

Oberbergischer Kreis

Grundstücksteilungen gem. § 7 BauO NRW 2018



OBERBERGISCHER KREIS
DER LANDRAT

KREISBAUAMT

Allgemeine Hinweise

Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf, bedarf zu ihrer Wirksamkeit gem. § 7 Abs. 1 S. 1 BauO NRW 2018 der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften der Bauordnung NRW 2018 oder den aufgrund der Bauordnung NRW 2018 erlassenen Vorschriften oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen.

Für die Prüfung eines Teilungsantrages ist ein schriftlicher (vollständig ausgefüllter und unterschriebener) Antrag mit allen für die Bearbeitung sowie für die Beurteilung der Teilungsabsicht erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) vorgelegt werden (§ 7 Abs. 4 i. V. m. § 70 Abs. 2 S. 1 BauO NRW 2018).

Dem Antrag (Anlage I/5 zur VV BauPrüfVO) auf Grundstücksteilung ist nach § 17 BauPrüfVO ein amtlicher Lageplan nach § 3 Abs. 3 BauPrüfVO in zweifacher Ausfertigung beizufügen, welcher **u. a.** folgende Angaben enthalten **muss**:

- § 17 S. 1 Ziff. 1a) i. V. m. § 3 Abs. 1 Ziff. 8 Angaben von Flächen auf dem Baugrundstück, die von Baulasten betroffen sind, sowie Flächen auf den angrenzenden Grundstücken, die von Baulasten zugunsten des Baugrundstücks betroffen sind (Baugrundstück = Teilungsgrundstück) – soweit erforderlich (Dies wird bei Grenzbebauungen regelmäßig der Fall sein)

- § 17 S. 1 Ziff. 1b) (alle) vorhandene bauliche Anlagen auf dem zu teilenden Grundstück

- § 17 S. 1 Ziff. 1c) Grenzabstände, Abstandsflächen und Abstände zu den vorhandenen baulichen Anlagen auf dem zu teilenden Grundstück

- § 17 S. 1 Ziff. 2 Bauzeichnungen (§ 4) der in Ziff. 1b) vorhandenen baulichen Anlagen auf dem zu teilenden Grundstück, soweit sie zur Beurteilung des Antrags erforderlich sind

Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn Baulasten eingetragen werden müssen, da Baulasten nur für legal errichtete bauliche Anlagen eingetragen werden und der Legalitätsnachweis durch den Antragsteller zu erbringen ist.

Zudem ist dies erforderlich bei Grenzbebauungen, zum Nachweis, ob Öffnungen (auch möglich – Fotobeweis) vorhanden sind oder zur Angabe der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile (§ 4 Abs. 1 Ziff. 2 und 3).

Der **Antragsteller** hat diese Unterlagen/Nachweise zu erbringen.

Die vollständige und korrekte Darstellung der Örtlichkeit im amtlichen Lageplan, unterzeichnet und gesiegelt durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, wird unterstellt (z. B. Darstellung aller baulichen Anlagen, Abstandsflächen, gewidmete Flächen etc.).

Es wird in der Teilungsgenehmigung explizit darauf hingewiesen, dass die baurechtliche Legalität der im Teilungsplan auf dem Teilungsgrundstück dargestellten Bausubstanz sowie die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht nicht geprüft wird, da dies nicht Prüfungsinhalt von § 7 BauO NRW 2018 ist.

Sollte sich herausstellen, dass von der Bausubstanz ein baurechtswidriger Zustand ausgeht, hindert die Teilungsgenehmigung die Bauaufsichtsbehörde nicht daran, die notwendigen bauordnungsrechtlichen Maßnahmen zu dessen Beseitigung zu ergreifen.

(Stand: August 2021)

Oberbergischer Kreis
Kreisbauamt
Moltkestraße 42
51643 Gummersbach
www.obk.de/bauen