



**Landkreis
Barnim**

Paul-Wunderlich-Haus - Am Markt 1 - 16225 Eberswalde

Herrn und Frau
Alex Jahn und Manuela Jahn



Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Nutzungseinheiten Teilstück D

Grundstück: Werneuchen (OT Willmersdorf), In Willmersdorf
240
Gemarkung: Willmersdorf
Flur: 5
Flurstück: 143

Sehr geehrte Frau Jahn, sehr geehrter Herr Jahn,

nach einer ersten Durchsicht Ihres Antrages muss ich Ihnen leider mitteilen, dass dieser noch nicht bearbeitet werden kann. Folgende Angaben und Bauvorlagen, wie sie in der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorIV) vorgeschrieben sind, fehlen bzw. liegen unvollständig vor:

- **Antragsformular (§ 2 BbgBauVorIV) ergänzen 3-fach**
 - o Genaue Bezeichnung des Vorhabens „... mit Einliegerwohnung und Aufschüttung“Der Antragsgegenstand ist zweifelsfrei zu bestimmen. Die Aufschüttung oder Abgrabung des an bauliche Anlagen anschließende Geländes ist i.S.d. § 61 Abs. 9 BbgBO nicht baugenehmigungsfrei gestellt und bedarf gleichermaßen einer Baugenehmigung und daher der zweifelsfrei vollständigen und prüffähigen Darstellung in den jeweiligen Bauvorlagen i.S.d. § 8 BbgBauVorIV.
- **Erklärung des Bauherrenvertreters lt. Anlage 4.2 der bekannt gemachten Vordrucke (§ 53 BbgBO) 3-fach**
- **Baubeschreibung (Anlage 2.1) ergänzen 3-fach**
 - o Pkt.6 erforderliche Trennwände § 29 BbgBO

Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde

**Bauordnungs- und
Planungsamt**

Paul-Wunderlich-Haus
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Bearbeiter/-in Verena Heese
Raum D.234.0.1
Telefon 03334 214-1365
Telefax 03334 214-2360
bauordnungsamt@kvbarnim.de

21. Januar 2022

Eingangsdatum
13. Januar 2022

Unser Zeichen
00113-22-20

Sprechzeiten der Kreisverwaltung
Dienstag 9 bis 18 Uhr
Montag, Donnerstag und Freitag
Termine nach Vereinbarung
Mittwoch geschlossen

Aktuelle Informationen im Internet unter
www.barnim.de

Bankverbindung
Sparkasse Barnim
IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03
BIC: WELA DE D1 GZE
Gläubiger-ID: DE 66 ZZZ 00000021576

Telefonzentrale
03334 214-0

Postfach
Postfach 100446, 16204 Eberswalde

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang formloser Mitteilungen ohne digitale Signatur und/oder Verschlüsselung.

- **Amtlicher Lageplan (§ 7 BbgBauVorIV) 3-fach**
 - Abstandsflächen falsch

Die überdachte Terrasse UND die Eingangsüberdachung mit einer Tiefe von jeweils 1,50m sind gem. § 6 (6) Nr. 1 a) und b) KEINE privilegierten Bauteile, die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, da diese Bestandteil des Hauptdaches sind und somit zum Hauptgebäude gehören. Gem. § 6 (6) Nr. 1 b) müssen diese auch mind. 2m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben, in Bezug auf den Brandschutz sogar mind. 2,50m (§ 30 Abs. 2 BbgBO). Eine Eintragung von Baulasten ist nicht möglich, da sich auf dem Nachbarflurstück 182 Abstandsflächen befinden und diese nicht überdeckt werden dürfen (§ 6 Abs. 3 BbgBO). Die Abstandsflächen müssen in dem hier vorliegenden Fall sogar ab Dachüberstand eingetragen werden, da dieser inkl. Dachrinne > 1m (sh. Schnitt Detail) beträgt (§ 6 Abs. 6 Nr. 1 a) BbgBO).
Wie wird damit umgegangen?
- **Bauzeichnungen (§ 8 BbgBauVorIV) ergänzen 3-fach**
 - Grundriss DG: Bemaßung Dachüberstände
 - Schnitte:
 - Angabe OKFF und OKG (links und rechts) im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN16 gem. ALP
 - Bemaßung Dachüberstände
 - Darstellung schrägen vorh. Geländeverlauf
 - Ansichten: Angabe OKFF und OKG im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN16 gem. ALP

Es ist der vorhandene/ geplante Geländeverlauf darzustellen, d.h. der vorh. Geländeverlauf ist z.T. mit einer schrägen Linie und Darstellung der Böschung darzustellen.

Hinweis wie bereits par mail am 10.01.2022 an Hr. Freiwald mitgeteilt:

Planungsrechtlich befindet sich das Vorhaben innerhalb der Klarstellungs- und Abrundungssatzung i.S.d. § 34 (4) BauGB.

Die Satzung ist einzuhalten.

Des Weiteren gibt es für Willmersdorf eine Gestaltungssatzung. Das Vorhaben befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch soll es straßenbegleitend errichtet werden und auf der anderen Straßenseite gilt die Gestaltungssatzung. Westlich grenzt an das Flurstück 143 der B-Plan „Wohnbebauung am Biesenthaler Damm“ Willmersdorf. Auch hier sind Festsetzungen zur Gestaltung enthalten.

Von daher wäre es ratsam und auch wünschenswert, auch für dieses Vorhaben die Gestaltungssatzung anzuwenden, insbesondere in Bezug auf die Fassade (Material und Farbe) sowie Einfriedungen.

Gem. § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung (hier gegeben), nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (hier nicht der Fall).

Das hier geplante Holzhaus **fügt sich** nach Auffassung meiner Behörde **nicht** in die nähere Umgebung (Außenwände Farbe blau und kein Putz) **ein** und wäre damit **nicht zulässig**. Selbst im angrenzenden B-Plan sind nur warme Farbtöne und Putzfassaden zulässig (Pkt. 2.2)

Nach Rücksprache mit der Stadt Werneuchen Hr. Günther, würde sich das geplante Vorhaben in Anlehnung an die Gestaltungssatzung von der Dachform, Dachneigung sind ok, Dachüberstände gem. Gestaltungssatzung, Fassaden als Putzfassaden, Einfriedungen als Zaun max. h= 1,50m einfügen.

Diese Angaben und Bauvorlagen sind spätestens bis zum **04.03.2022** vorzulegen. Bis dahin ruht die weitere Bearbeitung Ihres Antrages!

Für den Fall, dass die v.g. Angaben und Bauvorlagen nicht vollständig nachgereicht werden, gilt Ihr Antrag als zurückgenommen (§ 69 (2) Satz 2 BbgBO) und muss kostenpflichtig zurückgegeben werden (§ 17 GebGBbg).

Im bauaufsichtlichen Verfahren wird geprüft, ob das Vorhaben mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar ist. Die Vollständigkeit des Antrages ist hier Voraussetzung für eine zügige Bearbeitung und rechtssichere Entscheidung. Liegt der Antrag vollständig vor, beteiligt die Untere Bauaufsichtsbehörde die Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich durch das beantragte Vorhaben berührt wird. In diesem Zusammenhang können auch noch nach Vervollständigung Ihres Antrages weitere Unterlagen erforderlich sein. Sie werden dann kurzfristig benachrichtigt.

Wenn Sie Fragen haben, setzen Sie sich bitte mit mir in Verbindung. **Bei Schriftwechsel ist immer das Aktenzeichen anzugeben.** Sollten Sie zu den Sprechzeiten verhindert sein, rufen Sie mich bitte an. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Heese
Technische Sachbearbeiterin

Entwurfsverfasser/in (per E-Mail):

