



## Teilung von bebauten Grundstücken

Für die Teilung von bebauten Grundstücken muss bei der Baugenehmigungsbehörde eine Genehmigung beantragt werden.

### Zuständige Organisationseinheit(en)

Zuständig ist das **Sachgebiet 60/1 - Bauen und Wohnen** - des Ennepe-Ruhr-Kreises - 60/1 = Sachgebiet Bauaufsicht für Objekte in der kreisangehörigen Stadt **Breckerfeld**

Bei Objekten, die in einer der übrigen Städte des Ennepe-Ruhr -Kreises liegen, wenden Sie sich bitte an das zuständige städtische Bauamt.

Ansprechpartner

#### **Herr Martin Böker**

E-Mail: M.Boeker@en-kreis.de

Telefon: 02336 - 93 2324

#### **Herr Hans-Jörg Sänger**

E-Mail: : H.Saenger@en-kreis.de

Telefon: 02336 - 93 2326

### Teilungsgenehmigung

- 1) Die **Teilung eines bebauten Grundstücks** bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Bund, das Land, eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband als Erwerber, Eigentümer oder Verwalter beteiligt ist.
- 2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags über die Teilung zu entscheiden. Ist ihr dies nicht möglich, so kann sie die Frist durch Zwischenbescheid gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller um höchstens zwei Monate verlängern. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb der Frist über sie entschieden wurde.
- 3) Die Teilung darf in das Liegenschaftskataster erst übernommen werden, wenn ein Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Bedarf die Teilung keiner Genehmigung oder gilt sie als genehmigt, so hat die Genehmigungsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen; das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.

Allgemeine Rechtsgrundlage ist § 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW - vom 21.07.2018 - GV NRW S. 421/SGV NRW 232.

Die Teilungsvermessung kann dann von Öffentlich-bestellten Vermessungsingenieuren oder vom Katasteramt des Ennepe-Ruhr-Kreises durchgeführt werden.

**Benötigt werden:**

### **Antragsformular**

Bitte verwenden Sie nur die amtlichen Vordrucke des Landes NRW. Das Antragsformular muss vom Bauherr/in und Eigentümer/in unterzeichnet werden.

## Baulasten

Im Falle von bauordnungsrechtlichen Verstößen sind diese im Teilungsverfahren zu regeln. Hierzu kann es erforderlich sein, Baulastanträge zu stellen und entsprechende Lagepläne und Bauzeichnungen vorzulegen.

## Lageplan

Der Lageplan ist im Maßstab nicht kleiner als 1:500 auf der Grundlage eines Auszuges aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte, der nicht älter als sechs Monate sein darf, zu erstellen.

Er muss von einem Katasteramt oder von einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und beglaubigt werden.

Der Lageplan muss gem. § 3 Bauprüfverordnung (BauPrüfVO) u. a. enthalten:

- seinen Maßstab und die Lage des zu teilenden Grundstücks zur Nordrichtung,
- die Bezeichnung des zu teilenden Grundstücks und der benachbarten Grundstücke nach Straße, Hausnummer, Grundbuch und Liegenschaftskataster sowie die Angabe der Eigentümerin oder des Eigentümers,
- die rechtmäßigen Grenzen des zu teilenden Grundstücks,
- die farblich unterlegten neuen Grenzen (Teilungslinie),
- die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem zu teilenden Grundstück und auf den angrenzenden Grundstücken, bei Gebäuden auch mit Angaben der Wand- und Firsthöhen,
- die Grenzabstände, die Abstandflächen und die Abstände zu den darzustellenden baulichen Anlagen auf dem zu teilenden Grundstück,
- Flächen auf dem zu teilenden Grundstück, die von Baulasten betroffen sind sowie Flächen auf den angrenzenden Grundstücken, die von Baulasten zugunsten des zu teilenden Grundstücks betroffen sind.

## Gebühren

Die Gebühren werden nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen errechnet. Nach der Tarifstelle 2.5.1.1 ist ein Gebührenrahmen von 50 bis 250 Euro je gebildetes bebautes Grundstück vorgesehen. Im Interesse einer einheitlichen, angemessenen Handhabung dieses Rahmensatzes wurde in Anlehnung an die Empfehlungen des Arbeitskreises von Vertretern verschiedener Bauaufsichtsämter in NRW (Mitt.StGB NRW vom 05.07.2001; Az: II / 1660 - 00/ 1/) eine interne Regelung unter Berücksichtigung des Verwaltungsaufwandes festgelegt.

Grundstücke, die mit untergeordneten Anlagen (Scheune, Garage, Schuppen, Laube etc.) bebaut sind	
Grundbetrag	50,00 €
für alle anderen bebauten Grundstücke Grundbetrag	100,00 €

z u s ä t z l i c h :

Prüfung der Abstandfläche	Zuschlag:	50,00 €
Prüfung Brand - / Schallschutz	Zuschlag:	50,00 €
Prüfung Erschließung	Zuschlag:	50,00 €
Prüfung weiterer Kriterien (Kinderspielfläche, Stellplätze, Baulast etc.)	Zuschlag:	je 50,00 €

Werden bei allen anderen Bebauungen die zusätzlichen Prüfungen durchgeführt, so ist der Höchstbetrag von 250,00 € als Gebühr zu begleichen.