



Eintragung einer Baulast § 85 BauO NRW: Erschließungsbaulast § 4 BauO NRW

Allgemeines

Die Eintragung einer Erschließungsbaulast ist nach § 4 (1) i.V.m. § 84 (8) zwingend erforderlich, wenn nicht gesichert ist, dass ab Beginn der Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück keine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat **und** die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser nicht bereits vorhanden und benutzbar sind. Gleiches gilt, wenn dieses Grundstück zwar unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, aber eine ungehinderte Zufahrt entweder tatsächlich nicht möglich oder rechtlich nicht zulässig ist. In diesen Fällen muss die Erschließung gem. § 4 BauO NRW für die Feuerwehr und Rettungskräfte zu einer Erschließungsstraße über ein Drittgrundstück auf diesem öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Voraussetzung ist, dass auf dem Drittgrundstück auch unter Berücksichtigung der dort bereits bestehenden oder genehmigten baulichen Anlagen ausreichend Raum für eine geeignete Erschließung verbleibt und dass dieses Grundstück seinerseits verkehrsmäßig ausreichend erschlossen ist.

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 Erschließungsfläche 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 Erschließungsbaulast 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 zugunsten des Baugrundstückes zu übernehmende Wege- und Leitungstrasse 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 Baulastfläche von jeglicher unzulässigen 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 1, 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