zusätzliche Ausfertigungen** des Lageplanes/Auszuges **beizufügen**.

Ansprechpartner

Susanne Robinius Rathaus Morlaixplatz, Zimmer 234 (5. Ebene)
Tel.: 02405 67-6304
E-Mail: susanne.robinius@wuerselen.de
<https://serviceportal.wuerselen.de>

Impressum

Herausgeber Bürgermeister der Stadt Würselen
Morlaixplatz 1, 52146 Würselen

Redaktion A 63 Bauordnungsamt

Veröffentlichung Nov. 2023