

**Bezirksamt Spandau von Berlin**  
Abt. Bauen, Planen und Gesundheit  
-Stadtentwicklungsamt-  
Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin

**Zustellungsurkunde**  
Herrn  
Klaus Mayer  
Schulstraße 57 a  
13591 Berlin

Bearbeiter/in Herr Bernhardt  
**GeschZ.** (bei Antwort bitte angeben) 1100-2017-542-BWA B13  
Dienstgebäude Carl-Schurz-Str. 2/6  
Zimmer 13578 Berlin 204  
Telefon 90279 2187  
Fax 90279 2088  
Vermittlung 030-900  
Intern 9279 - App  
E-Mail hans-joerg.bernhardt@ba-spandau.berlin.de

bauaufsicht@ba-spandau.berlin.de  
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)  
Internet http://www.berlin.de/ba-spandau/  
Datum 21.07.2017

Grundstück: **Berlin - Staaken, Hauptstraße 35**  
Vorhaben: Neubau eines Wohnhauses

**Vorbescheid Nr. 2017 / 542**

28.7.17  
Olafte Bja

Anlagen:

- Gebührenbescheid
- 2 Blatt Fotos
- Auszug aus der Flurkarte
- 2 Blatt Bauzeichnungen
- Gebührenbescheid

Aufgrund § 75 BauO Bln wird zu der gestellten Einzelfrage dieser Vorbescheid erteilt.

Der Vorbescheid bezieht sich nur auf die gestellte Einzelfrag. Die Genehmigungsfähigkeit für das gesamte Vorhaben ist somit nicht beurteilt worden. Eine weitergehende Beurteilung ist erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Der Vorbescheid gilt auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger. Er gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die mit dem Vorbescheidsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Verkehrsverbindungen  
Bus: 130, 134-136, 145, 236, 237, 337, 638, 639, 671, M32, M37, X33  
S-Bahn: S5, 75  
U-Bahn: Rathaus Spandau (U7)

Sprechzeiten  
Dienstags 9.00 - 12.00 Uhr  
Freitags 9.00 - 12.00 Uhr  
Und nach vorheriger Absprache.

Zahlungen bitte bargeldlos an:  
Geldinstitut IBAN BIC  
Postbank Berlin DE91 1001 0010 0005 5801 00 PBNKDEFF  
Berliner Sparkasse DE14 1005 0000 0810 0046 07 BELADEBEXXX

Zu Ihrer Frage:

Für das Grundstück existieren noch keine planungsrechtlich verbindlichen Vorgaben i. S. eines festgesetzten Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben wird daher anhand der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebaute Ortsteile) beurteilt.

Danach sind Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Darüber hinaus hat das Bezirksamt Spandau in seiner Sitzung am 21.9.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes VIII – 404 beschlossen. Dieser soll für das i. R. stehende Grundstück ein Mischgebiet mit 2 zulässigen Vollgeschossen in der ersten Baureihe und einer GRZ von 0,2 festsetzen.

Der geplante Neubau an historischem Standort fügt sich in Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist somit städtebaulich vertretbar.

**In denkmalpflegerischer Sicht** wird eine Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses unter Erfüllung der Auflage in Aussicht gestellt, dass sich der Neubau in Größe, Kubatur, Dachform, Fassadengliederung und Materialität dem ehemals vorhandenen Baukörper anpasst.

#### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abt. Bauen, Planen und Gesundheit, -Stadtentwicklungsamt-, Bau- und Wohnungsaufsicht, Carl-Schurz-Str. 2/6, 13578 Berlin, schriftlich oder zur Niederschrift oder auf elektronischem Weg durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz an die E-Mail-Adresse [bauaufsicht@ba-spandau.berlin.de](mailto:bauaufsicht@ba-spandau.berlin.de) einzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Im Auftrag  
  
Bernhardt

#### **Fundstellennachweis:**

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel I des dritten Änderungsgesetzes vom 17. Juni 2016 (GVBl. S.361)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (DSchGBIn) vom 24.4.1995 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 274), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 8. Juli 2010 (GVBL, S. 396)