

Der Teilungs- und Baulastenplan

Eine Kundeninformation von:

DIPL.-ING. HANS ULRICH MÜLLER

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vermessungsassessor

Heidmathen 8
D-39261 Zerbst/Anhalt

TEL 03923 7439 0
FAX 03923 7439 99
FUNK 0171 772 7515

web www.ivg-mueller.de
email info@ivg-mueller.de

1 Worum geht es?

Seit Anfang 1998 gibt es keine Teilungsgenehmigung nach Baugesetzbuch mehr.

Dennoch ist zu klären, ob das Grundstück in einem Bebauungsplangebiet liegt und durch eine Grundstücksteilung bauplanungsrechtlich vernünftige Verhältnisse geschaffen werden.

Seit dem 01-05-2001 bedarf die Teilung eines Grundstückes auch gem. § 8 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) keiner Genehmigung mehr.

Bei der Teilung sind jedoch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten; z.B. Regelungen bzgl. der Abstandsflächen, der Erschließung und des Brandschutzes.

Ist die geplante neue Grenze im Einklang mit diesen Vorschriften?

Wir beraten Sie hinsichtlich der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Sachverhalte und fertigen für Sie einen Teilungsplan nach Ihren Vorgaben.

Sind Baulasteneintragungen erforderlich, fertigen wir für Sie einen Baulastenplan und helfen Ihnen bei der Antragstellung.

Durch die Teilung eines Grundstückes dürfen jedoch keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften der Bauordnung oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

Das heißt konkret, das Sie als Eigentümer bzw. Bauherr in der gesetzlichen Pflicht sind, bauordnungswidrige Verhältnisse zu vermeiden und ggf. notwendige Baulasten eintragen zu lassen.

2 Leistungsumfang

Auch hier bieten wir eine umfassende Betreuung aus einer Hand.

Auf der Grundlage

- der Ergebnisse der für die Zerlegung (vgl. INFO Zerlegung) durchgeführten Grenzermittlung
- der sowie örtlichen Aufmessung des topographischen, bauordnungsrechtlich, relevanten Bestandes
- den von Ihnen im Vermessungstermin bezeichneten vorgesehenen – neuen – Grenzen

wird ein Teilungsentwurf angefertigt.

Dieser wird im Normalfall durch uns hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überprüft. In besonders schwierigen örtlichen Verhältnissen halten wir Rücksprache mit dem Bauordnungsamt.

Werden Baulasteintragungen notwendig, fertigen wir für Sie die Baulastenpläne und helfen bei der Antragstellung.

3 Kosten

Das Grundhonorar setzt sich zusammen aus einem Sockelbetrag, einer wertabhängigen sowie einer aufwandsbezogenen Komponente.

Sockelbetrag	360,00
je 150.000 € Bruttobauwert zzgl.	140,00
je 100 m Grenzlänge des Baugrundstücks zzgl.	100,00

Das tatsächliche Honorar berechnet sich nach den darzustellenden Inhalten gem. den folgenden Positionen in prozentualen Anteilen von dem wie vorstehend ermittelten Grundhonorar (die geklammerten Nummern beziehen sich auf den Inhaltskatalog gem. § 3 Abs.3 BauVorlVO LSA.):

Pos.	Inhalt	Anteil
1.	Die Plangrundlage	
1.1	Den Maßstab und die Lage des Grundstückes zur Nordrichtung (1) Die Bezeichnung des Grundstückes und der benachbarten Grundstücke nach dem Liegenschaftskataster mit Angabe der Eigentümer (2) Die Grenzen des Grundstückes, seine Maße und seinen Flächeninhalt (3) Die Höhenlage der Eckpunkte des Grundstückes oder bei größeren Grundstücken die Höhenlage des engeren Baufeldes im amtlichen oder örtlichen Höhenbezugssystem (5, 6) Die Breite und die Höhenlage angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen im amtlichen Bezugssystem (7)	50 %
	Nr. 1.1, wenn im Zusammenhang mit einer Zerlegungsvermessung	25 %
2.	Der Lageplan-Vorabzug	
2.1	Die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und auf den benachbarten Grundstücken, sofern sie für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind, mit Angabe ihrer Nutzung, Anzahl der Geschosse, Außenwand- und Firsthöhe und der Dachform (4, 8)	25 %
2.2	Die Lage des öffentlichen Entwässerungskanals, die Höhe seiner Sohle sowie der Rückstauenebene im gewählten Höhenbezugssystem (14, 15)	15 %
2.3	Hochspannungsleitungen und unterirdische Leitungen für das Fernmeldewesen und für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (17), je Medium	4 %
2.4	Die Festsetzungen im Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan oder einer anderen Satzung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit den Baulinien oder Baugrenzen (19)	8 %
2.5	Flächen auf den Grundstücken, die von Grunddienstbarkeiten oder Baulasten betroffen sind (12), je Fläche	4 %
3.	Das Bauvorhaben	
3.1	Die geplanten baulichen Anlagen unter Angabe der Außenmaße, der Dachform, der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zur Straße, der Grenzabstände, der Abstandsflächen unter Angabe der Tiefe und Breite sowie der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten (4, 8, 20)	25 %
4.	Sonstige Inhalte (Sonderfälle)	
4.1	Lage, Anzahl, Befestigung und Größe der Zufahrten, Einstellplätze, und Stellplätze, der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (22, 23)	5 – 15 %
4.2	Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope auf dem Grundstück und auf den Nachbargrundstücken (9)	4 %
4.3	Hydranten und andere Wasserentnahmestellen für Feuerlöschzwecke (13)	4 %
4.4	Brunnen, Regenwasserzisternen, Abfallgruben, Dungstätten, Jauche-, Flüssigmist-, Silosickersaft- und Gärfutterbehälter auf dem Grundstück (16)	4 %
4.5	Ortsfeste Behälter für Gase und schädliche oder brennbare Flüssigkeiten auf dem Grundstück (18)	4 %
4.6	Die Abstände der geplanten baulichen Anlage zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Wasserflächen, Wäldern, geschützten Biotopen und Naturschutzgebieten (21)	4 %
4.7	sonstige für das Vorhaben bedeutsame Tatbestände	4 %

Eine ggf. notwendige Grenzermittlung aus den Nachweisen des Liegenschaftskatasters wird nach dem tatsächlichen Zeitaufwand zusätzlich berechnet. Folgende Stundensätze kommen in unserem Büro zur Anwendung:

Mitarbeiter	EURO (je Stunde)
Beratender Ing.	70,00
Verm.Ingenieur	55,00
Verm.techniker, CAD	45,00
Messgehilfe	35,00

- **Beispielrechnungen**

1. Fall: Bearbeitung im Zusammenhang mit einer Zerlegung

Bauwert: 150.00 €

Grenzlänge < 100 m

Inhalte des Planes Nrn. 1.1, 2.1 und 2.5 (hier drei AB-standsflächenStandardfall)

Honorar (360 + 140 + 100) * 62 %

372,00 €

(zzgl. gesetzlichen Mehrwertsteuer und Auslagen für die Auszüge aus dem Liegenschaftskataster)