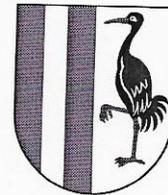


Landkreis Jerichower Land

Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Emini 5. Grundbesitz GmbH
Petkusser Straße 34
12307 Berlin

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Fachbereich Bau

Untere Bauaufsichtsbehörde

Auskunft erteilt: Frau Laubstein

Mein Zeichen: **63 14-2021-02378**

Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100

Postanschrift: **Postfach 11 31, 39281 Burg**

Zimmer-Nr.: 230

Telefon: 03921 949-6314

Telefax: 03921 949-9663

E-Mail: bau@lkjl.de

Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:

Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr

Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr

Datum

16. Januar 2024

Vorbescheid gemäß § 74 BauO LSA

Aktenzeichen: 63 14-2021-02378

Eingangsdatum: 29. Oktober 2021

Baumaßnahme: Neubau von zwei Einfamilienhäusern

Ort: Möckern, Stadt Dorfstraße (Reesdorf) 3

Gemarkung: Reesdorf

Flur: 1

Flurstück(e): 194

Reesdorf

1

392/197

Reesdorf

1

393/197

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Antrag auf Vorbescheid gemäß § 74 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440) in der derzeit geltenden Fassung wurde geprüft.

- 1. Ich erteile Ihnen einen positiven Vorbescheid.**
- 2. Die Kosten des Verfahrens haben Sie zu tragen.**

Sie beabsichtigen, auf dem v.g. Grundstück zwei Einfamilienhäuser zu errichten.

Das Grundstück Dorfstraße 3 in Reesdorf besteht straßenseitig aus zwei nebeneinanderliegenden Flurstücken. Das Südliche ist mit einem Wohnhaus mit hofseitig angrenzendem Nebengebäude bebaut. Auf dem nördlichen Flurstück befindet sich eine ehemalige Scheune, die zu Wohnzwecken umgebaut werden sollte.

Sie beabsichtigen, von der Straße aus gesehen, hinter dieser vorhandenen Bebauung, zwei Einfamilienhäuser zu errichten, die über eine gemeinsame Zuwegung von der Dorfstraße aus erschlossen werden sollen.

Mit der Bauvoranfrage beantragen Sie die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich in der Ortslage von Reesdorf. Da es derzeit für dieses Gebiet keinen rechtsgültigen Bebauungsplan gibt, ist das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils 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.

Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Beurteilung, ob sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt, ist die prägende Bebauung der näheren Umgebung maßgebend.

Als nähere Umgebung ist der Bereich anzusehen, auf den sich die Ausführung des geplanten Vorhabens auswirkt und in dem das Vorhaben auf die andere städtebauliche Ordnung Einfluss nehmen kann. Die Eigenart der näheren Umgebung wird bestimmt durch die Gesamtheit der Merkmale, die ihr Wesen besonders auszeichnen und prägend für den Charakter des Gebiets sind.

Die Grundstücke in der hier zur Beurteilung heranzuziehende Umgebung sind mit Wohnhäusern unterschiedlicher Bauart und Größe und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut.

Das geplante Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit des Vorhabens bezüglich der Grundstücksflächen, die überbaut werden, war festzustellen, dass in der näheren Umgebung die Wohngebäude straßenbegleitend errichtet wurden, aber durchaus auch so genannte Hinterlandbebauungen, wie Ihrerseits geplant, vorhanden sind und die Umgebung mitprägen.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich damit auch hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksfläche in den vorgegebenen Rahmen ein.

Letztlich verletzt das Bauvorhaben auch nicht das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und die Erschließung ist als gesichert anzusehen.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist das Einvernehmen der Stadt Möckern erforderlich. Das Einvernehmen gilt als erteilt.

Hinweis:

Eine bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgte nicht. Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ist zu beachten.

Sie haben Anlass zu diesem Verfahren gegeben und haben deshalb die Kosten zu tragen. Diese Entscheidung beruht auf § 1 der Baugebührenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauGVO) vom 4. Mai 2006 (GVBl. LSA S. 315), § 5 und ggf. § 14 des Verwaltungskostengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 154) in den derzeit gültigen Fassungen.

Der Kostenfestsetzungsbescheid erfolgt gesondert.

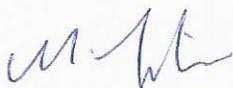
Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Jerichower Land, Bahnhofstraße 9, 39288 Burg schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Dieser Vorbescheid berechtigt nicht zum Baubeginn. Rechtzeitig vor Baubeginn sind in der unteren Bauaufsichtsbehörde prüffähige Bauvorlagen in 3facher Ausfertigung einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Friedrich

Anlagen
Bauvorlagen

Verteiler
Stadt Möckern
z. d. Akten

An die untere Bauaufsichtsbehörde
 Landkreis Jerichower Land
 Fachbereich Bau
 Sitz:
 Brandenburger Straße 100
 39307 Genthin

Aktenzeichen der Genehmigungsbehörde
 63 14-2021-02378
 Eingangsstempel der Genehmigungsbehörde
 Landkreis Jerichower Land
 Fachbereich Bau
 29. OKT. 2021

Antrag auf Vorbescheid (§ 74 BauO LSA)

1. Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft

Name, Vorname Emini 5. Grundbesitz GmbH		
Telefon (mit Vorwahl) 0152 03372476	Fax (mit Vorwahl)	E-Mail-Adresse bekim74emini@icloud.com
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Petkusser Straße 34, 12307 Berlin		
Der / Die Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft ist Eigentümer(in) Erbbauberechtigte(r) des Baugrundstückes		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Vertreter(in) der Bauherrengemeinschaft: Name, Vorname		
Telefon (mit Vorwahl)	Fax (mit Vorwahl)	E-Mail-Adresse
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		

2. Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Angaben zum Bauvorhaben
 Errichtung von 2 Einfamilienhäusern in der zweiten Buareihe
 hat vorgelegen

3. Baugrundstück

Gemeinde Reesdorf	Gemeindeflur 1	Az.: 63/14-2021-2378
Straße, Haus-Nr. Dorfstraße 3-4	Gemarkung Reesdorf	Datum: 16.1.28
Flur 1	Flurstück 194, 392/197, 393/197	
Die Geh- und Fahrrechte nach § 4 Abs. 1 BauO LSA sind rechtlich gesichert: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
Baulasten gem. § 82 BauO LSA auf dem Baugrundstück wegen Übernahme von <input type="checkbox"/> Geh- und Fahrrechten <input type="checkbox"/> Überbauungsrechten <input type="checkbox"/> Abstandsflächen <input type="checkbox"/> anderen Rechten: <input type="text"/>		
Baulastenblatt-Nr.	Gemarkung, Flur-Nr. und Flurstück-Nr. des beherrschenden Grundstücks	
Bezeichnung der / des Begünstigten		

4. Fragestellung zum Bauvorhaben

Angaben

- Ist das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?
- Ist das Vorhaben hinsichtlich der Bauweise planungsrechtlich zulässig?
- Ist das Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll planungsrechtlich zulässig?

5. Anlagen im Sinne der BauVorIVO (soweit erforderlich)

<input checked="" type="checkbox"/> <input type="text" value="3"/> -fach Lageplan Maßstab 1:500	<input type="checkbox"/> <input type="text" value=""/> -fach Übersichtsplan Maßstab 1:10000
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="text" value="3"/> -fach	Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000 (Geodata Sachsen-Anhalt)
Datum, Unterschrift Bauherr(in) 	

