



# Eintragung einer Baulast § 85 BauO NRW: Stellplatzzuwegung

## Allgemeines

Die Eintragung einer Stellplatzzuwegungsbaulast nach § 48 (1) BauO NRW ist erforderlich, wenn ein nach § 48 (2) BauO NRW für die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen notwendiger Stellplatz nicht auf dem Baugrundstück selbst hergestellt werden kann oder soll, sondern ersatzweise auf einem anderen Grundstück.

Voraussetzung ist, dass das „andere“ Grundstück für die Aufnahme des Stellplatzes geeignet ist. Geeignet ist ein Grundstück u.a. nur dann, **wenn die Zu- und Abfahrt** zu diesen Flächen von der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Behinderung des übrigen Verkehrs gewährleistet ist.

Wenn ein Stellplatzgrundstück nicht in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn dieses Grundstück zwar unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, aber eine ungehinderte Zufahrt entweder tatsächlich nicht möglich oder rechtlich nicht zulässig ist, dann muss in diesen Fällen **zusätzlich ein Zufahrtsrecht** zu einer Erschließungsstraße über ein Drittgrundstück auf diesem öffentlich-rechtlich gesichert sein.

## 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 Zuwegungsfläche 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 Grundstücks-eigentümer sowie vom Erbbauberechtigten abgegeben werden. Das gleiche gilt für Grundstücks-flächen, für die im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist.

## 2. Planunterlagen

Für die hinreichende Bestimmtheit der Stellplatzzuwegungsbaulast 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 Zuwegungsfläche auf dem zu belastenden Grundstück **mit grüner Schrägschraffur und grüner Umgrenzung** gem. Anlage zur BauPrüfVO darzustellen. Es ist darauf zu achten, dass nicht das gesamte Baulastgrundstück, sondern lediglich der Teil des Grundstückes, der wirklich für eine ausreichend breite Zuwegung 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 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