



Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

► Bitte bei Schriftverkehr unbedingt die Organisationseinheit in der Anschrift angeben!

Ewig Invest Plus GmbH  
Pankstraße 8  
13127 Berlin

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Unser Zeichen: III/43/2022-02821-POE  
Unsere Nachricht vom:

Name: Frau Pötzsch  
Organisationseinheit: 43 FD Bauordnung und Hochbau  
Ort: Aschersleben  
Straße, Zimmer: Ermslebener Str. 77, Zimmer 220  
Telefon: +49 3471 684-1637  
Fax: +49 3471 684-551840  
E-Mail: spoetzsch@kreis-slk.de

Datum: 26.04.2023

## Vorbescheid

**Antragsteller:** Ewig Invest Plus GmbH  
Pankstraße 8  
13127 Berlin

**Vorhaben:** Sanierung und Erweiterung/ Anbau des Altbaus, Wohnblockes mit neuem Dachaufbau, 2-geschossiges Wohngebäude

**Fragestellung zum Vorbescheid:** Planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens

**Baugrundstück:** Könnern  
Hohe Straße 42

**Gemarkung:** Edlau

**Flur:** 16

**Flurstück(e):** 80

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grund Ihres am 12.10.2022 eingegangenen Antrages erteile ich Ihnen gemäß § 74 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) den Vorbescheid entsprechend Ihrer Fragestellung. Die in der Anlage beigefügten Bauvorlagen und die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen und Hinweise sind Bestandteil des Vorbescheides.

Die im Antrag formulierte Frage entspricht nicht den Anforderungen an eine konkrete Fragestellung, die im Vorbescheidsverfahren beantwortet werden kann. Ich gehe davon aus, dass Sie die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens überprüft haben möchten und deute die Frage gem. § 133 BGB in diese Weise.

### Fragestellung: Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Zulässigkeit ergibt sich aus § 34 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 6 (Mischgebiet) der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Mischgebiet sind Wohnnutzungen zulässig.

Das Gebäude muss sich gem § 34 BauGB jedoch auch in die nähere Umgebung einfügen. Das Gebäude hat laut Antragsunterlagen eine Höhe von über 10 Metern und soll über drei



Vollgeschossen verfügen. Es ist zwar nicht ersichtlich, ob diese Anzahl der Vollgeschosse schon in der Ortsbebauung vorhanden ist. Jedoch hat der Antragssteller den Nachweis erbracht, dass im Ort zumindest Gebäude in ähnlicher Höhenabmessung vorhanden sind. Damit kann das Einfügungsgebot bejaht hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse bejaht werden.  
Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist mithin zu bejahen.

**Hinweise:**

1. Der Vorbescheid wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt und lässt diese unberührt (§ 71 Abs. 4 BauO LSA).
2. Der Vorbescheid beinhaltet nicht die Baugenehmigung, diese ist vielmehr gesondert unter Vorlage der entsprechenden Bauvorlagen zu beantragen.
3. Der Vorbescheid gilt, falls er nicht ausdrücklich kürzer befristet ist, drei Jahre (§ 74 BauO LSA). Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 72 BauO LSA). Der Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.
4. Die in den Bauvorlagen grün eingetragenen Prüfungsbemerkungen sind Bedingungen oder Auflagen im Sinne des § 36 Abs. 2 Ziff. 2 und 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG).
5. Baudenkmalüpflegerische Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es bestehen aus archäologischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben.
6. Belange der Flurneuordnung sind gegenwärtig nicht betroffen. Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten behält sich aber vor, eine entgeltliche Stellungnahme im zum Bauantragsverfahren zu geben.
7. Die Abstandsregeln der Bauordnung sind einzuhalten, gegebenenfalls können Baulasten nötig werden.

**Kostenentscheidung:**

Sie haben Anlass zu diesem Verfahren gegeben und haben deshalb die Kosten (Gebühren + Auslagen) des Verfahrens zu tragen. Grundlage dieser Kostenentscheidung bilden die §§ 1, 5 und 14 des Verwaltungskostengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) i.V.m. § 1 der Baugebührenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauGVO LSA). Die Kostenfestsetzung erfolgt durch einen gesonderten Bescheid.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Salzlandkreis, Karlsplatz 37, 06406 Bernburg (Saale) einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Pöttsch

**Anlagen:**

- Rechtsquellenverzeichnis
- mit Vermerk versehene Bauvorlagen
- nicht mehr verwendete Bauvorlagen
- Kostenfestsetzungsbescheid



### **Anlage: Rechtsquellenverzeichnis**

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- BauGVO** Baugebührenverordnung vom 4. Mai 2006 (GVBl. LSA S. 315), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. August 2018 (GVBl. LSA S. 284); Anrechenbare Bauwerte der Anlage 2 fortgeschrieben durch Bekanntmachung des MLV vom 29. Juli 2021 (23-24001/42)
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- BauO LSA** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- VwKostG LSA** Verwaltungskostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2010 (GVBl. LSA S. 340)
- VwVfG** Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154)



An die untere Bauaufsichtsbehörde

Salzlandkreis  
Karlsplatz 37  
06406 Bernburg (Saale)

Salzlandkreis  
Der Landrat  
Poststelle BBG H 1  
Posteingang/Weiterleitung  
11. April 2023

LR	I	II	III		LR - III
----	---	----	-----	--	----------

Aktenzeichen der Genehmigungsbehörde

Salzlandkreis  
Eingangsstempel der Genehmigungsbehörde  
Poststelle BBG H 1  
Posteingang/Weiterleitung  
12. Okt. 2022

LR	I	II	III		LR - III
----	---	----	-----	--	----------

**Antrag auf Vorbescheid (§ 74 BauO LSA)**

**1. Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft**

Name, Vorname  
Ewig Invest Plus GmbH

Telefon (mit Vorwahl) 01786739009 Fax (mit Vorwahl) E-Mail-Adresse ewigluxplus@gmail.com

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort  
Pankstrasse 8, 13127 Berlin

Der / Die Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft ist Eigentümer(in) Erbbauberechtigte(r) des Baugrundstückes  ja  nein

Vertreter(in) der Bauherrengemeinschaft: Name, Vorname

Telefon (mit Vorwahl) Fax (mit Vorwahl) E-Mail-Adresse

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

Gehört zum Bescheid

**2. Genaue Bezeichnung des Vorhabens**

Angaben zum Bauvorhaben  
Sanierung und Erweiterung/Anbau des Altbau, Wohnblockes mit neuem Dachaufbau, Wohngebäude 2 geschossig

Aktenzeichen: 2022-02821  
Salzlandkreis  
FD Bauordnung und Hochbau  
26. April 2022

**3. Baugrundstück**

Gemeinde Könnern	Gemeindeteil Edlau (Hohenedlau)
Straße, Haus-Nr. Hohe Str. 42.	Gemarkung Edlau (Hohenedlau)
Flur 16	Flurstück 80

Die Geh- und Fahrrechte nach § 4 Abs. 1 BauO LSA sind rechtlich gesichert:  ja  nein

Baulasten gem. § 82 BauO LSA auf dem Baugrundstück wegen Übernahme von  
 Geh- und Fahrrechten  Überbauungsrechten  Abstandsflächen  anderen Rechten: \_\_\_\_\_

Baulastenblatt-Nr. Gemarkung, Flur-Nr. und Flurstück-Nr. des beherrschenden Grundstücks

Bezeichnung der / des Begünstigten

**4. Fragestellung zum Bauvorhaben**

Angaben  
Kann Sanierung und Anbau zu des Altbau? Kann ein Mehrfamilienhaus mit neuem Dachaufbau (ein Mehrfamilienhaus 2 geschossig (0-1-2) mit Zeltdach) an diesem Standort planungsrechtlich errichtet werden? Kann die Fassade eines Mehrfamilienhauses weiß sein, mit schwarzen Fensterrahmen, und das Zeltdach ist dunkelrot?

**5. Anlagen im Sinne der BauVorIVO (soweit erforderlich)**

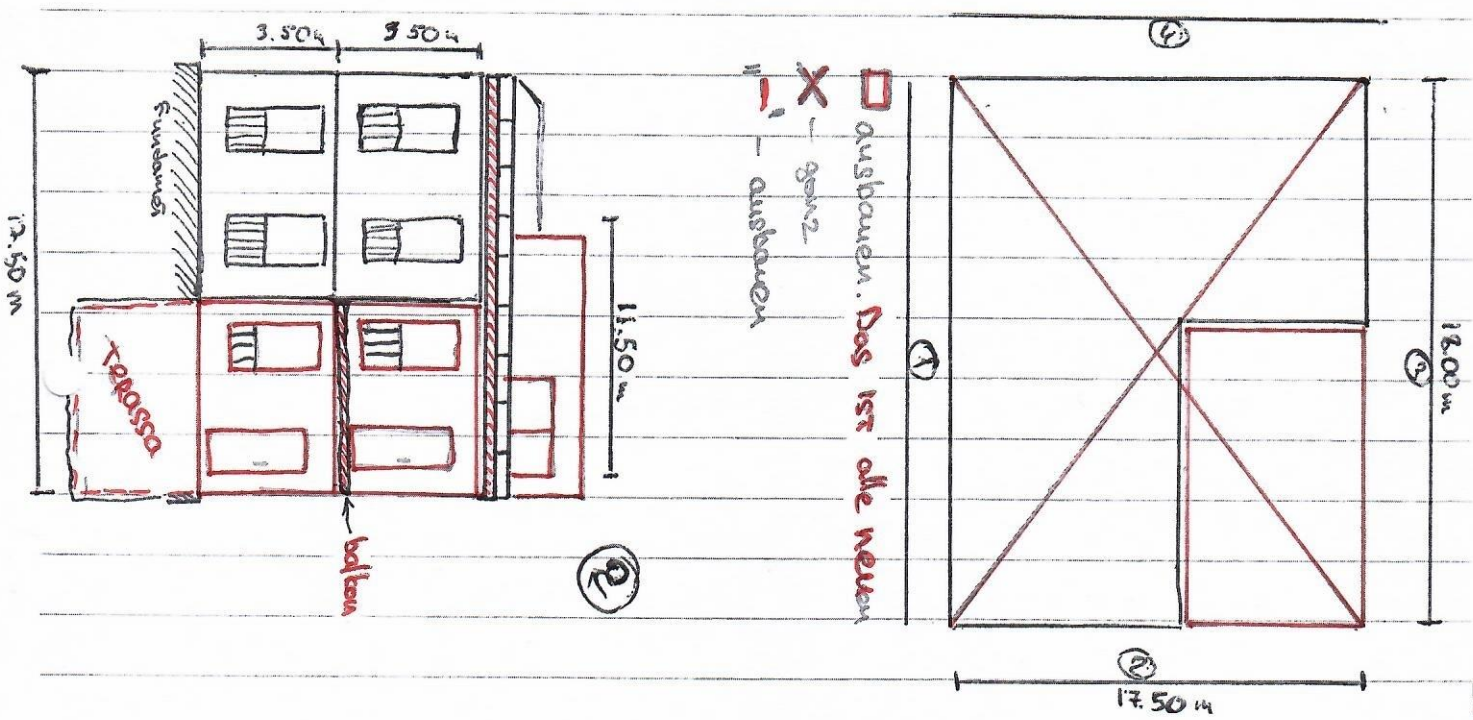
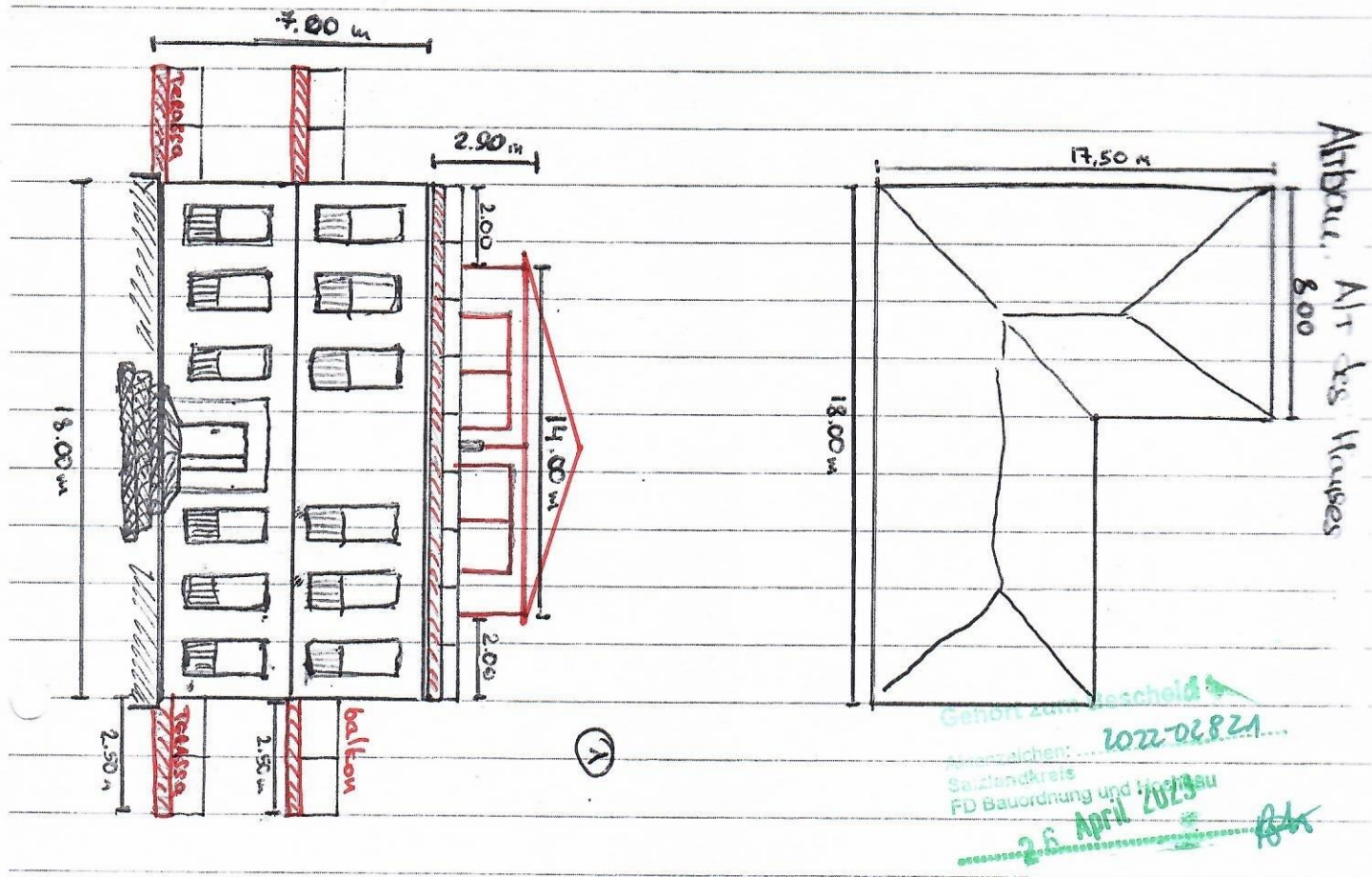
3 -fach Lageplan Maßstab 1:500  -fach Übersichtsplan Maßstab 1:10000


3 -fach Flurkartenauszug

Datum, Unterschrift Bauherr(in)  
10.10.2022

**Ewig Invest Plus GmbH**  
Pankstraße 8/Haus A, 13127 Berlin  
Berlin HRB 239390, Ust.-ID: DE352688396





<p>Bauherr: Ewig Invest Plus GmbH, Pankstrasse 8, 13127 Berlin Tel: 0178 6739009, mail: ewigluxplus@gmail.com</p>	<p>Kurzprojekt vorbereitet: Sereda </p>
<p>Bauvorhaben: Sanierung und Erweiterung/Anbau des Altbau, Wohnblockes mit neuem Dachaufbau, Wohngebäude 2 geschossig. Lageplan: 06420 Könnern Stadt. OT Edlau (Hohenedlau), Hohe Str. 42. GEMARKUNG: Edlau (Hohenedlau), Flurstück: 80, Flur: 16</p>	<p>PROJEKT – KURZBZ: BVA/2022/2 Maßstab: Visuelle Bewertung</p>

**Ewig Invest Plus GmbH**  
Pankstraße 8/Haus A. 13127 Berlin  
Berlin HRB 239390, Ust.-ID: DE352688396

BAUVORANFRAGE



Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg  
Standort: Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau

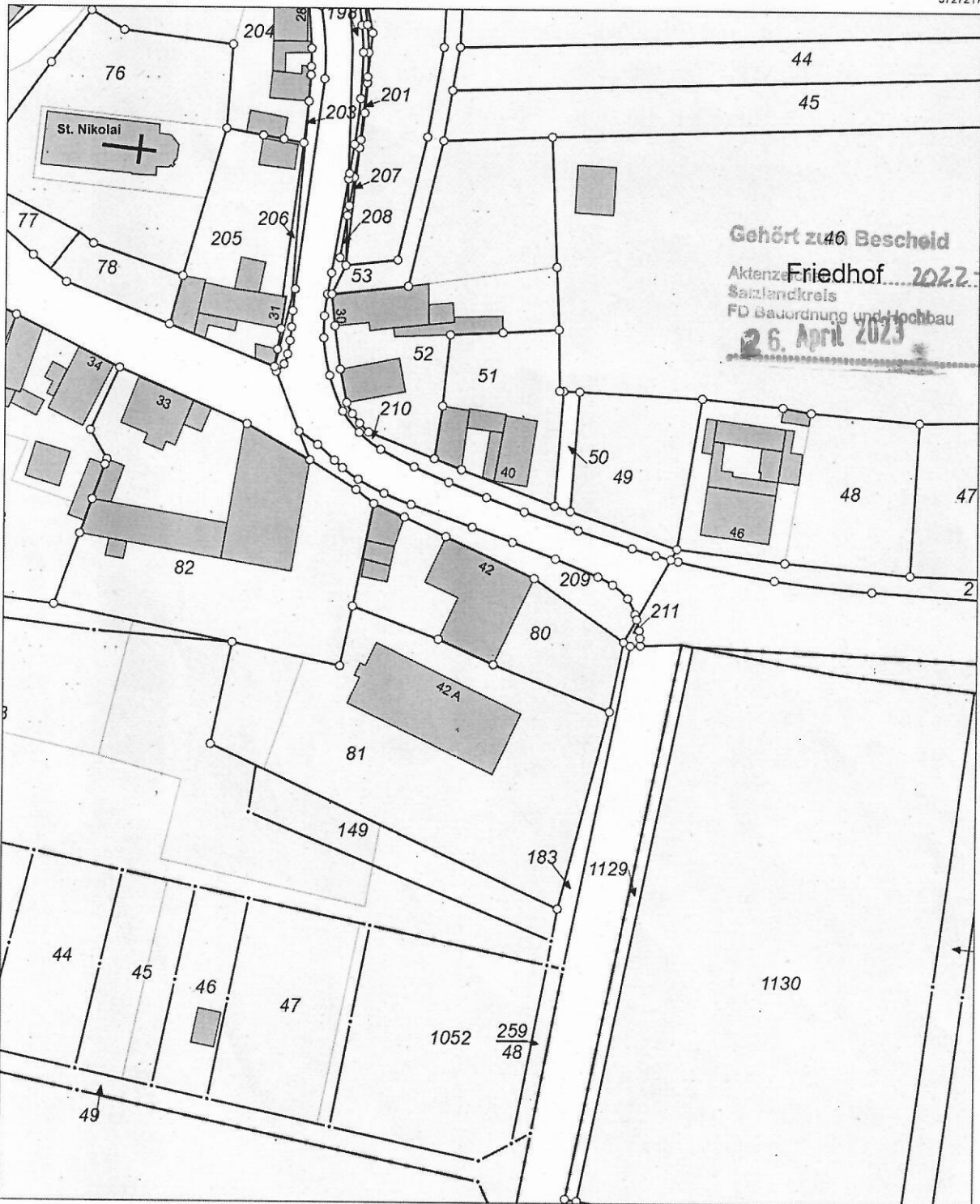
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 80  
Flur: 16  
Gemarkung: Edlau

Gemeinde: Könnern, Stadt  
Kreis: Salzlandkreis

Erstellt am 22.04.2022  
Aktualität der Daten: 21.04.2022



5727217

32 696966

5726997

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

Könnern, Version: 11.1.2.10

LVermGeo 680a  
Stand 08/12

32 696966