

Merkblatt „Grundstücksteilungen“

Allgemeines:

Grundstücksteilungen unterliegen grundsätzlich nicht mehr der Genehmigungspflicht nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Sie können somit eigenständig zusammen mit einem Vermessungsbüro oder Katasteramt durchgeführt werden.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass durch Grundstücksteilungen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen dürfen. Das heißt, dass alle bauplanungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und brandschutzrechtlichen Belange berücksichtigt und eingehalten werden müssen.

Wer erteilt Auskünfte im Zusammenhang mit Grundstücksteilungen:

1. Informationen zu bauplanungs-, bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Belangen:

- Fachplanerinnen und Fachplaner (z.B. Architektinnen/ Architekten, Bauingenieurinnen/Bauingenieure)
- Notarinnen/Notare, Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälte

2. Informationen zu Erschließungsmaßnahmen (Ver- und Entsorgung):

- Stadtwerke Peine (Stadtentwässerung Peine), Woltorfer Straße 64, 31224 Peine
- Wasserverband Peine, Horst 6, 31226 Peine

3. Informationen über Einträge im Baulastenverzeichnis:

- Stadt Peine, Abteilung Bauordnung, Kantstraße 5, 31224 Peine

4. Informationen über Einträge im Grundbuch:

- Grundbuchamt Peine (Amtsgericht Peine), Am Amthof 4, 31224 Peine

5. Informationen über straßenrechtliche Belange:

z.B. Absenkungen von Bordsteinkanten, Überfahrten von Grünflächen, Entfernung von Bäumen und Sträuchern, Wegfall von öffentlichen Parkplätzen, Widmung von öffentlichen Flächen, Anbauverbotszone, Gefährdung des fließenden bzw. ruhenden Verkehrs

- Stadt Peine, Kantstraße 5, 31224 Peine
Amtsbereich Straßenbau und Grünflächen (Amt Tiefbau und Stadtgrün)
Abteilung Allg. Ordnung/Gewerbe (Ordnungsamt)
Abteilung Vergabe/Beiträge (Immobilienmanagement)
- Landkreis Peine, Fachdienst Straßen, Pappelweg 2, 31224 Peine – bei Kreisstraßen
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Sachgebiet Anbau und Sondernutzung, Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel – bei Bundes- und Landesstraßen

6. Einsicht der vorhandenen aktuellen Bebauungspläne im Stadtgebiet Peine und Ortschaften im pdf.Format:

www.peine.de/de/rathaus/bauen_wohnen_umwelt/stadtplanung/bauleitplanung.php

Bitte wenden! →→→

Hinweise für die Planung einer Grundstücksteilung:

Folgende Punkte müssen Sie u. a. bei der Durchführung einer Grundstücksteilung beachten:

a) Bauplanungsrecht:

- Gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan und was legt dieser fest?
- Werden alle Festsetzungen eines Bebauungsplanes auch nach der Durchführung der Grundstücksteilung noch eingehalten?

b) Grundbuch:

- Sind Einträge im Grundbuch bereits vorhanden (z. B. Grunddienstbarkeiten)?
- Müssen Einträge im Grundbuch vorgenommen werden?

c) Baulasten:

z.B. Vereinigungsbaulast, Abstandsbaulast, Wege- und Leitungsbaulast, Gegenbaulast, Einstellplatzbaulast

- Sind Baulasten bereits eingetragen?
- Ist die Eintragung von Baulasten erforderlich?

d) Grundstücksgröße (Grundflächenzahl):

- Wird das Verhältnis von Grundstücksgröße zu überbauter Fläche verändert und werden dann die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Grundflächenzahl noch eingehalten?

e) Zugänglichkeit des Baugrundstücks / der Baugrundstücke:

- Ist der Zugang, der Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen und der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten gesichert?

f) Erschließung des Baugrundstücks / der Baugrundstücke:

- Ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen / Straßen, Strom- und Wasserversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung gesichert?

g) Abstandsvorschriften:

- Halten die vorhandenen und/oder geplanten Gebäude zu allen neuen (und auch alten) Grundstücksgrenzen den erforderlichen Grenzabstand gem. NBauO ein?

h) Grenzgebäude / Anordnung der baulichen Anlagen:

- Sind Grenzgebäude vorhanden oder entstehen durch die Grundstücksteilung neue Grenzgebäude? Hierbei sind die Vorschriften zum Nachbarschutz, zu Grenzabständen und zum Brandschutz zu betrachten.
- Werden die Anforderungen bei allen baulichen Anlagen eingehalten?

i) Brandschutz:

- Werden die brandschutztechnischen Vorschriften eingehalten (z. B. Brandwände)?

Hinweis: Diese Aufzählung dient der Orientierung und ist nicht abschließend.