



Verpflichtungserklärung Nr. 10892 vom 07.08.2006

zur Sicherung der Einheit von Baugrundstücken gemäß § 4 Abs. 2 BauO NRW

Es erscheint, und Herr Christian Spaete, geboren am 09.05.1950, handelnd sowohl in eigenem Namen als auch auf Grund notariell beurkundeter Vollmacht für Herrn Wolfgang Mischketat, geboren am 22.02.1950, diese wiederum in Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf Grund notariell beurkundeter Vollmacht handelnd für die Arenberg-Schleiden GmbH - nachfolgend kurz *Gesellschaft* genannt -. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des im Grundbuch von Himmelgeist Blatt 552 verzeichneten Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43.

Das o.g. Grundstück soll entsprechend dem Lageplan des ÖbVI Dipl.-Ing. J. Brandau vom 15.05.2006 geteilt und zusammen mit den Grundstücken Kölner Weg 17, Kölner Weg 15/ Nikolausstraße 15-21 und Nikolausstraße o.Nr., Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42, 267, 271 und 274 bebaut bzw. die vorhandene Bebauung umgebaut werden.

Dabei erstrecken sich die geplanten bzw. vorhandenen Gebäude teilweise auf mehr als ein Grundstück. Dies ist gemäß § 4 Abs. 2 BauO NRW nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften des Bauordnungsrechtes zuwiderlaufen.

Im vorliegenden Fall geschieht dies durch eine sogenannte "Vereinigungsbaulast".

Auch die Baugrundstücke, bei denen zwar kein Verstoß gegen § 4 Abs. 2 BauO NRW vorliegt, sollen so vereinigt werden, wie sie künftig gebildet werden.

Dies vorausgeschickt, gibt Herr Spaete, handelnd wie angegeben, folgende auf Eintragung einer Baulast gerichtete Verpflichtungserklärung im Sinne des § 83 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung ab:

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilflächen südlich der Teilflächen 10 bis 21 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit den Teilflächen 10 bis 21 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 3 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 3 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 4 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 4 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 5 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 5 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 6 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 6 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 7 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 7 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 8 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 8 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 9 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 9 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Der Lageplan des ÖbVI Dipl.-Ing. J. Brandau vom 15.05.2006 ist wesentlicher Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.

Seite 4 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10892

Der Gesellschaft ist bekannt, daß

- die Baulast unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam wird,
- die Baulast erst in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird, wenn etwaige durch eine im Grundbuch verzeichnete Auflassungsvormerkung Berechtigte ihre Zustimmung zur Baulast erklärt haben,
- die Baulast auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirkt, und
- die Baulast nur durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht untergeht und daß dieser Verzicht nur vom Bauaufsichtsamt erklärt werden kann.

gez. Christian Spaete

Vorstehende Unterschrift des Herrn Christian Spaete, ausgewiesen durch Personalausweis, wurde heute eigenhändig vor mir vollzogen.

Düsseldorf, den 07.08.2006
Im Auftrag

L.S.

gez. Peschken

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der Urschrift wird amtlich beglaubigt.





Verpflichtungserklärung Nr. 10875 vom 18.07.2006

zur Sicherung der Duldung der Überbauung und der Einheit von Baugrundstücken gemäß § 4 Abs. 2 BauO NRW, von Stellplätzen gemäß § 51 Abs. 3 BauO NRW, der Erschließung gemäß § 5 und § 4 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. der städtischen Abwasser-satzung, von Abstandflächen gemäß § 7 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauO NRW, der Voraussetzung für den Verzicht auf Gebäudeabschlußwände gemäß § 31 Abs. 1 BauO NRW sowie gemeinsamer Bauteile gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW

Es erscheinen Herr Wolfgang Mischketat, geboren am 22.02.1950, und Herr Christian Spaete, geboren am 09.05.1950, als Eigentümer der im Grundbuch von Himmelgeist Blatt 3072 verzeichneten Grundstücke Kölner Weg 17, Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 und Nikolausstraße o.Nr., Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42, 267, 271 und 274.

Die o.g. Grundstücke sollen entsprechend dem Lageplan des ÖbVI Dipl.-Ing. J. Brandau vom 15.05.2006 geteilt und bebaut bzw. die vorhandene Bebauung umgebaut werden. Hierdurch werden folgende bauordnungsrechtliche Verstöße hervorgerufen, die durch Eintragung von Baulasten ausgeräumt werden können:

1. Die geplanten bzw. vorhandenen Gebäude erstrecken sich teilweise auf mehr als ein Grundstück. Dies ist gemäß § 4 Abs. 2 BauO NRW nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften des Bauordnungsrechtes zuwiderlaufen.
Im vorliegenden Fall geschieht dies durch sogenannte "Vereinigungsbaulasten" und Sicherung der Duldung der Überbauung (auf Teilfläche 31).

Auch die Baugrundstücke, bei denen zwar kein Verstoß gegen § 4 Abs. 2 BauO NRW vorliegt, sollen so vereinigt werden, wie sie künftig gebildet werden.

2. Die gemäß § 5 und § 4 Abs. 1 BauO NRW erforderliche Erschließung der entstehenden Grundstücke erfolgt nicht unmittelbar von den öffentlichen Verkehrsflächen sondern über die Teilflächen 30 und 31 sowie geringfügig über die Teilfläche 22. Die Inanspruchnahme "fremder" Grundstücke erfordert die Eintragung von Baulasten.
3. Die von den Gebäuden ausgeworfenen Abstandflächen liegen teilweise entgegen § 6 Abs. 2 BauO NRW künftig nicht auf den Baugrundstücken selbst.
Gemäß § 7 BauO NRW kann der Verstoß gegen § 6 Abs. 2 BauO NW durch die Eintragung von Baulasten ausgeräumt werden.

Seite 2 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875

4. Die künftig grenzständigen bzw. grenznahen (weniger als 2,5 m von der Grenze) Außenwände müßten gemäß § 31 Abs. 1 BauO NRW Gebäudeabschlußwände sein, in der Öffnungen unzulässig sind.
Gebäudeabschlußwände sind nicht erforderlich, wenn ein Abstand von mindestens 5,0 m zu nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen Gebäuden öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Soweit sich diese Flächen und auch die Abstandflächen auf die interne Erschließungsfläche erstrecken, werden die Verstöße durch Verzicht auf Bebauung auf diesen Flächen ausgeräumt.

5. Bei den Wänden zwischen den Gebäuden auf den Teilflächen 1 und 25, 3 und 4, 3 und 2 sowie 4 und 5 handelt es sich um gemeinsame Gebäudewände. Gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW ist die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere Anlagen zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der Anlagen bestehen bleiben.
6. Die gemäß § 51 BauO NRW erforderlichen Stellplätze für die Bauvorhaben auf den Teilflächen 4 bis 9 und 26 bis 29 werden nicht auf den Grundstücken selbst, sondern in der geplanten Tiefgarage auf den Teilflächen 10 bis 21 nachgewiesen.
Der Nachweis von Stellplätzen auf einem anderen als dem Baugrundstück erfordert gemäß § 51 Abs. 3 BauO NRW die Eintragung einer Baulast.

Dies vorausgeschickt, geben die Herren Mischketat und Spaete folgende auf Eintragung einer Baulast gerichtete Verpflichtungserklärung im Sinne des § 83 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung ab:

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 10 bis 21 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit den hierzu südlich angrenzenden Teilflächen des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 6 (Scheune 1), bestehend aus den Flurstücken 42, 43 und 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.

Seite 3 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875

1. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 7 (Scheune 2), bestehend aus den Flurstücken 42, 43 und 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
4. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 8 (Scheune 3), bestehend aus den Flurstücken 42, 43 und 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
5. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 9 (Scheune 4), bestehend aus den Flurstücken 42, 43 und 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
6. Verpflichtung, 2 Stellplätze einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 5 (Jagdhaus 2), bestehend aus den Flurstücken 42, 43 und 267 als notwendige Stellplätze zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
7. Verpflichtung, 2 Stellplätze einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 4 (Jagdhaus 1), bestehend aus den Flurstücken 42, 43 und 267 als notwendige Stellplätze zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
8. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 26 (Stall Haus 4), Flurstück 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
9. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 27 (Stall Haus 3), Flurstück 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
10. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 28 (Stall Haus 2), Flurstück 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.

alte 4 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875

- 11 Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 29 (Stall Haus 1), Flurstück 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
12. Verpflichtung zur Duldung, daß das Bauaufsichtsamt - möglichst unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse - festlegt, welcher Stellplatz welchem Bauvorhaben zugeordnet wird.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Nikolausstraße o.Nr. und Kölner Weg 15/ Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 22 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 267, 271 und 274 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung zur Duldung, daß die im Übersichtsplatz mit "Feuerwehr" gekennzeichnete Fläche als Feuerwehrezufahrt zu den Teilflächen 23, 24 und 25, Flurstücke 267, 271 und 274, angelegt, genutzt und als solche unterhalten wird.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Nikolausstraße o.Nr. und Kölner Weg 15/ Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 23 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 267, 271 und 274 folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 3 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung, die Abstandfläche T30 weder zu überbauen, noch das Grundstück in einer Weise zu überbauen, daß erforderliche Abstände oder Abstandflächen in einer unzulässigen Weise auf diese Fläche ausgeworfen werden.

Seite 5 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875

1. Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 2, Flurstück 267 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.
4. Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 4, Flurstücke 42, 43, 267 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 4 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 3, Flurstücke 42, 43, 267 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.
3. Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 5, Flurstücke 42, 43, 267 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 5 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 4, Flurstücke 42, 43, 267 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 6 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

Julio 6 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung, die Abstandfläche T29 weder zu überbauen, noch das Grundstück in einer Weise zu überbauen, daß erforderliche Abstände oder Abstandflächen in einer unzulässigen Weise auf diese Fläche ausgeworfen werden.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 7 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung, die Abstandfläche T29 weder zu überbauen, noch das Grundstück in einer Weise zu überbauen, daß erforderliche Abstände oder Abstandflächen in einer unzulässigen Weise auf diese Fläche ausgeworfen werden.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 8 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 9 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

§ 7 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875

- Verpflichtung, die Abstandfläche T54 - soweit sie nicht bebaut ist - weder zu überbauen, noch das Grundstück in einer Weise zu überbauen, daß erforderliche Abstände oder Abstandflächen in einer unzulässigen Weise auf diese Fläche ausgeworfen werden.

Wir übernehmen zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 267 - Teilflächen 30 und 31 - folgende Verpflichtungen:

1.
 - a) Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen als Zugang und Zufahrt - insbesondere für die Feuerwehr - zu den entstehenden Grundstücken - Teilflächen 1 bis 29, Flurstücke 42, 43, 267, 271 und 274 angelegt, genutzt und als solche unterhalten werden.
 - b) Verpflichtung zur Duldung, daß die Eigentümer der entstehenden Grundstücke - Teilflächen 1 bis 29, Flurstücke 42, 43, 267, 271 und 274 in diesen Teilflächen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen haben, verlegen, betreiben, unterhalten, instandsetzen und ggf. erneuern, unabhängig davon, wer Eigentümer der Leitungen ist. Die Eigentümer können zu den genannten Zwecken Dritte beauftragen.
2. Verpflichtung, diese Flächen von jeglicher sonstiger Bebauung freizuhalten.
3. Verpflichtung zur Duldung, daß sich ein Teil der Tiefgarage auf den Teilflächen 10 bis 21, Flurstücke 42, 43 und 267 zum Teil auf der Teilfläche 31 befindet sowie zur Duldung der in Bezug auf die Sicherheit des Gebäudes zu ergreifenden ordnungsbehördlichen Maßnahmen.

Wir übernehmen zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 267 - Teilfläche 1 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 25 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.

Wir übernehmen zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 267 - Teilfläche 25 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 1 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.

Alt 8 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875

Wir übernehmen zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 267 - Teilfläche 2 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 3, Flurstücke 42, 43, 267 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.

Der Lageplan des ÖbVI Dipl.-Ing. J. Brandau vom 15.05.2006 ist wesentlicher Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.

Uns ist bekannt, daß

- die Baulast unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam wird,
- die Baulast erst in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird, wenn etwaige durch eine im Grundbuch verzeichnete Auflassungsvormerkung Berechtigte ihre Zustimmung zur Baulast erklärt haben,
- die Baulast auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirkt, und
- die Baulast nur durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht untergeht und daß dieser Verzicht nur vom Bauaufsichtsamt erklärt werden kann.

gez. Wolfgang Mischketat

gez. Christian Spaete

Vorstehende Unterschriften der Herren Wolfgang Mischketat und Christian Spaete, jeweils ausgewiesen durch Personalausweis, wurden heute eigenhändig vor mir vollzogen.

Düsseldorf, den 18.07.2006
Im Auftrag

L.S.

gez. Peschken

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der Urschrift wird amtlich beglaubigt.



Amtlicher Lageplan 1:250

Anlage [] zum Teilungsantrag [X] zur Baulasteintragung

Gemarkung Himmelgeist
Grundbuchblatt 552

Flur 6

Flurstück 42,43,267,271 und 274
Fläche [qm]

- | | |
|-----------------------------|---|
| — (grüne Linien) | = bereits genehmigte neue Grenzen |
| — (rote Linien) | = beantragte neue Grenze |
| ▨ (graue Schraffur) | = Fläche mit vorhandener Baulast |
| ▩ (grüne Schraffur) | = Fläche mit geplanter Baulast |
| ⊠ (rot gekreuzte Gebäude) | = geplanter Abbruch |
| ⊠ (rot gekreuzte Grenzen) | = künftig fortfallende Grenzen, wenn Vereinigung und Verschmelzung möglich ist. |

- A) Neues Grundstück I: Teilfläche
B) Neues Grundstück II: Teilfläche
C) Neues Grundstück III: Teilfläche
D) Neues Grundstück IV: Teilfläche

Wir beabsichtigen und beantragen, die unter A bis- genannten Flurstücke und Teilflächen jeweils zu vereinigen und zu verschmelzen, sobald die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Entsprechende Auflagen der Genehmigungsbehörde erkennen wir schon jetzt an. Wir werden baldmöglichst veranlassen, daß die zu vereinigenden Flurstücke und Teilflächen

1. auf ein Grundbuchblatt übertragen werden und
2. von eingetragenen Lasten freigestellt oder gleichmäßig belastet werden.

Baurecht: B-Plan Nr. ---

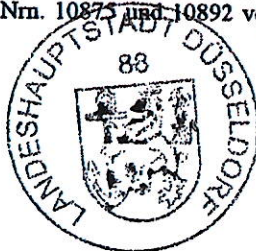
	Neues Grundstück
ca. Fläche	
GRZ	
GFZ	

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt

08.08.2006

:k IV

Dieser Plan ist Bestandteil der Verpflichtungserklärungen
Nrn. 10875 und 10892 vom 18.07. und 07.08.2006.
Im Auftrag



Houben

Besonderheiten:

Wichtig: Rückfragen, sonstiger Schriftverkehr sowie die
Teilungsgenehmigung sind direkt an Herrn
Öb.V.I. Brandau zu senden.
Der Gebührenbescheid ist an die Antragsteller
(= Kostenträger des Verfahrens) zu senden.

Ortsvergleich am 24.10.2005

Angefertigt am 15.05.2006

Antragsteller/-in

Eigentümer/-in

Dipl.-Ing.
J. Brandau
Öffentl. best.
Vermessungsingenieur

ÖbVI Dipl.-Ing. J. Brandau
Hardtstraße 54
40629 Düsseldorf
Tel.: 66 62 09
Fax: 66 54 42

Schmalseitenprivileg $x0,5 = 1,63 = \min. 3,0x$

T48 = $((46,50-43,48)/3+43,48-37,7)/x0,8 = 5,43$
 Schmalseitenprivileg $x0,5 = 2,71 = \min. 3,0x$

T49 = $((41,83-37,7)/x0,8 = 3,30$
 Schmalseitenprivileg $x0,5 = 1,65 = \min. 3,0x$

T50 = $((41,83-37,7)/x0,8 = 3,30$
 T51 = $((42,38-37,7)/x0,8 = 3,74$
 T52 = $((42,38-37,7)/x0,8 = 3,74$
 Schmalseitenprivileg $x0,5 = 1,87 = \min. 3,0x$

T53 = $((43,48-37,7)/x0,8 = 4,62$
 T54 = $((45,15-37,8)/x0,8 = 5,88$

Amtlicher La

Anlage [] zum Teilungsantrag
 Gemarkung Himmelgeist Flu
 Grundbuchblatt 552

(grüne Linien) = bi
 (rote Linien) = bi
 (graue Schraffur) = Fi
 (grüne Schraffur) = F
 (rot gekreuzte Gebäude) = g
 (rot gekreuzte Grenzen) = k e

A) Neues Grundstück I: Teilfläche
 B) Neues Grundstück II: Teilfläche
 C) Neues Grundstück III: Teilfläche
 D) Neues Grundstück IV: Teilfläche

Wir beabsichtigen und beantragen, die unter
 weils zu vereinigen und zu verschmelzen, si
 Entsprechende Auflagen der Genehmigungsb
 baldmöglichst veranlassen, daß die zu verei
 1. auf ein Grundbuchblatt übertragen werd
 2. von eingetragenen Lasten freigestellt o

Baurecht: B-Plan Nr. ---

ca. Fläche GRZ GFZ	Neues Grundstüc Dieser Plan Nr. 10825
--------------------------	--

Landeshauptstadt
 Der Oberbürger
 Bauordnungsamt

SHAPUS

