

Antrag auf Eintragung einer Baulast/von Baulasten in das Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen

Antragsteller: _____

Anschrift: _____

in: Gelsenkirchen, _____

1. Angaben zum belasteten Grundstück

Gemarkung: _____ Flur: _____ Flurstück(e): _____

Straße: _____ Hausnummer: _____

Eigentümer/ Baulastgeber: _____

Anschrift: _____

E-Mail*: _____

Telefon: _____

Erbbauberechtigter/ Baulastgeber: _____

Anschrift: _____

E-Mail*: _____

Telefon: _____

2. Angaben zum begünstigten Grundstück

Gemarkung: _____ Flur: _____ Flurstück(e): _____

Straße: _____ Hausnummer: _____

Eigentümer/ Baulastnehmer: _____

Wohnort: _____

3. Zweck der Baulast

- | | |
|---|----------|
| ☐ Erschließung: Zufahrt oder Zuwegung (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW2018) | (BL 11) |
| ☐ Gemeinsame Bauteile (§ 12 Abs. 2 BauO NRW2018) | (BL 12) |
| ☐ 1 Stellplatz oder __ Stellplätze (§ 48 BauO NRW2018) | (BL 14) |
| ☐ Teilflächen von 1 Stellplatz oder __ Stellplätzen (§ 48 BauO NRW2018) | (BL 14a) |
| ☐ Vereinigungsbaulast (§ 4 Abs. 2 BauO NRW2018) | (BL 15) |
| ☐ Bindung als Betriebswohnung (§§ 8 und 9 BauNVO) | (BL 16) |
| ☐ Feuerwehruzufahrt (§ 5 BauO NRW2018) | (BL 17) |
| ☐ Feuerwehruzufahrt und -aufstellfläche (§ 5 BauO NRW2018) | (BL 17a) |
| ☐ Gemeinschaftsanlagen – Spielfläche/Abfallbehälter – (§ 8 BauO NRW2018) | (BL 18) |
| ☐ Anbauverpflichtung (§ 6 Abs. 1 Satz 3 Buchst. 2 BauO NRW2018) | (BL 19) |
| ☐ Sortimentsbeschränkung (§ 11 Abs. 3 BauNVO) | (BL 20) |
| ☐ Abstandsfläche (§ 6 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW2018) | (BL 21) |
| ☐ Gebäudeabschlusswand/Brandwandabstand (§ 30 BauO NRW2018) | (BL 22) |
| ☐ Zufahrt zum Stellplatz (§ 48 BauO NRW2018) | (BL 23) |
| ☐ Ausgleichsfläche (§ 1 a BauGB) | (BL 24) |
| ☐ Feuerwehruzugang (§ 5 BauO NRW2018) | (BL 25) |
| ☐ Löschwasserversorgung (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW2018) | (BL 26) |
| ☐ _____ | (BL) |

zusätzliche Angaben _____

*Dieses Feld soll für die weitere Kontaktaufnahme ausgefüllt werden.

☐ vorgelegte Lagepläne werden aus Ermessensgründen mit n.a. Begründung akzeptiert:

☐ Herstellungs-

☐ bzw. Rohbaukosten des/der durch die Baulast/en zu genehmigenden Vorhaben(s)

☐ bzw. m²-Wert lt. Bodenrichtwertkarte bei Grundstücksteilungen

_____ EUR

4. Erklärung Antragsteller/in

☐ Der Wortlaut der Baulasterklärung/en soll vom Referat Bauordnung- und Bauverwaltung formuliert werden. Mir ist bekannt, dass sich dadurch die Gebühr je Tatbestand pro Baulastenblatt nochmals um 10,00 EUR erhöht.

☐ Die Baulasterklärung/en wird/werden mit notariell beglaubigten Unterschriften vorgelegt.

Die erforderlichen Lagepläne gem. § 2 BauPrüfVO sind

☐ mit

☐ ohne Markierung der belasteten Flächen, grün

☐ schraffiert

☐ umrandet

☐ gekennzeichnet beigelegt.

(Anzahl der benötigten Pläne = 3 + n, wobei „n“ die Anzahl der Eigentümer der belasteten und der begünstigten Grundstücke ist. Ein Ehepaar ist als ein Eigentümer anzusehen!).

Die gem. Tarifstelle 2.5.6.1 anfallenden Gebühren (max. 250,00 EUR pro Baulast) werde ich übernehmen.

(Unterschrift/en Antragsteller/in)

5. Erklärung Baulastgeber/in und ggf. Erbbauberechtigte/r

Ich verpflichte mich, die vorseitig bezeichnete/n Baulast/en auf mein/en/unseren Grundstück/en zu übernehmen und die entsprechende/n Baulasterklärung/en zu unterschreiben.

(Unterschrift/en Eigentümer/in)

(Unterschrift /en Erbbauberechtigte/r)

6. Angaben Bauordnung und Bauverwaltung (Technische Abteilung)

Die Baulast/en ist/sind zur Genehmigung der/des Bauvorhaben/s _____ erforderlich.

[] Teamleiter/in

[] Sachbearbeiter/in

Unterschrift mit Datum

Berechnung der Gebühren für die Eintragung von Baulasten

I. Höhe der Gebühr nach Anzahl der Tatbestände (Berechnung durch 63/2)

je Verpflichtung = 40,00 EUR

II. Höhe der Gebühr aufgrund des wirtschaftlichen Vorteiles

1. Bei Baumaßnahmen (Berechnung durch 63/2)

Wert des durch die Baulast zu genehmigenden Vorhabens (Herstellungswert)

a) bis 25.000 EUR = 5,00 EUR

b) bis 50.000 EUR = 10,00 EUR

c) bis 75.000 EUR = 15,00 EUR

d) je angefangene weitere 25.000 EUR wird die Gebühr um jeweils 5,00 EUR erhöht

2. Bei Grundstücksteilungen (Berechnung durch 63/1)

Wert des/der durch die Teilung entstehenden neuen Flurstücke/s (Fläche x qm-Wert der Bodenrichtwertkarte, Abstimmung mit Referat 62/4 - Frau Behrens - erforderlich). Die jeweiligen Gebühren von I bis III sind je Grundstück - ein Grundstück kann unter Umständen aus mehr als einem Flurstück bestehen - (BVNR im Liegenschaftsbuch beachten!) aufzuaddieren und dann als Gesamtsumme einzutragen.

III. Höhe der Gebühr nach Verwaltungsaufwand (Berechnung durch 63/1)

1. a) Anzahl der beglaubigten Ausfertigungen

- Standardfall (je 1 Exemplar für das Baulastenverzeichnis, den Antragsteller und den - einen - Baulastgeber) = 5,00 EUR

- je Mehrausfertigung (bei mehreren Baulastgebern wird je Eigentümer 1 Exemplar mehr ausgestellt, ein Ehepaar ist 1 Eigentümer) = 5,00 EUR

b) Soll der Text der Verpflichtungserklärung vom Referat Bauordnung- und Bauverwaltung erstellt werden, ist die Gebühr je Baulast (Tatbestand) um je 10,00 EUR zu erhöhen. Die jeweiligen Gebühren von I bis III sind je Grundstück - ein Grundstück kann unter Umständen aus mehr als einem Flurstück bestehen - (BVNR im Liegenschaftsbuch beachten!) aufzuaddieren und dann als Gesamtsumme einzutragen.

Berechnung der Gebühren bei Löschungen von Baulastentatbeständen

Bei der Löschung einer Baulast beträgt die Gebühr 50,00 EUR.

Grundsätzliches zur Eintragung von Baulasten

1. Die Vereinigungsbaulasten heilen **nur** den Tatbestand der Überbauung über eine oder mehrere Grundstücksgrenzen oder den Durchbruch durch zwei Gebäudeabschlusswände (und auch wirklich keine anderen Verstöße).
2. Bei Vereinigungsbaulasten wird das belastete Grundstück an der Innenseite grün umrandet, die anderen Grundstücke sind mit gestrichelten Linien zu umranden (gilt auch für Anbindung als Betriebswohnung und Sortimentsbeschränkung) **oder** das zu belastende Grundstück wird grün **umrandet und schraffiert und die anderen Grundstücke werden grün umrandet**.
3. Bei der Anbauverpflichtung und bei den gemeinsamen Bauteilen ist die entsprechende (neue) Grundstücksgrenze rot darzustellen. Die Stelle, an der die Anbauverpflichtung erfolgen soll, ist grün anzulegen und entsprechend zu bemaßen. Bei den Gemeinsamen Bauteilen ist die jeweilige Wandstärke anzugeben.
4. Bei Stellplatzanbindungen sind die anzubindenden Stellplätze mit Nummern zu versehen und grün zu umranden.
5. Das zu genehmigende Vorhaben ist in den entsprechenden Plänen darzustellen und zu bemaßen. Sollten sich Überschneidungen bzw. Überlappungen ergeben (z.B. Abstandflächen und Gebäudeabschlusswand), so sind diese auf **verschiedenen** Plänen darzustellen. Die Pläne sind entsprechend zu bezeichnen (z.B. Plan 1, Plan 2, etc.). Unter Umständen sind weitere Pläne (wie z.B. Grundrisse) dem Vorgang beizufügen.
6. Sollen nur Teilflächen bei Grundstücken (z.B. Abstandflächen, Erschließungswege o.ä.) belastet werden, sind sie entsprechend zu bemaßen.

Bei allen Baulasten, die nicht unter die Nr. 2. bis 4. fallen, ist die jeweilige Baulastfläche, auch wenn es ein ganzes Flurstück ist, grün zu schraffieren und zu umranden.

7. Bei Baulasten, die im Zusammenhang mit Flurstücksteilungen stehen, ist der neue (beantragte) Zustand zu berücksichtigen. Die neuen Grenzen sind in rot darzustellen. Die Teilflächen sind entsprechend zu bezeichnen; z.B. 151.1, oder 151A (bei Teilung des Flurstücks 151). Es ist auch hier zu beachten, dass die Baulasten **nur für ein zu begünstigendes Grundstück** im Plan anzugeben sind. Entstehen durch die Teilung mehrere Grundstücke, die durch Baulasten begünstigt werden sollen, so sind diese Belastungen immer nur für ein zu begünstigendes Grundstück darzustellen.
8. Die Anzahl der benötigten Pläne berechnet sich nach der Formel $3 + n$, wobei „n“ die Anzahl der Eigentümer des belasteten und der begünstigten Grundstücks ist; ein Ehepaar ist als ein Eigentümer anzusehen (Normalfall). Bei Flurstücksteilungen ist darauf zu achten, dass pro begünstigtem Haus ein zusätzlicher Plan für die Hausakte benötigt wird (Ausnahmefall).
9. Es ist immer ein ALB-Auszug zu fertigen, da Grundstückseigentümer täglich wechseln können und deshalb auf die Angaben im Lageplan oder auf dem Antragsformular nicht unbedingt vertraut werden kann. Zweckmäßigerweise ist der ALB-Auszug von der Abtl. 63/2 an dem Tage zu fertigen, an welchem der Baulastenvorgang in Umlauf gebracht wird.
10. Bereits eingetragene Baulasten sind gem. § 85 BauO NRW 2018 i.V.m. den §§ 3 und 18 BauPrüfVO mittels feinem engem grauen Punktraster und Umrandung darzustellen (siehe auch BauO NRW – Gädtke/ Temme/ Heinz/Czepuck, 11. Auflage, Seite 1859 ff).
11. Aufgrund der Vorhabenbezogenheit der Baulast ist es **nicht möglich** ein neues Vorhaben mit einer bereits bestehenden Baulast zu heilen. Jeder baurechtliche Verstoß ist explizit zu würdigen.

Außerdem ist zu beachten:

Das zu genehmigende Aktenzeichen ist immer anzugeben.

Aufgrund der Systematik in ProBauG muss zu jedem genehmigenden Vorhaben/Aktenzeichen ein Baulastenvorgang angelegt werden. Ansonsten fehlen in der Genehmigungsakte die Hinweise darauf, dass Baulasteintragungen für die Genehmigung nötig waren.