

Landkreis Rostock

Der Landrat

Untere Bauaufsichtsbehörde
SG Bauaufsicht



Landkreis Rostock - Postfach 1455 - 18264 Güstrow

RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN
Hauptsitz Güstrow

Herrn
Frank-Michael Rich
Fritz-Reuter-Straße 7
19294 Kaliss

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
06046-22-63240

Vorhaben: Voranfrage: Errichtung von 2 EFH, 1,5 geschossig zur
wohnwirtschaftlichen Nutzung mit Garage/Carport
Ist die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit Garage/Carport
bauplanungsrechtlich auf dem Grundstück zulässig?

Bauort: Levitzow, Parkweg
Lage: Gemarkung Levitzow, Flur 1, Flurstück 85/4

Frau Pundt

Telefon: 03843 755-63240
Telefax: 03843 755-63803
E-Mail: julia.pundt@lkros.de
Zimmer: 3.025

Datum: 09.12.2022

Vorbescheid

gemäß § 75 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) in der derzeit gültigen Fassung

Sehr geehrter Herr Rich,

Die Prüfung Ihrer Voranfrage hat ergeben, dass das Vorhaben unbeschadet privater Rechte Dritter **zulässig** ist.

Begründung:

Der geplante Vorhabenstandort befindet sich auf dem Flurstück 85/4 der Flur 1 in der Gemarkung Levitzow.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung oder einer anderweitigen städtebaulichen Satzung der Gemeinde Sukow-Levitzow für den Ortsteil Levitzow. Ausgehend von den örtlichen Gegebenheiten befindet sich das geplante Vorhaben jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich demnach nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ
Am Wall 3-5
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0
Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG
Ostseesparkasse Rostock
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN
Di 8:30-12:00 | 13:30-16:00 Uhr
Do 8:30-12:00 | 13:30-17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE
INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

Ein Vorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entsprechend Ihres Antrages fragen Sie an, ob die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) mit Garage/Carport bauplanungsrechtlich auf dem Grundstück zulässig ist.

Das geplante Vorhaben genügt den Anforderungen des § 34 BauGB. Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann unter Bezug auf § 34 Abs. 1 BauGB für zwei Einfamilienhäuser (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) mit Garage/Carport hergeleitet werden.

Die Bauaufsichtsbehörde hat bei bauaufsichtlichen Verfahren über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu entscheiden. Die Gemeinde Sukow-Levitzow hat das gemeindliche Einvernehmen zu Ihrem Vorhaben erteilt.

Bei der Vorbereitung und Ausarbeitung des Bauantrages, bitte ich Sie folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Vorbescheid entfaltet lediglich für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seine Bindungswirkung von drei Jahren für eine nachträgliche Bauantragsstellung. Ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung ist dadurch noch nicht entstanden. Die Baugenehmigung kann aus anderen rechtlichen Gründen, die sich aus der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung durch andere Fachgesetze ergeben, noch versagt werden.
2. Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt erst bei Vorlage vollständig prüfbarer Baugenehmigungsunterlagen. Bauordnungsrechtliche Forderungen bleiben insoweit vorbehalten.
3. Die im Lageplan eingezeichneten Teilungen sind nicht im Prüfumfang des Antrages auf Vorbescheid enthalten und folglich auch nicht Bestandteil des Bescheides.
4. Zur Prüfung der Betroffenheit von Gehölzen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Lageplan in geeignetem Maßstab mit Einzeichnung der auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Bereichen der benachbarten Grundstücke im Wirkungsbereich der Baumaßnahme vorhandenen Gehölze vorzulegen. Bei den Gehölzdarstellungen sind Art des Gehölzes, Stammumfang gemessen in 1,30 m Höhe über dem Boden sowie der Durchmesser der Kronentraufe anzugeben.
Zudem sind neben der Darstellung der geplanten Wohngebäude auch die Zufahrt/Zuwegung, Garage/Carport sowie Stellplätze maßstabsgetreu im Lageplan darzustellen.
Die unvermeidbar zur Rodung vorgesehenen Gehölze sind entsprechend zu kennzeichnen. Sollte es sich um gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V handeln, besteht gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15. Oktober 2007 (Amtsblatt M-V S. 530), in der derzeit geltenden Fassung bei der Beseitigung von Bäumen nach Maßgabe der Anlage 1 eine Kompensationspflicht.

5. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Teilfläche 2 zum denkmalgeschützten Park gehört und von einer Bebauung abzusehen ist. Zur Verdeutlichung wird die Parkabgrenzung als Anlage beigefügt.
6. Das genannte Flurstück unterliegt dem Flurneuordnungsverfahren „Levitzow“. Hofraumverhandlungen und Planwunschgespräche zur Aufstellung des Bodenordnungsplanes werden in den kommenden Jahren durchgeführt.

Dieser Vorbescheid berechtigt Sie nicht zur Bauausführung.

An diesen Bescheid halte ich mich gemäß § 75 LBauO M-V für die Dauer von drei Jahren gebunden. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Einen Satz Bauvorlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Dieser Bescheid ergeht gebührenpflichtig. Der Gebührenbescheid liegt bei.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe beim Landrat des Landkreises Rostock, Am Wall 3 – 5 in 18273 Güstrow, Widerspruch erhoben werden. Form und Frist sind auch gewahrt, wenn der Widerspruch in der Außenstelle Bad Doberan, August-Bebel-Straße 3 in 18209 Bad Doberan, erhoben wird.

Hinweis:

Ohne Einlegung eines Widerspruches beim Landrat des Landkreises Rostock, Am Wall 3 – 5 in 18273 Güstrow, kann gegen diesen Bescheid innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323a in 19055 Schwerin, schriftlich oder zur Niederschrift eingelegt werden.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Pundt
SB Bauaufsicht/Bauvorbescheide

Verteiler:
Bauherr
Gemeinde
Akte Bauaufsicht

Anlage:
Parkabgrenzung denkmalgeschützter Park

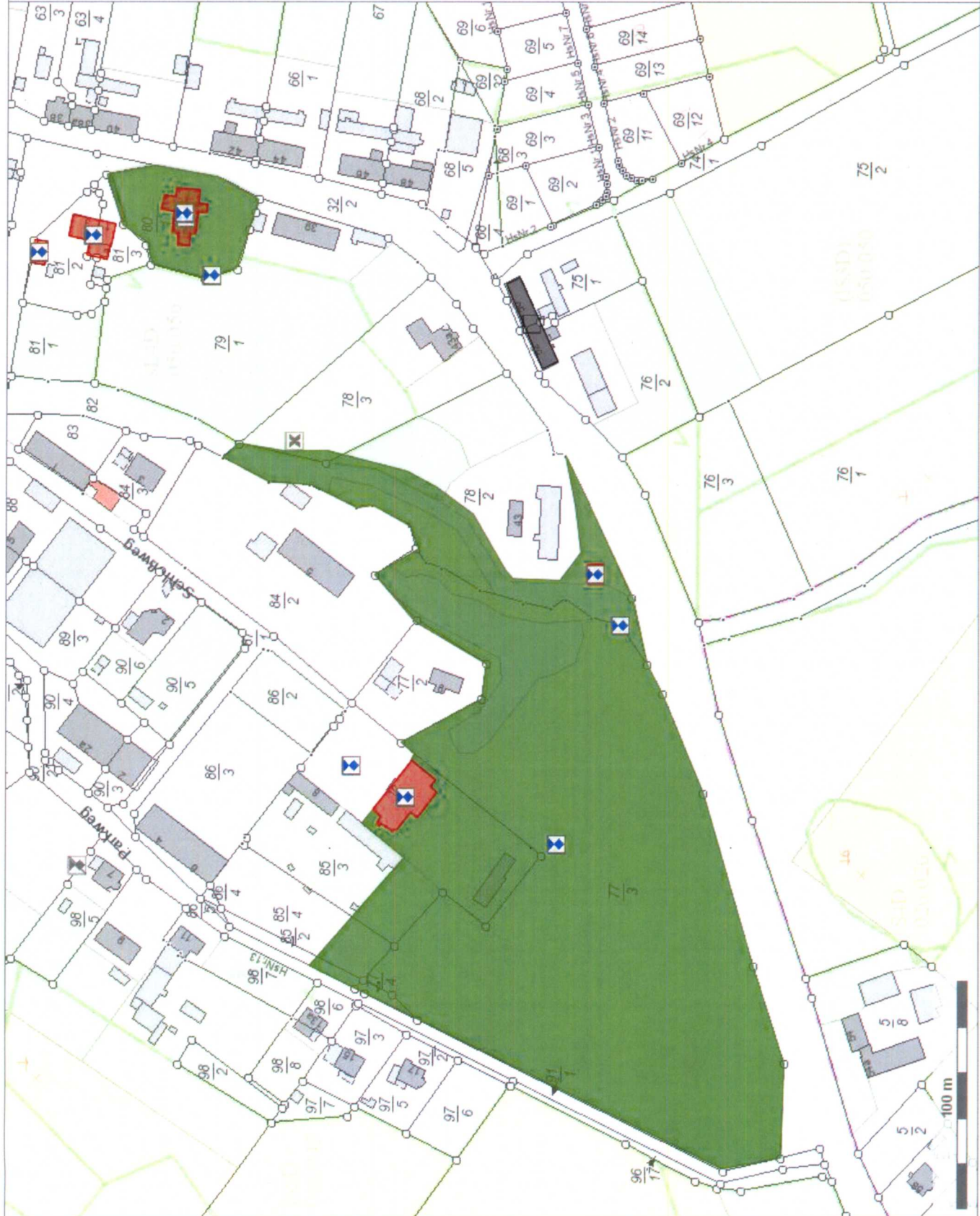
Gründenmal - Gutspark
Levitzow

Datengrundlage:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern

Bearbeiter: de Veer
Datum: 30.09.2021

Kartenhintergrund:
LAIV M-V, VKB M-V

Maßstab: 1 : 1.616



Zugehörig zur
Prüfakte Az.:

Aufteilungsplan

Maßstab: 1: 500

17168 Levitzow, Parkweg 6046-22-240

Auftrags-Nr.: 22001
Gemeinde: Sukow- Levitzow
Gemarkung: Levitzow
Flur: 1
Flurstücke: 85/4

Bezugssystem Lage: ETRS89
Bezugssystem Höhe: ohne
gezeichnet : 02.09.2022



Vermessungsbüro Thomas Harnisch, ÖbVI

Platz der Freiheit 10 – 19053 Schwerin
Tel. 0385-5811089 Fax 0385-512964
E-Mail: info@vermessung-harnisch.de



VORBESCHIED

Az.: 6046-22-63240

Landkreis Rostock
Untere Bauaufsichtsbehörde

erteilt am: 09.12.2022

Pundt

(Unterschrift)