



DIPL.-ING. KARL ROSSIE
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Uhlandstraße 32
41238 Mönchengladbach

Tel.: 02166-876 14 &

02166-860 05 &

02166-983 14 0

Fax: 02166-817 65 &

02166-983 14 22

Mobil: 0170-555 00 17

info@vb-rossie.de

www.vermessungsbuerorossie.de

Baubegleitende Vermessungsarbeiten

Amtlicher Lageplan zum Bauantrag

Dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung ist u.a. als **Bauvorlage ein Lageplan** beizufügen. Der Inhalt dieses beizufügenden Lageplanes ergibt sich aus **§ 3 Abs. 1 BauPrüfVO NRW**. Häufig wird von der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde verlangt, dass dieser Lageplan und die Grund- und Geschossflächenberechnungen sowie die Berechnung der Zahl der Vollgeschosse von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder dem Vermessungs- und Katasteramt anzufertigen bzw. durchzuführen sind (**Amtlicher Lageplan (§ 3 Abs. 2 und 3 BauPrüfVO NRW)**).

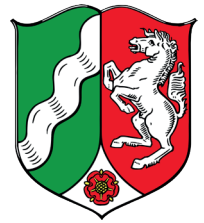
Durch Unterschrift und Beglaubigung dieses Lageplanes übernimmt der Produzent die Verantwortung für die Richtigkeit des gesamten Inhaltes (Darstellung der örtlichen Situation (incl. Höhen), des Planungsrechtes, des geplanten Baukörpers, Berechnung und Dokumentation der Abstandflächen sowie Berechnung und Dokumentation der Grund- und Geschossflächen und Zahl der Vollgeschosse). Das heißt im Rahmen der Einarbeitung der Bauplanung des Architekten in den amtlichen Lageplan wird auch geprüft, ob das geplante Gebäude unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen (z.B. Abstandflächen) und planungsrechtlichen (Geschossigkeit, Einhaltung von Grund- und Geschossflächen) Bestimmungen auf das Baugrundstück „passt“ und ob die Erschließung gesichert sowie der Stellplatzbedarf befriedigt ist.

Baulastlagepläne

Des Öfteren müssen zur Vermeidung von bauordnungsrechtswidrigen Zuständen zur Erzielung der Baugenehmigung öffentliche rechtliche Sicherungen in das Baulastenverzeichnis der Bauaufsicht der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde vorher eingetragen werden (Baulasten), wie z.B.

- a.) Erschließungen über andere Grundstücke (Erschließungsbaulast),
- b.) auf das Nachbargrundstück fallende Abstandflächen (Abstandflächenbaulast),
- c.) Grenzbebauungen (Anbauverpflichtungsbaulast),
- d.) auf anderen Flurstücken liegende Garagen (Bindungsbaulast) oder
- e.) ein aus mehreren Flurstücken bestehendes Baugrundstück (Vereinigungsbaulast)
- f.) Gebäude (mit Öffnungen (z.B. Fenstern) näher als 2,50m an der Grenze (Brandschutzbaulast)
- g.) Gemeinsame Nutzung einer Gebäudeabschlußwand - Nachbarwand - (Standortsicherheitsbaulast).

Grundlage für diese Baulasteintragungen sind die amtlichen Baulastlagepläne eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs. Ergänzend kann über eine notarielle Regelung auch im Grundbuch (privatrechtlich) eine Grunddienstbarkeit z. B. Geh- und Fahrrecht eingetragen werden (privatrechtliche Sicherung)



DIPL.-ING. KARL ROSSIE
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Uhlandstraße 32
41238 Mönchengladbach

Tel.: 02166-876 14 &
02166-860 05 &
02166-983 14 0

Fax: 02166-817 65 &
02166-983 14 22
Mobil: 0170-555 00 17

info@vb-rossie.de

www.vermessungsbuerorossie.de

Absteckung

Vor Baubeginn muss die **Grundrissfläche und die Höhenlage** der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein (§ 75 Abs. 6 BauO NRW). Die **Absteckung** ist quasi die Projektion des im amtlichen Lageplan dargestellten Gebäudes auf das Baugrundstück.

Es ist **nicht vorgeschrieben, wer** diese Absteckung durchzuführen hat (**also keine hoheitl. Leistung**). Üblich ist es jedoch, dass sowohl die Grobabsteckung (Markierung der Gebäudeeckpunkte z.B. durch Holzpflocke für den Erdaushub) und die Feinabsteckung / Achsabsteckung (Einschlagung von Nägeln auf den in der Baugrube oder ebenerdig (bei Nichtunterkellerung) zu schlagenden Schnurgerüsten in der Baugrube) von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführt wird.

Die Schnurgerüste sind bauseitig zu stellen und sollten vor Beginn der Vermessungsarbeiten schon „geschlagen“ sein. Dadurch werden **unnötig lange Wartezeiten** des Messtrupps vor Ort reduziert.

Bei Anbau einer Doppelhaushälfte an eine bestehende Doppelhaushälfte oder sonstigen einfachen, nicht grenzberührenden Wohnhausanbauten, kann zumindest die Grobabsteckung vom Bauunternehmer selbst durchgeführt werden.

Meistens wird gleichzeitig mit der Absteckung dem Bauunternehmer ein Höhenpunkt angegeben. Über die durchgeführte Absteckung wird ein **Absteckungsprotokoll** angefertigt, das dem Architekten, dem Bauunternehmer sowie dem Bauherrn zugefaxt bzw. zugeschickt wird. Die Absteckung wird mit einer **Kostenrechnung (privatrechtliche Forderung)** abgerechnet.

Einmeßbescheinigung

(Sockelabnahme nach § 81 Abs. 2 BauONRW)

Im Rahmen der Bauüberwachung gemäß § 81 Abs. 2 BauO NRW muss die Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich einen Nachweis über die **Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen** der baulichen Anlagen fordern. Dieser Nachweis kann auch von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt werden.

Wenn es die besonderen Grundstücksverhältnisse erfordern **ist ein amtlicher Nachweis beizubringen**. Dieser **amtliche Nachweis** wird von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur nach örtlicher Aufnahme der Grundrissflächen, der Grenzabstände und der Höhenlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, ggf. auch Außenwandhöhen und Firsthöhe) angefertigt. („**Einmessbescheinigung**“).

Hierbei werden im Allgemeinen - nachdem die Kellerdecke gegossen ist - durch örtliche Vermessung die Außenmaße des Baukörpers, dessen Lage auf dem Baugrundstück (Grenzabstände) und dessen Höhenlage (z.B. Erdgeschoß (roh) Fußboden) ermittelt und anschließend in dem amtlichen Nachweis dokumentiert. Bei von der genehmigten Bauplanung abweichender Bauausführung kann die Bauaufsichtsbehörde somit noch (halbwegs) rechtzeitig einschreiten (schlechtestenfalls den Bau (vorübergehend) still legen).

Durch diesen amtlichen Nachweis ist die Bauaufsicht von diesbezüglichen eigenen örtlichen Überprüfungen entbunden. **In der Praxis wird dieser amtliche Nachweis bisher jedoch relativ selten und auch erst sehr spät** (z.B. Dachstuhl ist schon vorhanden) **angefordert**.



DIPL.-ING. KARL ROSSIÉ
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Uhlandstraße 32
41238 Mönchengladbach

Tel.: 02166-876 14 &

02166-860 05 &

02166-983 14 0

Fax: 02166-817 65 &

02166-983 14 22

Mobil: 0170-555 00 17

info@vb-rossie.de

www.vermessungsbuerorossie.de

Dies ist von Bauaufsichtsbehörde zu Bauaufsichtsbehörde unterschiedlich.

Gebäudeeinmessung

Nach endgültiger Fertigstellung des Gebäudes ist der **Eigentümer** gemäß § 16 Abs. 2 Vermessungs- und Katastergesetz NRW vom 01.03.2005 **verpflichtet, sein Gebäude einmessen zu lassen.**

(Gebäudeeinmessung)

Nicht der Einmessungspflicht unterliegen Behelfsbauten, Gebäude u. Anbauten mit < 10m² Grundrissfläche (z.B. auch Carports).

Diese Einmessung wird entweder von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) oder von den Vermessungs- und Katasterämtern durchgeführt.

Da die Bauaufsichtsbehörden verpflichtet sind, die zuständigen Katasterbehörden über die mit ihrer Genehmigung oder Zustimmung errichteten Gebäude zu unterrichten, erhalten die Katasterbehörden folglich Information über jedes neu errichtete und fertig gestellte Gebäude. Wird die Gebäudeeinmessung nicht innerhalb **von 3 Monaten** beauftragt, **fordert das Vermessungs- und Katasteramt** den Eigentümer unter Verweis auf die gesetzliche Einmessungsverpflichtung auf, sein Gebäude **einmessen zu lassen**. Wenn eine zeitlich versetzte Errichtung von Wohnhaus und (z.B.) Garage erfolgt, sollte die Gebäudeeinmessung erst **nach Fertigstellung sämtlicher Gebäude** durchgeführt werden; denn zwei Vermessungstermine verursachen auch höhere Einmessungsgebühren.

Eine **gleichzeitige Gebäudeeinmessung** von Wohnhäusern auf aneinander angrenzenden Grundstücken spart 20% der Einmessgebühren. Die Vermessungsstelle also z.B. der ÖbVI muss ihr Vermessungsergebnis **spätestens 5 Monate** nach Beauftragung durch den Eigentümer dem zuständigen Katasteramt zur Übernahme einreichen. Bei der Gebäudeeinmessung ermittelte Überbauten oder zu geringe Grenzabstände gelangen hierbei nicht automatisch der Bauaufsicht zur Kenntnis, da es sich um unterschiedliche und häufig auch an verschiedenen Orten sitzende Behörden handelt. Der Eigentümer ist nach Abschluss der Vermessung über die Ergebnisse der Vermessung z.B. Einhaltung oder **Nichteinhaltung** von erforderlichen **Grenzabständen** (Abstandflächen) und **Überbauten** informieren.

Das Katasteramt hat die Vermessung innerhalb von **3 Monaten** in das Liegenschaftskataster zu übernehmen. **Hier sind also sehr enge zeitliche Fristen gesetzlich vorgegeben.**