

Leitfaden der Stadt Wuppertal für die Anfertigung von Baulastlageplänen

Der bei Eintragung einer Baulast erforderliche Lageplan muss von einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bzw. vom Katasteramt angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet werden.

Dieser Leitfaden hebt neben den Bestimmungen des §3 der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) weitere Punkte hervor, die sich aus Sicht des Ressorts Bauen und Wohnen (R 105.14, R 105.26 - .28) sowie der baulastenführenden Stelle (R 102.1301) als sinnvoll für die rechtssichere Beurteilung bei Eintragungen, Fortführungen und Auskünften von Baulasten herausgestellt haben und einen schnellen und reibungslosen Ablauf von Prozessen sicherstellt.

Allgemeine Anforderungen an Lagepläne

- Der Lageplan ist gemäß §18 der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) anzufertigen. Insbesondere sind bereits vorhandene Baulasten auf dem zu belastenden Grundstück mit Blattnummer darzustellen. In Einzelfällen kann nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde oder der baulastführenden Stelle auf nicht zwingend erforderliche Inhalte verzichtet werden.
- Belastete oder zu belastende Grundstücksflächen sind gemäß Nrn. 1.11 und 1.12 der Anlage zur BauPrüfVO in Ihrer Gesamtheit darzustellen.
- Bei Unterzeichnung der Verpflichtungserklärung darf der Lageplan nicht älter als sechs Monate sein.
- Die Baulastflächen müssen geometrisch eindeutig festgelegt, rekonstruierbar sowie deren Flächengrößen im Lageplan aufgeführt sein.
- Begünstigte Flächen sollen gelb gekennzeichnet werden. Dies ist insbesondere erforderlich, wenn nur Teile von Grundstücken durch Baulasten (z.B. Zufahrten) begünstigt werden sollen. Begünstigte Teilflächen sind als solche (z.B. Teil A aus ..., Teil 1 aus ...) zu benennen. Begünstigte Bauvorhaben müssen komplett dargestellt werden.
- Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Erbbauberechtigte der belasteten und begünstigten Grundstücke sind namentlich und mit Grundbuchblattnummer aufzuführen. Sofern im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist, empfiehlt es sich, hier ebenfalls eine namentliche Auflistung des oder der Berechtigten.
- Lagepläne sind im Original zu unterzeichnen und zu siegeln. Lagepläne ohne Siegel oder mit gescannter Unterschrift werden nicht anerkannt.
- Pro Baulast ist pro Grundstück ein Lageplan in zweifacher Ausfertigung erforderlich. Eine Ausnahme bildet hierbei Baulasten für zu sichernde Stellplätze, die sich über Grundstücksgrenzen hinweg erstrecken, gemeinsame Bauteile oder Vereinigungsbaulasten.
- Entstehen Baulasten aufgrund bauplanungsrechtlicher Festsetzungen, so müssen diese entsprechend dargestellt sein.
- Für die digitale Bereitstellung der eingetragenen Baulasten muss eine Referenzstrecke in sinnvoller Länge mit Vermaßung horizontal und vertikal ersichtlich sein. Lagepläne ohne Maße sind für die digitale Auskunft ungeeignet
- Der Lageplan ist um Ausschnittvergrößerungen zu ergänzen, sofern er aufgrund des gewählten Maßstabs teilweise unübersichtlich wird.

Spezielle Anforderungen nach Art der Baulast

- Vereinigungsbaulast
 - Der Lageplan sollte im Maßstab 1:500 gefertigt sein. Sofern es die Grundstücksgröße erfordert kann ein anderer Maßstab gewählt werden.
 - Vereinigungsbaulasten sind ausschließlich belastend, es entstehen keine Begünstigungen.
 - Sofern sich Vereinigungsbaulasten nicht auf Teile von Flurstücken beziehen kann i.d.R. auf die Darstellung der Grenzlängen gem. §3 Abs. 1 Nr.3 BauPrüfVO verzichtet werden.
 - Bei dieser Art der Baulast entstehen ausschließlich Belastungen.
- Abstandfläche / Brandabstand
 - Es sollte ein angemessener Maßstab gewählt werden. Bei Bedarf kann die belastete Fläche in einem vergrößerten Ausschnitt dargestellt werden.
 - Das begünstigte **Bauvorhaben** muss **gesamt** dargestellt werden.
 - Da Abstandflächen und Brandabstände als eigenständige Baulasten geführt werden (separate laufende Nummern) sind jeweils unterschiedliche Lagepläne erforderlich.
 - Die Tiefe einer Abstandfläche muss als Maß aufgeführt sein, eine Berechnung der Tiefe ist im Lageplan nicht erforderlich.
- Zuwegung
 - Begünstigte Teilflächen, Vorhaben oder Grundstücke müssen **gesamt** dargestellt sein, damit nach einer Fortführung die begünstigten Grundstücke oder Grundstücksteile eindeutig erkennbar sind.
 - Begünstigte Grundstücksteile oder Grundstücke sind mit gelber Begleitsignatur zu kennzeichnen.
 - Sofern gerade in ländlichen Bereichen große Grundstücke begünstigt werden, können diese Flächen kleinmaßstäblicher dargestellt werden.
- Anbauverpflichtung
 - Die Grenzlänge, auf der angebaut werden muss, ist als Begleitlinie grün darzustellen, da es sich hierbei nicht um eine flächenhafte Baulast handelt.
 - Ein Maß für die Grenzlänge muss angegeben sein.
 - Das begünstigte Vorhaben muss gesamt dargestellt werden.
- Bauverbot i.S.d. §35 Abs.4 Nr.1g BauGB
 - Da die belasteten Grundstücke und Grundstücksteile gesamt dargestellt werden müssen sollte ein Maßstab nach Bedarf gewählt werden. Ein zusammenhängendes Kartenbild ist nicht zwingend erforderlich.
- Gemeinsame Bauteile
 - Die zu sichernden Bauteile sind gesamt darzustellen und grün zu kennzeichnen.
 - Pro zu sicherndem Bauteil auf zwei oder mehreren Grundstücken ist ein Lageplan erforderlich.
 - Bei dieser Art der Baulast entstehen ausschließlich Belastungen.