

GRUNDSTÜCKSTEILUNG

Geehrte Kundinnen und Kunden,

die Teilung eines Grundstücks bedarf unter bestimmten Voraussetzungen der bauordnungsrechtlichen Freigabe. Hier können Sie frei wählen zwischen einer

- Genehmigung zur Grundstücksteilung durch die Bauaufsicht oder einer
- Unbedenklichkeitsbescheinigung einer Vermessungsstelle nach § 15 Abs. 2 S. 1 HVGG.

Wir beraten Sie gern zu allen Fragen rund um die Genehmigung zur Grundstücksteilung. Für Fragen zur Unbedenklichkeitsbescheinigung ist eine Vermessungsstelle Ihr richtiger Ansprechpartner.

In diesem Merkblatt erfahren Sie:

- **In welchen Fällen** ist eine Genehmigung bzw. Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlich?
- **Wo** kann ich einen Antrag auf Genehmigung zur Grundstücksteilung stellen?
- **Welche Unterlagen** (Bauvorlagen) benötige ich im Regelfall für einen solchen Antrag?
- **Welche baurechtlichen Fragen** habe ich zu beachten?

Grundstücksteilungen können sehr komplexe baurechtliche Fragen aufwerfen. Im Einzelfall kann ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden. Dieses Merkblatt gibt Ihnen die wichtigsten Hinweise für Ihren Antrag an die Hand.

Für die Bearbeitung Ihres Antrages ist es sehr wichtig, dass die Bauvorlagen vollständig, formgerecht, klar und in sich stimmig sind. Nur so kann die geplante Grundstücksteilung schnell und verlässlich geprüft werden. Mängel der Antragsunterlagen führen im Regelfall zur kostenpflichtigen Zurückweisung des Antrags.

Wir empfehlen Ihnen daher in Ihrem eigenen Interesse dringend, die Bauvorlagen sorgfältig zu erstellen. **Ggf. ist es sinnvoll, sich bei der Erstellung der Unterlagen fachlich begleiten zu lassen (z.B. durch einen Entwurfsverfasser/in nach HBO).**

Bei Fragen zu diesem Merkblatt oder darüber hinaus vereinbaren Sie gern einen Termin mit uns:

Bauaufsichtsamt Berliner Straße 60, 63065 Offenbach am Main
Tel. 069/8065-2564, Fax 069/8065-3444

Oder nutzen Sie für ein erstes Informations- und Orientierungsgespräch unser Beratungsangebot im

Baubüro Berliner Straße 60, 63065 Offenbach am Main, Erdgeschoss

montags, dienstags, donnerstags und freitags
donnerstags
jeweils ohne Terminvereinbarung

08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Wir unterstützen Sie gern bei Ihrer geplanten Grundstücksteilung!

Ihre Bauaufsicht

GRUNDSTÜCKSTEILUNG

Genehmigungspflicht	Die Teilung eines Grundstücks bedarf der Genehmigung, wenn <ul style="list-style-type: none">• dieses Grundstück bebaut ist und/oder• für dieses Grundstück eine Genehmigungsfreistellung (§ 64 HBO) oder Baugenehmigung (§§ 65, 66 HBO) für eine Bebauung gilt.
Genehmigungsfreiheit	Die Teilung eines Grundstücks ist demnach genehmigungsfrei, wenn <ul style="list-style-type: none">• dieses Grundstück unbebaut ist und es auch keine Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung für eine Bebauung gibt. <p>Für sich genommen zu keiner Genehmigungspflicht führen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Abbruchgenehmigung¹,• Bauvorbescheid,• Genehmigungsfreistellung oder Baugenehmigung für Nutzungen / Nutzungsänderungen. <p>Genehmigungsfrei sind überdies immer:</p> <ul style="list-style-type: none">• isolierte Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen,• Grundstücksvereinigung,• Teilung nach WEG,• rein katastermäßige Teilung von Flurstücken ohne Änderung des Buchgrundstücks (denn nur das Buchgrundstück ist Baugrundstück),• Teilung, die in öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren vorgenommen wird, oder wenn der Bund, das Land oder eine Gebietskörperschaft, der die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen sind, an der Teilung beteiligt ist.
Recherche/ Akteneinsicht	Die Frage, ob die aktuelle Bebauung und Nutzung eines Grundstücks genehmigt bzw. rechtmäßig ist, kann sehr relevant werden. Es empfiehlt sich, dies im Vorfeld eines Antrages durch Sichtung eigener Unterlagen oder auch durch Akteneinsicht im Archiv der Bauaufsicht zu klären.
Antragsteller/in	Der Antrag kann von jedermann gestellt werden. Nicht erforderlich ist: <ul style="list-style-type: none">• Eigentum am Grundstück oder eine Fachqualifikation,• Einbindung von Fachleuten (jedoch empfehlenswert).
Bauvorlagen – allgemeine Hinweise	
Reihenfolge, Format	Plansätze in DIN A 4 bzw. blattweise auf DIN A 4 gefaltet; Faltung nach DIN; Lochung im Papier mit den notwendigen Verstärkungen (Anlage 2 Nr. 1.3 Bauvorlagenerlass); keine angeklebten Hefrücken
Antragsformular	Verwendung des in Hessen verbindlich eingeführten Vordrucks (s. www.wirtschaft.hessen.de); vollständig ausgefüllt
Unterschriften	vollständig und im Original (Unterschrift der/des Antragstellerin/ers)
Baugrundstück	Baugrundstück = Buchgrundstück (d.h., Flurstück[e] unter derselben laufenden Nummer im Grundbuch)
Farbkennzeichnung	gemäß BVerl. (Anhang zu Anlage 2) sowie Planzeichenverordnung (PlanZVO); insbesondere auch Eintrag von Bebauungsplanfestsetzungen

¹ Diese Folge wird nur relevant bei einer Kombination aus bestehender Bebauung und geplanten Teilabbruch.

GRUNDSTÜCKSTEILUNG

Bauvorlagen – im Einzelnen

Antragsformular

- Vordruck vollständig ausgefüllt und unterschrieben
- bei Einsatz einer/s Vertreterin/ers: Vollmacht für alle Verfahrensschritte

Baulasten

- Aussage darüber, ob Baulasten bestehen oder nicht, und zwar ggf. für die vorhandene² und die genehmigte³ Bebauung (im Falle der genehmigten Bebauung sind die erforderlichen Baulasten gemeint)
- bei Bestehen von Baulasten: Kopien der Baulastenblätter
- bei für genehmigte Bebauungen erforderlichen Baulasten: Beschreibung dieser erforderlichen Baulasten

Brandschutz

- brandschutzrechtliche Stellungnahme (insbesondere zu Feuerwehraufstell- und Feuerwehrebewegungsflächen, Rettungswegführungen; beim Durchschneiden von Bebauungen insbesondere auch mit brandschutztechnischer Beurteilung)
- ggf. Stellungnahme jeweils hinsichtlich der vorhandenen und der genehmigten Bebauung

Erschließung (Wege, Leitungen)

- Darlegung der Erschließung der künftigen Grundstücke
- ggf. jeweils bzgl. der vorhandenen und der genehmigten Bebauung

Lage im - Bebauungsplangebiet

- tabellarische Gegenüberstellung der Festsetzungen und ihrer Einhaltung bei geplantem Grundstückszuschnitt
- ggf. jeweils für die vorhandene und die genehmigte Bebauung

Freiflächenplan

- bei geplantem Grundstückszuschnitt; gemäß Bauvorlagenerlass (insbesondere mit Darstellung von Zuwegungen, Baulastenflächen, Feuerwehraufstell- und Feuerwehrebewegungsflächen)
- ggf. jeweils ein Freiflächenplan für die vorhandene und die genehmigte Bebauung

Abstandsflächen-

- bei geplantem Grundstückszuschnitt
- zeichnerisch (Angabe der Gelände und Traufhöhen) und rechnerisch
- ggf. jeweils für die vorhandene und die genehmigte Bebauung

Bauzeichnungen

- Ansicht/en: erforderlich bei Grenzziehung in < 2,50m Abstand zu Gebäudeaußenwänden/Gebäudekanten
- Ansichten, Schnitte, Grundrisse: bei Grenzziehung durch Bebauung
- ggf. jeweils für vorhandene und genehmigte Bebauung

Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich

- bei nur vorhandener Bebauung
- 1 x Situation Buchgrundstück/e im gegebenen⁴ Grundstückszuschnitt mit vorhandener Bebauung
 - 1 x Situation Buchgrundstück/e im geplanten⁵ Grundstückszuschnitt mit vorhandener Bebauung

² vorhandene Bebauung = existierende Bebauung, egal ob rechtmäßig oder unrechtmäßig

³ genehmigte Bebauung = geltende Genehmigungsfreistellung oder Baugenehmigung

⁴ gegebener Grundstückszuschnitt = Buchgrundstück(e) vor Teilung; Darstellung durch violette Umrandung

⁵ geplanter Grundstückszuschnitt = Buchgrundstück(e) nach Teilung; Darstellung durch rote Umrandung; Angabe der neuen Flurstücksnummern (vorläufige Vergabe und Reservierung beim Amt für Bodenmanagement erhältlich)

GRUNDSTÜCKSTEILUNG

bei nur genehmigter Bebauung

- 1 x Situation Buchgrundstück/e im gegebenen Grundstückszuschnitt ohne Bebauung
- 1 x Situation Buchgrundstück/e im geplanten Grundstückszuschnitt mit genehmigter Bebauung

bei zugleich vorhandener und genehmigter Bebauung

- 1 x Situation Buchgrundstück/e im gegebenen Grundstückszuschnitt mit vorhandener Bebauung
- 1 x Situation Buchgrundstück/e im geplanten Grundstückszuschnitt mit vorhandener Bebauung
- 1 x Situation Buchgrundstück/e im geplanten Grundstückszuschnitt mit genehmigter Bebauung

in allen Fällen

- nummerierte Bezeichnung der Buchgrundstücke wie in der textlichen Darstellung der Buchgrundstücke (s. nachfolgend)

Textliche Darstellung der Buchgrundstücke

tabellarische Gegenüberstellung der bisherigen und der geplanten Buchgrundstücke nach folgendem Muster:

Grundstück/e (Buchgrundstück/e) bislang:

Buchgrundstück 1 bestehend aus Flurstück/en			Eigentümer/in/innen
Gemarkung	Flur	Flurstück/e	

Buchgrundstück 2 bestehend aus Flurstück/en			Eigentümer/in/innen
Gemarkung	Flur	Flurstück/e	

Grundstück/e (Buchgrundstück/e) geplant:

Buchgrundstück 1 bestehend aus Flurstück/en			Eigentümer/in/innen
Gemarkung	Flur	Flurstück/e	

Buchgrundstück 2 bestehend aus Flurstück/en			Eigentümer/in/innen
Gemarkung	Flur	Flurstück/e	

weitere Bauvorlagen

bei Prüfung des Antrages kann es sich ergeben, dass weitere Bauvorlagen oder Angaben erforderlich sind; dies ist einzelfallabhängig