

# Landkreis Dahme-Spreewald

## Der Landrat



Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

Amt:	Bauordnungsamt untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift:	15711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41
Bearbeiter/-in:	Herr Hassler
Zimmer:	411
Vermittlung:	03375 26-0
Durchwahl:	03375 26-2411
Fax:	03375 26-2422
E-Mail*:	bauordnungsamt@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	63-03062-12-14
Datum:	01.02.2013
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	

Grundstück: Schönefeld, Angerstraße

Gemarkung: Schönefeld, Flur: 1, Flurstück: 261, 262, 266, 269

Vorhaben: Voranfrage: Errichtung eines viergeschossigen Wohngebäudes plus Staffelgeschoss mit einer Grundfläche von 900 m<sup>2</sup>

### Vorbescheid nach § 59 BbgBO

#### I. Sachentscheidung

Gemäß § 59 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226) in der zurzeit gültigen Fassung wird aufgrund der geprüften Unterlagen der

**Vorbescheid - 03062-12**

für o. g. Grundstück und Vorhaben erteilt.

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Bescheides.

#### Zur Beantwortung der Einzelfragen:

1. Ist es zulässig, auf dem noch zu bildenden Grundstück – wie dargestellt – ein viergeschossiges Wohngebäude plus Staffelgeschoss zu errichten?
  - zu 1. Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Nutzung des Gebäudes für Wohnzwecke ist im umgebenden Gebiet unmittelbar vorhanden und somit zulässig. Dass das dargestellte Staffelgeschoss die benachbarte Bebauung um 1.00 bis 1.50 m in der Gebäudehöhe überschreitet, wird mit der Begründung der Komforterhöhung durch die Schaffung lichter Deckenhöhen im Rohbaumaß von 2,65 m als städtebaulich vertretbar akzeptiert.

**Hauptsitz**  
Reutergasse 12  
15907 Lübben (Spreewald)  
**Postanschrift**  
Postfach 14 41  
15904 Lübben (Spreewald)

**Verwaltungsstandorte in  
15907 Lübben (Spreewald)**  
Beethovenweg 14  
Weinbergstraße 1  
Hauptstraße 51  
Logenstraße 17

**Verwaltungsstandorte in  
15711 Königs Wusterhausen**  
Brückenstraße 41  
Schulweg 13  
Fontaneplatz 10  
15926 Luckau  
Nonnengasse 3

**Bankverbindung**  
Mittelbrandenburgische  
Sparkasse in Potsdam  
Konto-Nr.: 3 681 024 447  
BLZ: 160 500 00  
IBAN: DE22 1605 0000  
3681 0244 47  
BIC: WELADED1PMB

**Internet**  
[www.dahme-spreewald.de](http://www.dahme-spreewald.de)  
**E-Mail**  
[post@dahme-spreewald.de](mailto:post@dahme-spreewald.de)  
\* Die genannten E-Mail-Adressen  
dienen nur dem Empfang einfacher  
Mitteilungen ohne Signatur und/oder  
Verschlüsselung.

2. Ist es zulässig, dieses Gebäude mit einer Grundfläche von 900 m<sup>2</sup> zu errichten?
- zu 2. Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung. Eine Grundfläche von 900 m<sup>2</sup> für den geplanten Baukörper ordnet sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
3. Ist auch Servicewohnen in Form eines „Boardinghouse“ zulässig?
- zu 3. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld weist für das betroffene Gebiet einen Mischgebietstyp (MI) gemäß § 6 BauNVO aus. Der Gebietscharakter findet sich ebenso im Gebiet wieder. Demnach sind Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Einrichtungen im Gebiet grundsätzlich zulässig, sofern das Wohnen nicht wesentlich gestört wird. Da dem Prinzip des „Boardinghouse“ eine dem Wohnen klar zuzuordnende dienstleistende Unterstützung zugrunde liegt, entspricht diese Wohn- und Dienstleistungsform dem Gebietstyp Mischgebiet und ist somit zulässig.

## **II. Geltungsdauer**

Die Geltungsdauer des Vorbescheides beträgt sechs Jahre (§ 69 BbgBO).

## **III. Kostenentscheidung**

Die Kosten des Verfahrens trägt der/die Antragsteller(in).

Gemäß Tarifstelle 1.7.2 der Anlage 1 der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung - BbgBauGebO) vom 20.08.2009 (GVBl. II S. 562) in Verbindung mit dem Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg) vom 07.07.2009 (GVBl. S. 246) wird eine Gebühr in Höhe von

**5.000,00 €**

festgesetzt.

Auf das vorausgehende Vorschussverlangen hin haben Sie die Gebühr bereits gezahlt.

Diese Gebühr ist unter Berücksichtigung des erforderlichen Verwaltungsaufwands und im Hinblick auf den vorhandenen Gebührenrahmen angemessen. Eine geringere Gebühr konnte nach sachgerechter Ermessensausübung nicht angesetzt werden, weil dies dem tatsächlichen Bearbeitungsaufwand sowie dem Gebührenrahmen nicht entsprochen hätte.

## **IV. Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Dahme-Spreewald, Der Landrat, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald) oder bei einem in der Fußzeile genannten Verwaltungsstandort schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

## V. Hinweise

Nach Erhalt des Vorbescheides senden Sie bitte das beigefügte Empfangsbekennnis mit Unterschrift und Datum an die o. g. Adresse zurück, soweit dies nicht bereits bei der Abholung geschehen ist.

Gemäß § 59 BbgBO werden im Vorbescheidsverfahren nur bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Einzelfragen geprüft. Die Belange des z. B. Natur- und Denkmalschutzes sowie der Forstwirtschaft und der Kampfmittelbelastung wurden nicht abschließend geprüft.

Der Vorbescheid beinhaltet nicht die Baugenehmigung. Die Bauantragsunterlagen sind gemäß der Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung – BbgBauVorV) vom 28.07.2009 (GVBl. II S. 494) zu erarbeiten und in dreifacher Ausfertigung bei unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

### Bei Bauantragstellung ist Folgendes zu beachten:

1. Die Nachweise der gesicherten Erschließung (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas etc.) sind mit dem Bauantrag beizubringen.
2. Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BbgBO sind rechnerisch und zeichnerisch auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
3. Mit dem Bauantrag ist der Nachweis der Bestellung der grundbuchlichen Vereinigung der überbauten Grundstücke beim zuständigen Grundbuchamt beizubringen.
4. Das von Ihnen vorgesehene Baugelände liegt nach der Kampfmittelverdachtsflächenkarte des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) in einem mit Kampfmitteln belasteten Gebiet und muss somit im Bauantragsverfahren überprüft werden.
5. Gegebenenfalls ist für die betreffenden Bäume im Bereich des geplanten Baukörpers eine Baumfällgenehmigung erforderlich. Dies ist mit der Gemeinde Schönefeld abzustimmen.
6. Gemäß § 45 Abs. 1 BbgBO müssen in Wohngebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein.
7. Gemäß § 7 Abs. 3 BbgBO müssen bei Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten Kinderspielplätze gemäß der geltenden örtlichen Vorschriften der Gemeinde hergestellt werden.

Im Auftrag

  
Globig  
Amtsleiter/in



Anlage(n)

Verteiler

Antragsteller  
Gemeinde/Amt/Stadt  
untere Bauaufsichtsbehörde

Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung - BbgBauGebO) vom 20. August 2009 (GVBl. Bbg II Nr. 28 S. 562) zuletzt geändert mit Verordnung zur Änderung der Brandenburgischen Baugebührenordnung vom 28. Juni 2010 (GVBl. II Nr. 35)

Vorbescheid

Tarifstelle

**Berechnung des Bauwertes für Wohngebäude**

umbauter Raum (nach DIN 277)	12.449,00 m <sup>3</sup>
Bauwert	107,00 €/m <sup>3</sup>

Bauwert errechnet	1.332.043,00 €
-------------------	----------------

**1.1.1 Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Baugenehmigungsverfahren**

anrechenbare Bauwerte	1.332.043,00 €
anrechenbarer Bauwert gemäß § 3 BbgBauGebO auf volle 1000,- € aufgerundet	1.333.000,00 €
1,0 % des anrechenbaren Bauwertes, min. 100,- € Gebühr	13.330,00 €

**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.	13.330,00 €
80 % der o. g. Gebühr	10.664,00 €
Gebühr (min. 400,00 €; max 10000,00€)	5.000,00 €

<b>Gesamtsumme der Gebühren</b>	<b>5.000,00 €</b>
---------------------------------	-------------------

# Angerstraße Berlin Schönefeld

Grundstückfläche 2.450 m<sup>2</sup>

IV+ D

GR ca. 900 m<sup>2</sup>

Gesamte BGF = ca. 4.550 m<sup>2</sup>

WFL (20 % BGF ) = ca. 3.640 m<sup>2</sup>

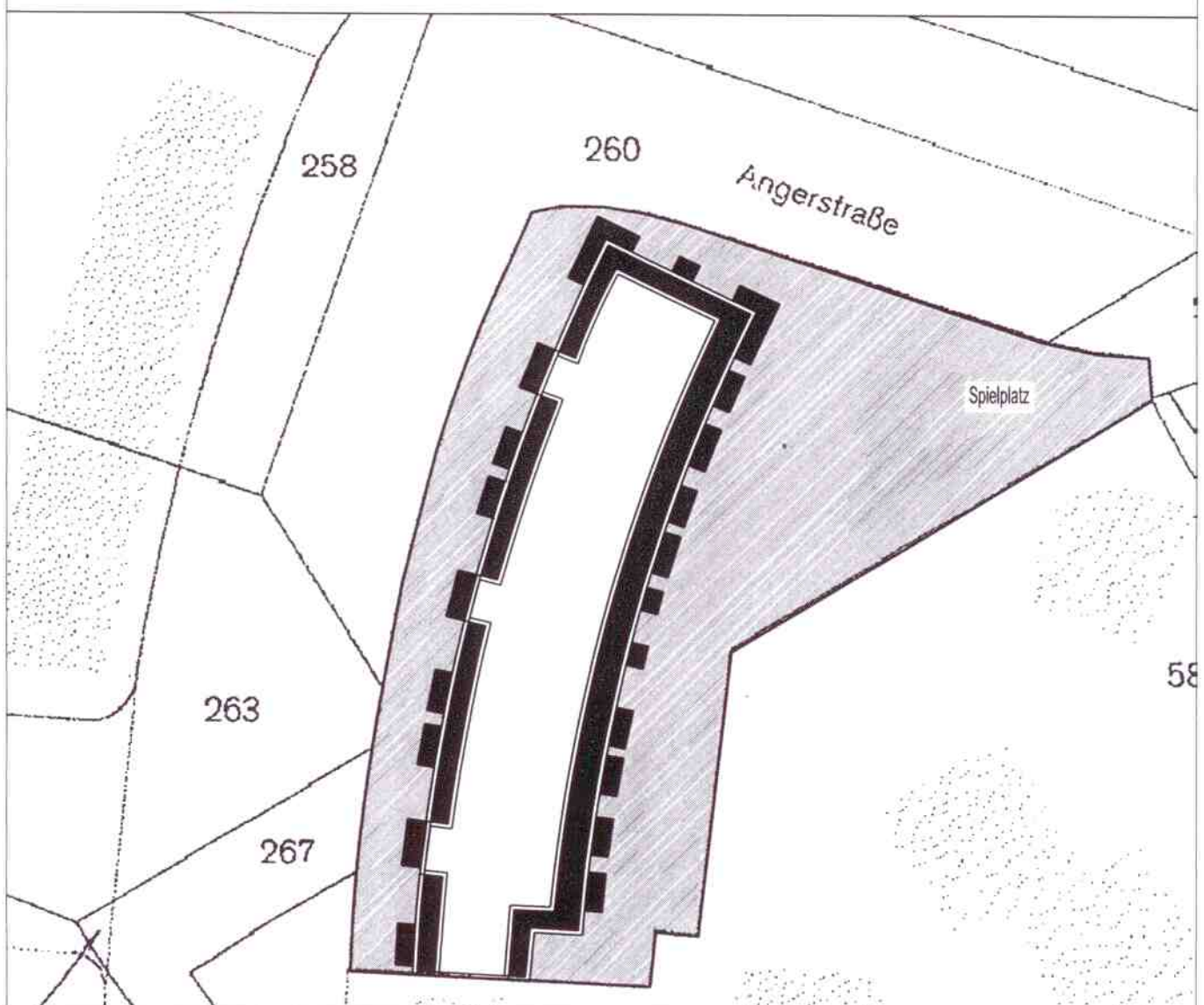
# Variante B

BGF EG- 1-2-3 OG ca. 3.600 m<sup>2</sup>  
inklusive Balkone ca. 3.800 m<sup>2</sup>

BGF DG ca. 600 m<sup>2</sup>  
inklusive Dachterrassen ca. 750 m<sup>2</sup>

Faskel Architekten

Rheinstraße 45 Aufg 5  
12161 Berlin - Steglitz  
Fon: 030 / 859 61 870  
Fax: 030 / 859 61 671



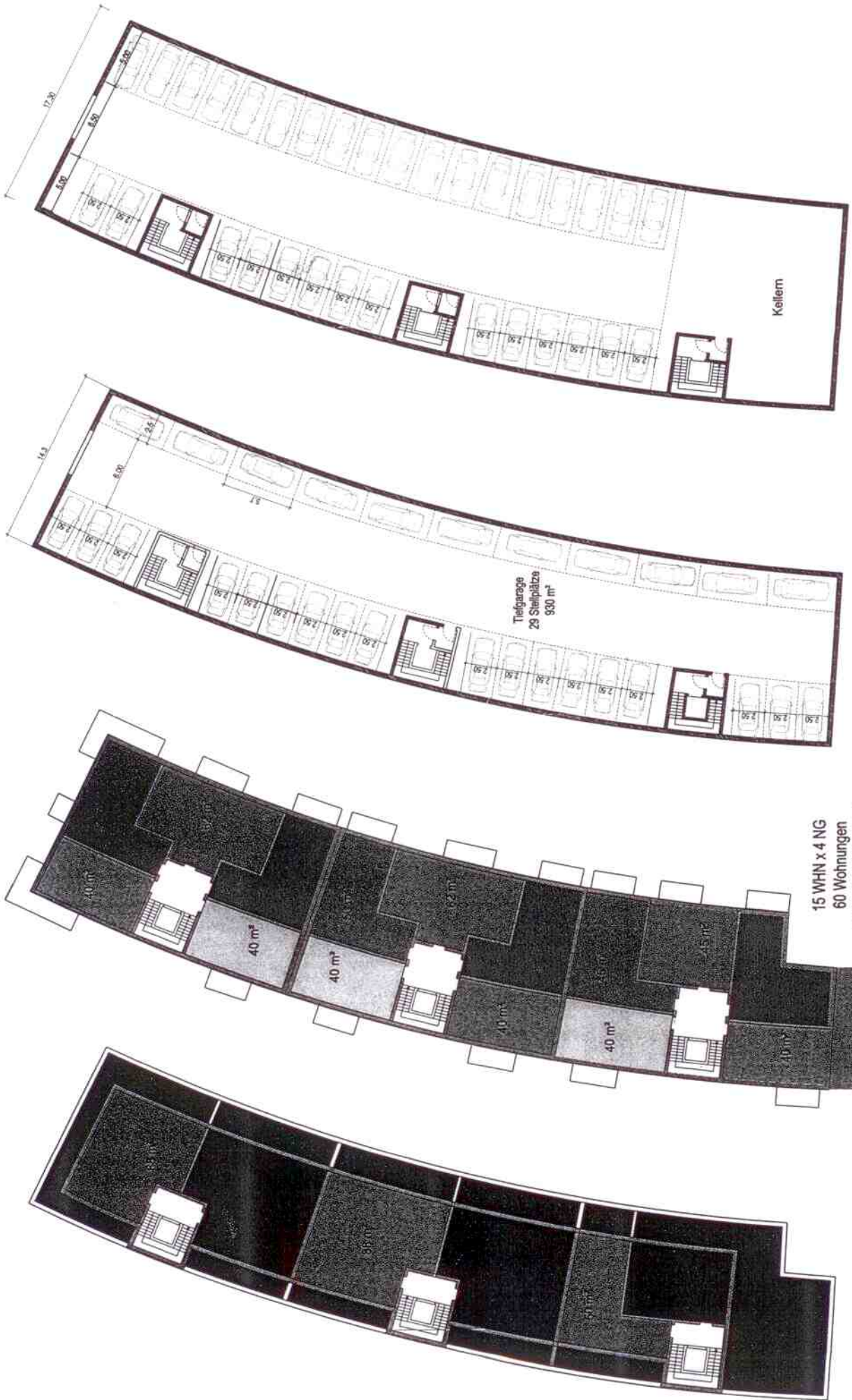
# Geschosswohnungsbau Angerstrasse 12529 Berlin Schönefeld 1:200

Faskel Architekten 18.02.2013



# Geschosswohnungsbau Angerstrasse 12529 Berlin Schönefeld 1:300

Faskel Architekten 18.02.2013



15 WHN x 4 NG  
60 Wohnungen  
4x 6 = 24 WHG 40 m²  
4x 5 = 20 WHG 50 m²  
4x 2 = 8 WHG 45 m²  
4x 2 = 8 WHG 62 m²

6 WHN x 1 DG  
4 WHN 88 m²  
2 WHN 50 m²