



# Eintragung einer Baulast § 85 BauO NRW: Freiflächenbaulast

## Allgemeines

Die Eintragung einer Freiflächenbaulast ist aus Brandschutzgründen nach § 30 (2) Nr. 1 BauO NRW erforderlich, wenn eine mit Öffnungen versehene Außenwand eines geplanten Gebäudes weniger als 2,50 m von der Nachbargrenze entfernt liegt oder wenn eine mit Öffnungen versehene Außenwand eines bestehenden Gebäudes bei einer nachträglichen Grenzänderung diesen Mindestabstand nicht mehr einhält.

Nach § 30 (2) BauO NRW müssen zwischen zwei Gebäuden auf verschiedenen Grundstücken insgesamt mindestens 5 Meter Abstand liegen, ansonsten sind die gegenüberliegenden Wände als öffnungslose Gebäudeabschlusswand zu planen und herzustellen. Öffnungen in Außenwänden, die weniger als 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegen, können jedoch zugelassen werden bzw. erhalten bleiben, wenn der Eigentümer der Nachbarparzelle einem geringeren Abstand zustimmt und sich gleichzeitig öffentlich-rechtlich verpflichtet, selber einen entsprechend größeren Abstand einzuhalten, so dass insgesamt wieder eine Freifläche zwischen den Gebäuden mit einer Breite von fünf Metern sichergestellt ist.

Die Freifläche darf nur so genutzt werden, dass eine gegenseitige Brandgefährdung ausgeschlossen werden kann. Die in Frage kommenden Nutzungen beschränken sich demnach weitgehend auf Zugänge oder Zufahrten, Grünflächen oder sonstige Freiflächen.

## Erforderliche Unterlagen

Zur Vorbereitung der Verpflichtungserklärung, die der/die Eigentümer des zu belastenden Grundstückes zu unterzeichnen hat/haben, benötigt die Bauaufsichtsbehörde die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die durch den Antragsteller/Bauherrn zu beschaffen sind.

**Die Unterlagen sind für das mit der Freifläche zu belastende Grundstück vorzulegen!**

### 1. Eigentumsnachweis

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

- a) ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis u. 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 Freiflächenbaulast sind folgende 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 - **nur** - die zugunsten des Nachbargrundstückes zu übernehmende Freifläche auf dem zu belastenden Grundstück **mit grüner Schrägschraffur und grüner Umgrenzung** gem. Anlage zur BauPrüfVO darzustellen und **mit Maßangaben** zu versehen. Es ist darauf zu achten, dass nicht das gesamte Baulastgrundstück, sondern lediglich der Teil des Grundstückes, der als Freifläche von jeglicher Bebauung freizuhalten 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 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 211 (5. Ebene)  
Tel.: 02405 67-238  
E-Mail: [susanne.robinius@wuerselen.de](mailto:susanne.robinius@wuerselen.de)  
<https://serviceportal.wuerselen.de>

## **Impressum**

Herausgeber        Bürgermeister der Stadt Würselen  
Morlaixplatz 1, 52146 Würselen

Redaktion            Fachdienst 4.4 Bauaufsicht und Denkmalschutz

Veröffentlichung    März 2019