



Eintragung einer Baulast § 85 BauO NRW: Stellplatzbindung

Allgemeines

Die Eintragung einer Stellplatzbaulast nach § 48 (1) i. V. m. § 89 BauO NRW ist erforderlich, wenn ein nach § 48 (1) 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, wenn

- es sich in der näheren Umgebung des Baugrundstückes befindet, wobei als „nähere Umgebung“ in der Regel eine fußläufige Entfernung (nicht Luftlinie) von maximal 300 m anzunehmen ist,
- die vorgesehene Stellplatzfläche nicht bereits an Anlagen / Vorhaben auf dem Baulastgrundstück gebunden ist,
- die Nutzung als Stellplatzfläche bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig ist,
- die Zu- und Abfahrt zu diesen Flächen von der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Behinderung des übrigen Verkehrs gewährleistet ist,
- das Gelände auch in der Örtlichkeit tatsächlich die Möglichkeit bietet, Stellplätze anzulegen und zu benutzen.

Unzulässig ist die Bestellung einer Stellplatzbaulast, wenn durch sie eine nutzungsrechtliche Bindung von bauordnungsrechtlich nicht erforderlichen Stellplätzen an eine bauliche Anlage geschaffen werden soll. Eine solche Bindung muss dem Privatrecht überlassen bleiben.

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 der Stellplatzfläche 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 Stellplatzbaulast 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 6 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 öffentlichen Glauben beurkundet worden ist (**Amtlicher Lageplan**).

In diesem Lageplan ist - **nur** - die Stellplatzfläche auf dem zu belasteten Grundstück **mit Maßangaben und mit grüner Schrägschraffur und grüner Umgrenzung** gem. Anlage zur BauPrüVO darzustellen. Es ist darauf zu achten, dass *nicht das gesamte Baulastgrundstück*, sondern lediglich der Teil des Grundstückes, der wirklich für den Stellplatz 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.

Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte, der nicht älter als 6 Monate sein darf oder ein Lageplan auf der Grundlage eines solchen Auszuges.

- In diesem Auszug/Lageplan ist das *Baulastgrundstück* **mit grüner Umgrenzung**, das Baugrundstück, dem die Stellplatzfläche zugeordnet werden soll, durch eine farbliche, jedoch **nicht grüne** Umgrenzung darzustellen.

Dieser Auszug / Lageplan ist **grundsätzlich 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