



Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Der Landrat als untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Ostprignitz-Ruppin • PF 13 54 • 16802 Neuruppin

Zustellungsurkunde

Frau
Christiane Hennigs
Dorfstraße 47
16818 Temnitzquell OT Katerbow

AMT: Bau- und Umweltamt
SACHGEBIET: Technische Bauaufsicht und Denkmalschutz
DIENSTSITZ: Neustädter Straße 14, 16816 Neuruppin
BEARBEITER/IN: Frau Harwardt
ZIMMER: 158
E-MAIL*: petra.harwardt@opr.de
TELEFON: 03391 688-6091
TELEFAX: 03391 688-6071

AKTENZEICHEN: 01475/2023/TEQ/01

DATUM: 12.08.2024

Eingangsdatum: 28.08.2023
Antragsteller: Frau
Christiane Hennigs
Dorfstraße 47
16818 Temnitzquell OT Katerbow
Vorhaben: Vorbescheid: Errichtung eine Einfamilienwohnhauses
Grundstück: Temnitzquell, Katerbow, Dorfstraße 47
Gemarkung(en): Katerbow
Flur(e): 7
Flurstück(e): 68

Vorbescheid

gemäß § 75 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Sehr geehrte Frau Hennigs,

vor Einreichung des Bauantrages kann gemäß § 75 Abs. 1 BbgBO die Bauaufsichtsbehörde einzelne der selbständigen Beurteilung zugängliche Fragen zu einem Bauvorhaben durch schriftlichen Vorbescheid beantworten.

Von dieser Möglichkeit haben Sie Gebrauch gemacht. Sie haben zu oben näher bezeichnetem Vorhaben folgende Frage gestellt:

- Ist das Bauvorhaben, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses gemäß beiliegenden Bauvorlagen planungsrechtlich zulässig?

Hausadresse/Nachtbriefkasten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin
Virchowstraße 14-16
16816 Neuruppin
Kommunikation: Telefon: 03391 688-0
Telefax: 03391 3239
www.ostprignitz-ruppin.de

Bankverbindung: Sparkasse Ostprignitz-Ruppin
IBAN: DE59 1605 0202 1730 0054 50
BIC: WELADED1OPR
GläubigerID: DE75ZZZ00000216190

Allgemeine Sprechzeiten:
Montag: 8:00–12:00 Uhr
Dienstag: 8:00–17:00 Uhr
Donnerstag: 8:00–16:00 Uhr

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

Die Frage wird wie folgt beantwortet:

- Ja, das Bauvorhaben, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses gemäß beiliegenden Bauvorlagen ist planungsrechtlich zulässig.

Begründung

Das Grundstück nimmt im Bereich der Innenbereichssatzung (gerade noch) am Bebauungszusammenhang teil.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Katerbow im Bereich einer seit dem 27.08.2003 rechtswirksamen Innenbereichs- und Klarstellungssatzung.

Beurteilungsgrundlage für die zur Beantwortung stehende Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist § 34 Abs. 1 BauGB.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung reicht dabei so weit, wie die Ausführung des Vorhabens sich auf sie auswirken kann und soweit die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, U. vom 8.12.2016 – 4 C 7.15). Sie umfasst dabei regelmäßig mehr als nur die Nachbargrundstücke und es ist alles an Bebauung in den Blick zu nehmen, was tatsächlich vorhanden ist und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt.

Unstrittig fügt sich das Vorhaben nach der Art der Nutzung (Wohnen) und der Bauweise (offene Bauweise) ein.

Auch das Maß der baulichen Nutzung überschreitet offensichtlich nicht den Rahmen der maßstabsbildenden Umgebung. Maßgeblich sind dabei im unbeplanten Innenbereich nur die absoluten Maße, nicht die relativen, wie GRZ oder GFZ. Nach BVerwG, U. v. 8.12.2016-4 C 7.15 geht es um die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung in Bezug auf die prägenden Maßfaktoren wie Grundfläche, Geschosszahl und Höhe.

Geplant ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer Firsthöhe von ca. 8,30 m und einer Grundfläche von ca. 110m².

Im Vergleich zu weiteren Gebäuden entlang der Dorfstraße (L18) ist es offensichtlich, dass hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der durch die nähere Umgebung vermittelte Rahmen nicht überschritten wird.

Das Gebäude auf dem Grundstück, Dorfstraße 48, (Höhe 8,80 m und Grundfläche 288,50 m²) überschreitet das Maß deutlich.

Zukünftig geplante, zum Wohnhaus zugehörige, Nebenanlagen (Terrasse, PKW-Stellplatz, Zuwegung) wurden innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichs- und Klarstellungssatzung dargestellt.

Hinweise

Dieser Bescheid ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter. Seine Bindungswirkung beschränkt sich auf die im Vorbescheid beantwortete Frage(n). Einzelfragen zu Ihrem Vorhaben, deren Beantwortung in die Zuständigkeit anderer Fachbehörden fällt, sind unmittelbar mit diesen Behörden zu klären.

Der Vorbescheid gilt **sechs Jahre**. Die Geltungsdauer kann nicht verlängert werden.

Der Vorbescheid berechtigt nicht zur Bauausführung. Sie haben auf der Grundlage dieses Vorbescheides die Möglichkeit, einen Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung zu stellen. Bitte geben Sie bei der Stellung des Bauantrages die Bindung durch diesen Vorbescheid an.

Der Vorbescheid ist gebührenpflichtig; insoweit verweise ich auf die nachfolgende Gebühren- und Auslagenfestsetzung.

Gebühren- und Auslagenfestsetzung

1. Schuldner der Gebühren und Auslagen dieses Verfahrens ist der Antragsteller bzw. derjenige, der die Übernahme der Gebühren und Auslagen erklärt hat.
2. Für diesen Genehmigungsbescheid werden Gebühren und Auslagen in Höhe von insgesamt 700,00 € festgesetzt. Abzüglich des bereits gezahlten Vorschusses ergibt sich ein zu zahlender Restbetrag von **175,00 €**.
3. Die Gebühren und Auslagen werden mit Bekanntgabe ihrer Festsetzung fällig (§ 19 GebGBbg). Der Betrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe unter Angabe des Verwendungszweckes **600124-700821** zu überweisen an:

Betrag: 175,00 €
Verwendungszweck: 600124-700821
(bei Zahlung bitte angeben)

Auslagen nach § 9 GebGBbg sind nicht zu erstatten.

Nach § 3 Abs. 1 GebGBbg i. V. m. § 2 Abs. 1 BbgBauGebO sind Gebühren für Amtshandlungen nach dem Gebührenverzeichnis (Anlage 1 zur BbgBauGebO) zu bestimmen.

Nach § 10 Abs. 1 GebGBbg entsteht die Verwaltungsgebührenschild und die Auslagenschild mit der Beendigung der Amtshandlung.

Nach § 19 GebGBbg werden die Gebühren und Auslagen mit der Bekanntgabe ihrer Festsetzung fällig. Sie werden gebeten, den zu zahlenden Betrag innerhalb von 14 Tagen auf das nachfolgende Konto des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu überweisen:

Bankverbindung: Sparkasse Ostprignitz-Ruppin
IBAN: DE59 1605 0202 1730 0054 50
BIC: WELADED1OPR

Bei Zahlung ist die Angabe des Verwendungszwecks unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, wird die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig veranlasst. Außerdem können bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge gemäß § 21 GebGBbg erhoben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Widerspruch gegen die Gebührenentscheidung gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der derzeit gültigen Fassung keine aufschiebende Wirkung entfaltet. Das bedeutet, dass die Gebühren auch während eines eventuellen Widerspruchs- oder Klageverfahrens fällig sind und bei Nichtzahlung vollstreckt werden können.

Die Gebühren- und Auslagenberechnung auf der Grundlage des Gebührenverzeichnisses der BbgBauGebO ist als Anlage beigefügt und gleichzeitig Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landrat des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, Virchowstr. 14/16 in 16816 Neuruppin, einzulegen.

Hinweis

Sollte die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dessen Versäumnis Ihnen zugerechnet werden. Wird der Widerspruch schriftlich eingelegt, so ist die Frist nur gewahrt, wenn er vor Fristablauf bei der vorgenannten Behörde eingegangen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Harwardt
Sachbearbeiterin

Anlage

Rechtsgrundlagen

- BbgBauGebO** Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung – BbgBauGebO) vom 20. August 2009 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 08. April 2021 (GVBl. Bbg II Nr. 33)
- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- BbgBO** Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18)
- BbgBauVorIV** Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung – BbgBauVorIV) vom 7. November 2016 (GVBl.II/16, [Nr. 60]) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 31. März 2021 (GVBl.II/21, [Nr. 33], S.7)
- GebGBbg** Gebührengesetz für das Land Brandenburg vom 7. Juli 2009 (GVBl. I S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I Nr. 32)

Gebühren- und Auslagenberechnung

Aktenzeichen: 01475/2023/TEQ/01

Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung – BbgBauGebO) in der zurzeit gültigen Fassung

Berechnung des Bauwertes für Wohngebäude

umbauter Raum (nach DIN 277) 658,16 m³
Berechnung: 185 * 658,16
Bauwert 185,00 €/m³

Bauwert errechnet 121.759,60 €

1.1.3 Erteilung der Baugenehmigung bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Baugenehmigungsverfahren

anrechenbarer Bauwert 121.759,60 €
anrechenbare Bauwerte gemäß § 3 BbgBauGebO auf volle 1.000,00 € aufgerundet 122.000,00 €
1,4 % des gerundeten anrechenbaren Bauwertes
Gebühr (min. 100,00 €) 1.708,00 €

1.7.2 Beantwortung einzelner Fragen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens hinsichtlich der Tatbestandsmerkmale nach den §§ 34 oder 35 BauGB, der Voraussetzungen der §§ 31 oder 33 BauGB oder einzelner Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach dem Baugesetzbuch

Ermittelte Gebühr gemäß Tarifstelle 1.1. 1.708,00 €
80 % der ermittelten Gebühr 1.366,40 €

Gebühr (min. 400,00 €; max 15.000,00 €) 700,00 €

Anrechnung Vorschusszahlung/Sicherheitsleistung

Anrechnung Vorschusszahlung Vorbescheid 525,00 €

Gesamtsumme der Gebühren

175,00 €



Harwardt
Sachbearbeiterin