



Landkreis Havelland

DER LANDRAT

Landkreis Havelland, Platz der Freiheit 1, 14712 Rathenow
Postanschrift: Landkreis Havelland, Postfach 1352, 14703 Rathenow

Dienststelle: Nauen, Waldemardamm 3

Einschreiben/Rückschein

Frau
Laila Nora Rochow
Bahnstraße 40a
14656 Brieselang

Dezernat/Amt: untere Bauaufsichtsbehörde IV / - Bauordnungsamt -		
Auskunft erteilt: Frau Roos		
E-Mail*** Baerbel.Roos@havelland.de		
Telefon: 03321/403-6100	Telefax: 03321/403-6139	Zimmer: E28

Ihr Zeichen: Aktenzeichen: **63-00511-20** Datum: **04.09.2020**

Grundstück: **Brieselang, Bahnstraße 40a**

Gemarkung: **Brieselang**
Flur: **1**
Flurstück: **489**

Vorhaben: **Voranfrage: Errichtung eines Wohnhauses**

Vorbescheid

gemäß § 75 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Sehr geehrte Frau Rochow,

I. Vorbescheid

Entsprechend Ihrem Antrag auf Vorbescheid, hier eingegangen am 12.02.2020, wurden gemäß § 75 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I. Nr. 14) in der zurzeit gültigen Fassung die folgend aufgeführte Frage nach den dafür maßgebenden einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft:

Ist es planungsrechtlich zulässig ein Wohnhaus L x B 13m x 12m und einer überbaubaren Bruttogrundfläche von 156,00m² mit Walmdach oder Satteldach ggf. mit Krüppelwalm und einer Firsthöhe vom max. 9,00m in zweiter Reihe zu errichten?

Die Frage wird wie folgt beantwortet:

Das geplante Wohnhaus fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB ein und ist damit planungsrechtlich zulässig.

Wichtiger Hinweis:

*** Die genannte E-Mail Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Sprechzeiten: Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr
15.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr

Konto der Kreiskasse
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
IBAN: DE33 1605 0000 3861 0148 30
BIC: WELADED1PMB

**Die Prüfung der Erschließung ist nicht Gegenstand dieses Bescheides.
Beachten Sie die allgemeinen Hinweise zu diesem Bescheid.**

Der Vorbescheid beantwortet nur die gestellte Frage. Eine umfassende Prüfung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften erfolgt nur im Baugenehmigungsverfahren.

II. Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens

Hiermit wird das nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche Einvernehmen der Gemeinde Brieselang, gemäß § 71 Abs. 1 BbgBO ersetzt.

Begründung zum Ersetzen des Einvernehmens:

Zur planungsrechtlichen Beurteilung wird das umgrenzende Straßengeviert betrachtet. Folgende hintere Baugrenzen der vorhandenen Wohnbebauung und Wohngebäude in wurden in zweiter Reihe festgestellt:

Paul-Mewes-Damm 27 und 27 A (alt Nr. 6), Flur 1, Flurstück 469/2 – die hintere Baugrenze des Zweifamilienhauses in zweiter Reihe liegt bei 49,46m laut erteilter Baugenehmigung Az. 930014332 vom 08.08.1995. Von der Gemeinde Brieselang wurde bestätigt, dass dort zwei Familien wohnen.

Bahnstraße 38, Flur 1, Flurstück 484 – die hintere Baugrenze liegt bei 39,50m laut Lageplan aus der Baugenehmigung Az. 9200575 vom 29.04.1992. Siehe Anlage. Von der Gemeinde Brieselang wurde bestätigt, dass dort zwei Familien wohnen.

Lange Straße 3, Flur 1, Flurstück 596/5 – die hintere Baugrenze des Wohnhauses liegt bei ca. 44,00m von der Straße laut Ausmessung im GIS. Ein Schild im Vorgarten offeriert, dass dort Ferienzimmer zu vermieten sind. Von der Gemeinde Brieselang wurde bestätigt, dass dort keiner wohnt. Optisch macht das Grundstück nicht diesen Eindruck, da es sehr gepflegt ist.

Lange Straße 15, Flur 1, Flurstück 463 – die hintere Baugrenze des Wohnhauses in zweiter Reihe liegt bei ca. 68,50m von der Straße laut Ausmessung im Lageplan aus dem Az. 1815-2014 (vorderes Wohnhaus - Dachsanierung).

Gemäß § 34 BauGB hat die erneute planungsrechtliche Beurteilung entsprechend der vorstehend genannten Anschriften ergeben, dass sich das geplante Wohnhaus nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Ortsbild wird durch die hintere Bebauung nicht beeinträchtigt, da das vordere Wohnhaus die Sicht nach hinten verdeckt. Ferner sind in der Umgebung im hinteren Bereich auch größere Gartenlauben und Garagen vorhanden.

Die geplante hintere Baugrenze von 50,00m liegt im Mittel der vorhandenen Baugrenzen von 39,50m bis ca. 68,50m.

Die Zuwegung erfolgt über das bereits vorhandene Tor. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Eine Feuerwehraufstellfläche ist nicht erforderlich.

Dieser Vorbescheid ist kostenpflichtig; insoweit verweise ich auf den nachstehenden Kostenbescheid.

Kostenfestsetzung

1. Für diesen Bescheid werden Kosten in Höhe von insgesamt **400,00 €** festgesetzt.
2. Die Kosten werden mit Bekanntgabe dieses Bescheides fällig und sind innerhalb von 14 Tagen auf das Konto des Landkreises Havelland zu überweisen.

Bankverbindung: Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN: DE33 1605 0000 3861 014 830
BIC: WELADED1PMB
Verwendungszweck: P80069557 / 63-00511-20 / 431100

Es wird empfohlen, hierbei den beigegeführten Zahlschein zu verwenden. Bei Zahlung ist die Angabe des Verwendungszwecks unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Widerspruch gegen die Kostenfestsetzung gemäß § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I Seite 686) in der zurzeit gültigen Fassung keine aufschiebende Wirkung entfaltet. Das bedeutet, dass die Kosten auch für den Fall eines eventuellen Widerspruchs- oder Klageverfahrens zu zahlen sind und bei Nichtzahlung vollstreckt werden können.

Rechtsgrundlage der Kosten sind die Vorschriften des Gebührengesetzes für das Land Brandenburg (GebGBbg) vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 246) in der aktuellen Fassung und die Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung – BbgBauGebO) vom 20. August 2009 (GVBl. II, Nr. 28, Seite 562), zuletzt geändert mit Verordnung zur Änderung der Brandenburgischen Baugebührenordnung vom 05. Oktober 2016 (GVBl. II Nr. 53).

Zur Zahlung der Kosten ist nach § 12 Abs. 1 GebGBbg verpflichtet, wer die Amtshandlung zurechenbar veranlasst oder zu dessen Gunsten sie vorgenommen wird.

Die Kostenfestsetzung beruht auf §§ 1 ff. GebGBbg und berechnet sich für die gebührenpflichtige Amtshandlung nach §§ 1 ff. BbgBauGebO in Verbindung mit der Anlage 1 der BbgBauGebO wie folgt:

Nachweis ist die anliegende Kostenberechnung.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landrat des Landkreises Havelland, Platz der Freiheit 1, 14712 Rathenow, einzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Widerspruch auch beim Bauordnungsamt des Landkreises Havelland in der Dienststelle Nauen, Waldemardamm 3 in 14641 Nauen oder in der Dienststelle Rathenow, Geschwister-Scholl-Straße 7 in 14712 Rathenow eingelegt werden kann.

Hinweis:

Bei schriftlicher Widerspruchseinlegung ist die Frist nur dann gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb der o. g. Widerspruchsfrist beim Landkreis Havelland eingegangen ist. Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dieses Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dauter

Hinweise zum Vorbescheid:

1. Eine umfassende Beteiligung anderer Behörden und Ämter erfolgte in diesem Verfahren nicht. Der Entwurfsverfasser ist für diese Beteiligung zuständig.
2. Die Prüfung der gesicherten Erschließung ist nicht Gegenstand dieses Vorbescheides. Mit dem Bauantrag ist die gesicherte Erschließung des Grundstückes nachzuweisen.
Hierzu ist erforderlich:
 - eine ausreichende Zufahrt über eine öffentliche Straße bzw.
 - eine ausreichende Wasserversorgung sowie eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung.
3. Die gemäß § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
4. Örtlich vorhandene Baufluchtlinien und hintere Baugrenzen im Bebauungsgebiet sind bei der Einordnung des Gebäudes auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück zu beachten.
5. Die Kfz-Stellplätze sind gemäß örtlicher Bauvorschrift nach § 87 Abs. 4 BbgBO auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
6. Der Vorbescheid berechtigt nicht zur Bauausführung. Hierfür ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
7. Soweit in diesem Vorbescheid nicht ausdrücklich eine Abweichung nach § 67 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) oder eine Ausnahme und eine Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) in Aussicht gestellt worden sind, muss der einzureichende Bauantrag den geltenden Vorschriften (Baugesetzbuch, Bauordnung, Bebauungsplan und sonstigen baurechtlichen Bestimmungen) entsprechen.
8. Dieser Vorbescheid wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt und gilt auch für und gegen Ihren bzw. Ihrer Rechtsnachfolger. Er lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt. Dieser Vorbescheid gilt **sechs** Jahre.

Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

9. Schutz wildlebender Tierarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Baugenehmigungsverfahren werden die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG geprüft. Ergeben sich Hinweise darauf, dass es zu Beschädigungen oder Zerstörungen (z. B. bei der Baufeldfreimachung, bei Baumfällungen, bei Abbrüchen) von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG; insbesondere alle europäischen Vogelarten, alle im Anhang IV FFH-RL aufgeführte Arten wie z. B. Zauneidechse) kommt, sind die Ausnahmetatbestände gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG

von den genannten Verboten durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen. Ggf. können in der Baugenehmigung die artenschutzrechtlich erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

10. Baumschutz

Der Schutz der Bäume regelt sich im Innenbereich nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Brieselang. Die auf dem Grundstück befindlichen Bäume mit einem Schutzstatus gem. Baumschutzsatzung sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen (z. B. Befestigungen des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereichs mit wasserundurchlässigen Decken, Abgrabungen oder Aufschüttungen im Wurzelbereich) zu schützen.