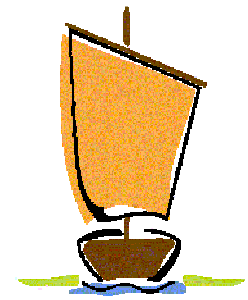


Entfall der Teilungs- genehmigung (§ 94 NBauO)

Informationsveranstaltung
des Bauordnungsamtes
am 29. Januar 2009

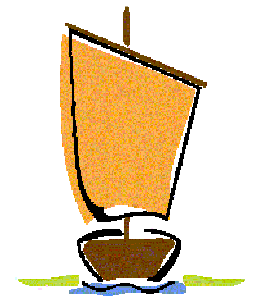


Begrüßung

- Richard Eckermann
Dezernent für Ordnung, Bauen und Umwelt

- Dominik Vinbruck
Leiter des Bauordnungsamts

- Michael Pilgrim
Leiter des Technischen Sachgebiets



Ablauf

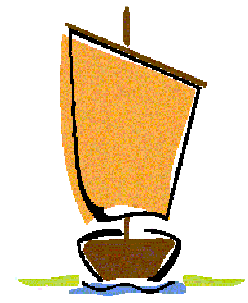
- Entfall der Teilungsgenehmigung
- Baurechtswidrige Zustände
- Erfahrungen
- Verantwortlichkeit

- Beratungsangebot des Landkreises

- Notarielle Erklärung vor Grundstücksvereinigung

- Fragen, Anregungen und Diskussion

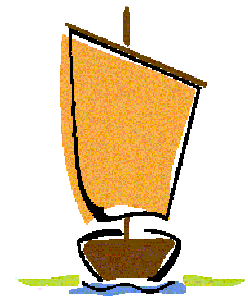
Entfall der Teilungsgenehmigung



- Bauordnungsrechtliche Bedeutung
 - Bauliche Anlage nur auf einem Baugrundstück (§ 4 (2) NBauO)
 - Zugänglichkeit des Baugrundstücks (§ 5 NBauO)
 - Anordnung baulicher Anlagen (§ 6 NBauO, DVNBauO)
 - Grenzabstände (§§ 7-13 NBauO, DVNBauO)
 - Notwendige Einstellplätze (§ 47 NBauO)

- Bauplanungsrechtliche Bedeutung
 - Widerspruch zu Festsetzungen eines Bebauungsplans (z. B. Mindestgrundstücksgröße, GFZ)

Entfall der Teilungsgenehmigung



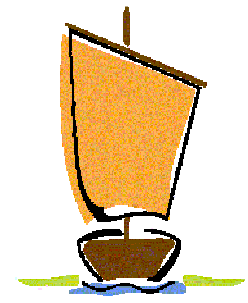
Bauordnungsrecht

- Abschaffung in vier Bundesländern bis 1999
- Abschaffung in zehn Bundesländern seit 2000
- Niedersachsen
 - Modellkommunengesetz 2006
 - Abschaffung zum 13.12.2008
- Beibehaltung in NRW

Bauplanungsrecht

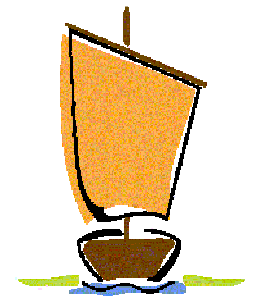
- Abschaffung 1998 und 2004

Entfall der Teilungsgenehmigung



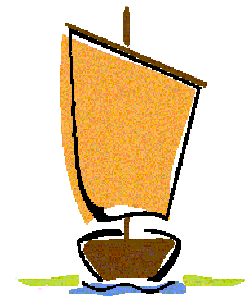
- Niedersachsen - Modellkommunen
 - Erfahrungen Mitte 2007 positiv
 - Erfahrungen Mitte 2008 zurückhaltender – keine abschließende Bewertung
- Schnelles Gesetzgebungsverfahren
 - Gesetzesentwurf 29.10.2008
 - Beschluss Landtag 11.12.2008
 - Verkündung 12.12.2008
 - Inkrafttreten 13.12.2008

Entfall der Teilungsgenehmigung



- Genehmigungspflicht entfallen, aber:
- Baurechtliche Anforderungen gelten weiter!
- Einhaltung der Anforderungen durch Verantwortliche zu gewährleisten
- Problem: Baurechtswidrige Zustände und bauaufsichtliches Einschreiten können drohen

Baurechtswidrige Zustände im Bestand

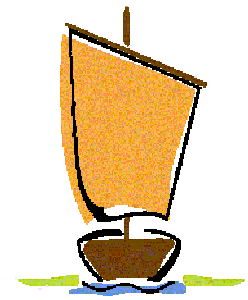


□ § 4 (2) NBauO – Bauliche Anlage auf einem Baugrundstück

- Abriss erforderlich
- Alternative:
Vereinigungsbaulast



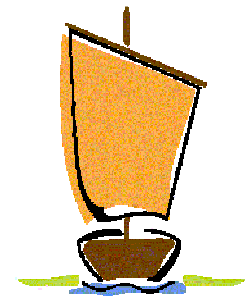
Baurechtswidrige Zustände im Bestand



- § 5 NBauO –
Zugänglichkeit des
Baugrundstücks
- Sicherung der
Zuwegung erforderlich
- Baulast (ggf.
Grunddienstbarkeit)

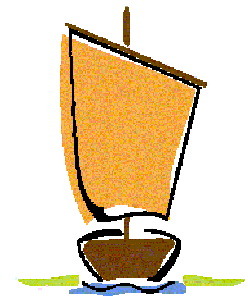


Baurechtswidrige Zustände im Bestand



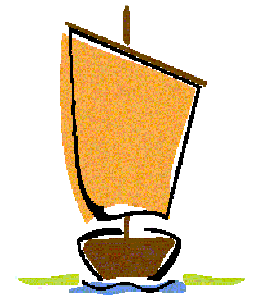
- § 7-13 NBauO – Grenzabstände
 - Schmalseitenprivileg (§ 7 a NBauO)
 - Untergeordnete Gebäudeteile (§ 7 b NBauO)
 - Dachvorsprung inkl. Rinne bis max. 50 cm!
 - Grenzbebauung (§ 8 NBauO)
 - Hinzurechnung benachbarter Grundstücke (§ 9 NBauO)
 - Abstände auf demselben Baugrundstück (§ 10 NBauO)
 - Mindestabstände für Öffnungen (§ 11 NBauO)
 - Privilegierte Grenzgebäude (§ 12 NBauO)
 - Abstände sonstiger baulicher Anlagen (§ 12 a NBauO)
 - Ausnahmen (§ 13 NBauO)

Baurechtswidrige Zustände im Bestand



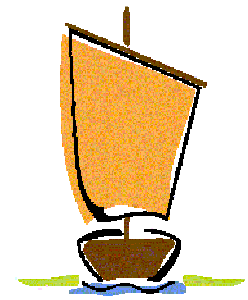
- DVNBauO – Grenzabstände
 - Außenwände (§ 30 NBauO i. V. m § 6 DVNBauO)
 - Bei weniger als 5 m Grenzabstand: nichtbrennbare Baustoffe und Widerstandsklasse F 30
 - Weiche Bedachung (§ 32 NBauO i. V. m. § 11 DVNBauO)
 - Weiche Bedachung = Reetdächer etc.
 - Wohngebäude 6 m Grenzabstand
 - Sonstige Gebäude 12 m Grenzabstand
- Grenzabstandsproblematik ggf. durch Abstandsbaulast zu heilen

Baurechtswidrige Zustände im Bestand

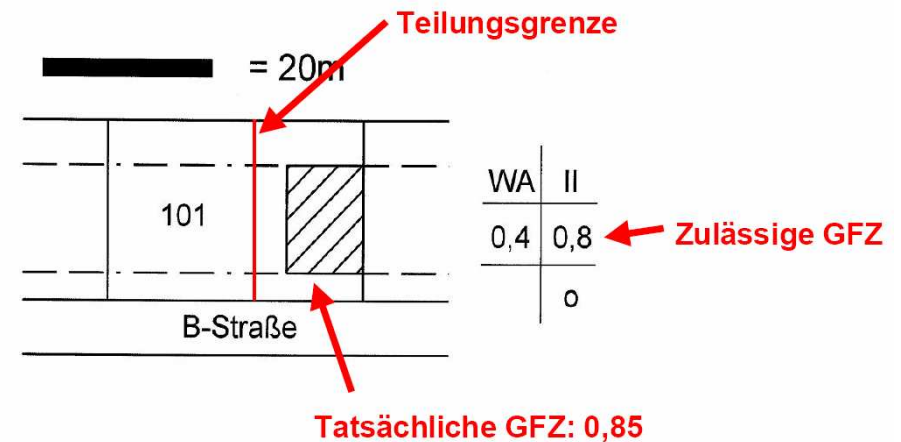


- Notwendige Einstellplätze (§ 47 (7) NBauO)
 - Nachweis auf dem Baugrundstück
 - Alternative Sicherung über Baulast auf Grundstück „in dessen Nähe“

Baurechtswidrige Zustände im Bestand

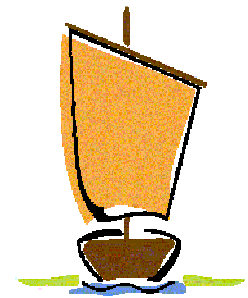


□ GRZ/GFZ

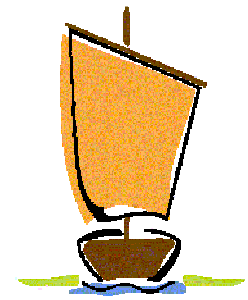


□ Mindestgrundstücksgröße

Baurechtswidrige Zustände im Bestand

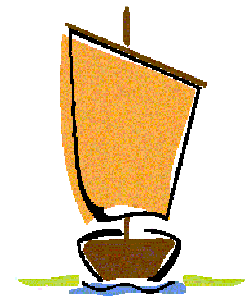


- § 89 (1) NBauO
 - „Widersprechen bauliche Anlagen [oder] Grundstücke (...) dem öffentlichen Baurecht (...), so kann die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen die Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind. (...)“
- Kenntnisnahme
 - durch benachbarte Bauvorhaben
 - durch Bauvorhaben am Bestandsgebäude
 - durch Nachbareingaben
- Entscheidung über Einschreiten erfolgt im Einzelfall



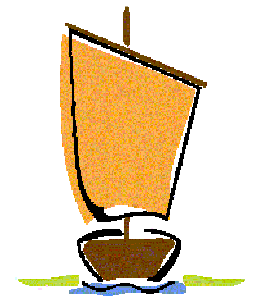
Erfahrungen

- Aufdeckung baurechtswidriger Zustände in anderen Bundesländern bisher kein Massenproblem
- Dunkelziffer unklar → systematische Kontrollen finden nicht statt
- Entstehung baurechtswidriger Zustände dennoch wahrscheinlich
- Heilung häufig nur mit hohen finanziellen Folgen möglich



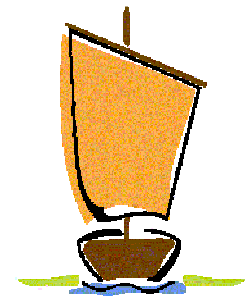
Verantwortlichkeit

- Eigentümer ist Verantwortlicher für baurechtswidrige Zustände nach Bauordnungsrecht
- Zivilrechtliche Verantwortung weiterer Verfahrensbeteiligter – Notare, Vermesser – ist nicht auszuschließen
- Klärung dieser Verantwortlichkeit ist Verfahrensbeteiligten dringend anzuraten



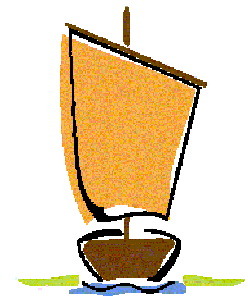
Haben Sie Fragen?

Beratungsangebot des Landkreises



- Abschließende Beurteilung der komplexen baurechtlichen Fragestellungen für Notare und Vermesser vermutlich nicht immer abschließend möglich
- Schriftliche Beratung durch den Landkreis auf Antrag
- Landkreis unterstützt im Bedarfsfall bei Ausfüllen des Antrags und Zusammenstellung der Unterlagen

Beratungsangebot des Landkreises



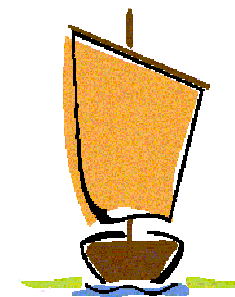
Antragsteller/Antragstellerin
(Name, Anschrift, Telefon, E-Mail)

**Antrag auf schriftliche Beratung zur
baurechtlichen Beurteilung
einer Grundstücksteilung nach
§ 65 Abs. 1 Satz 2 NBauO**

Landkreis Osterholz
– Bauordnungsamt –
Osterholzer Straße 23
27711 Osterholz-Scharmbeck

- Ich beantrage eine Beratung zur baurechtlichen Beurteilung der nachfolgend dargestellten Grundstücksteilung (§ 65 Abs. 1 Satz 2 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO). Mir ist bekannt, dass die Beratung gebührenpflichtig ist. Je angefangene halbe Stunde Bearbeitungszeit entstehen Gebühren in Höhe von 26,50 Euro (§ 6 (3) Nr. 2 a) i. V. m. Nr. 4.6 der Anlage 1 der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht – BauGO).

Beratungsangebot des Landkreises



Geprüft werden sollen

- bauordnungsrechtliche
- und bauplanungsrechtliche Bestimmungen.

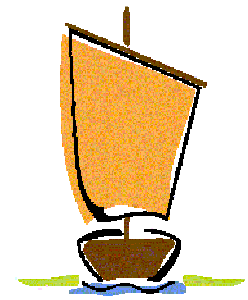
Bezeichnung des zu teilenden Grundstücks

Gemeinde	Ortsteil	Straße, Haus-Nr.
Gemarkung	Flur	Flurstück/-e
Grundbuch	Blatt	Nummer

- Das **Flurstück** ist allein unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen.

- Das/Die **Flurstück/-e** wird/werden zusammen mit anderen unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis geführt.
 - Hiervon ist ein **Flurstück** bebaut.
 - Die Bebauung des **Grundstücks** ist genehmigt mit Bauvorbescheid/Baugenehmigung vom _____ mit Aktenzeichen 63-_____.
 - Die Bebauung des **Grundstücks** ist am _____ nach § 69 a NBauO angezeigt und am _____ begonnen worden (Aktenzeichen 63-_____).

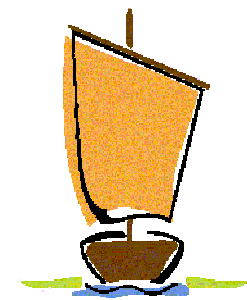
Beratungsangebot des Landkreises



- Es bestehen die folgenden Baulasten, Grunddienstbarkeiten und/oder Miteigentumsanteile auf bzw. zu Gunsten des zu teilenden Flurstücks:

- Die beabsichtigte Nutzung ist
 - ohne bauliche Anlagen (landwirtschaftlich/forstwirtschaftlich)
 - mit baulichen Anlagen
 - wie bisher.

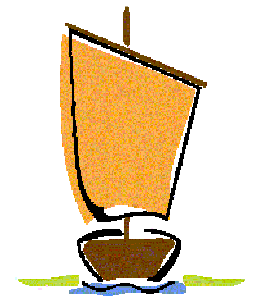
Beratungsangebot des Landkreises



- Ich habe diesem Antrag einen Auszug aus der Liegenschaftskarte beigelegt.
 - Die Grenzen des zu teilenden Grundstücks sind gelb gekennzeichnet
 - Der künftige Grenzverlauf ist rot gekennzeichnet.
 - Alle vorhandenen Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (§ 12a NBauO) im Grenzbereich (bis 12 m Entfernung zur neuen Grundstücksgrenze) sind maßstäblich mit allen abstandsrelevanten Gebäudeteilen dargestellt. Nicht untergeordnete Gebäudeteile, insbesondere Dachüberstände > 0,5 m, sind ebenfalls dargestellt.
 - Die Ausführung der Wände (Massivbauweise/Holzbauweise) und Dächer (Hartbedachung/Weichbedachung) der vorhandenen Gebäude im Grenzbereich ist eingetragen. Reetdächer sind im Regelfall eine Weichbedachung.
 - Die Grenzabstände der vorhandenen Gebäude sind, soweit sie abstandsrelevant sein können (im Regelfall nicht mehr als 12 m Entfernung zur neuen Grundstücksgrenze), vermaßt.
 - Falls Baulasten von der Teilung betroffen sind, sind die Flächen dieser Baulasten in den Lageplan eingetragen.

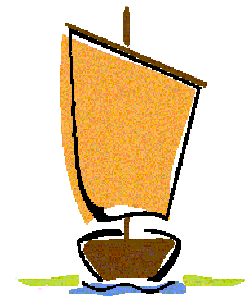
- Ich habe diesem Antrag die Kopie eines aktuellen Grundbuchauszugs beigelegt. Eine Fortführungsmitteilung ist nicht ausreichend.

Ort, Datum, Unterschrift (Antragsteller/Antragstellerin)



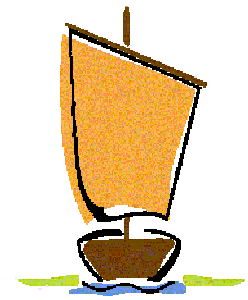
Haben Sie Fragen?

Notarielle Erklärung vor Grundstücksvereinigung

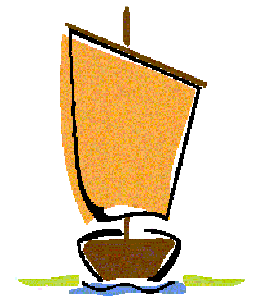


- Bauantrag kann nicht genehmigt werden, wenn Gebäude auf zwei Buchgrundstücken liegt
- Lösungen
 - Grundbuchliche Vereinigung → ggf. hoher Zeitaufwand
 - vorübergehende Vereinigungsbaulast → hoher Verwaltungs- und Gebührenaufwand
- Kundenfreundliches Angebot des Landkreises: Notarielle Erklärung

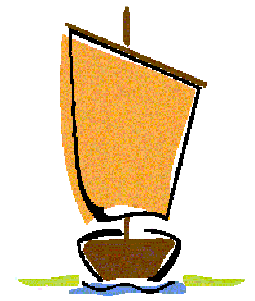
Notarielle Erklärung vor Grundstücksvereinigung



- Der Notar soll unter Nennung der betroffenen Flurstücke bescheinigen, dass
 - die grundbuchliche Vereinigung der genannten Flurstücke beantragt ist und
 - keine Umstände bekannt sind, die einer Eintragung entgegenstehen.
- Auflage in der Baugenehmigung
 - Nachweis der Vereinigung nach sechs Monaten

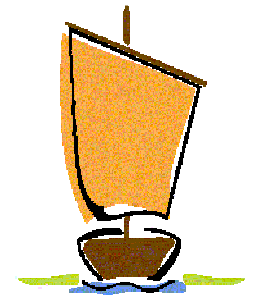


Haben Sie Fragen?



Anregungen und Diskussion

Kontakt zum Bauordnungsamt



Sie haben noch Fragen?
Sprechen Sie uns an!

- Telefon: 04791 930-260
 - Vermittlung zu Ihren Ansprechpartnern
- Fax: 04791 930-344
- E-Mail: bauordnungsamt@landkreis-osterholz.de
- Internet: <http://www.landkreis-osterholz.de>