



STADT HELMSTEDT

Stadt der Einheit

Der Bürgermeister

Stadt Helmstedt, Markt 1, 38350 Helmstedt

Gegen Zustellungsnachweis

JCW VV GmbH
Jan Wiedemann
Machnower Str. 8
14 165 Berlin

Ihr/e Ansprechpartner/-in

Bauen und Wohnen

Frau Jürges

Tel.: 05351 17-5223

E-Mail: juliane.juerges@stadt-helmstedt.de

Zimmernummer: M202

Rathaus, Markt 1 38350 Helmstedt

Telefon: (05351) 170 Vermittlung

Telefax: (05351) 17-7001

E-Mail: rathaus@stadt-helmstedt.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
22.12.2023

(Bei Antwort bitte angeben)
Unser Zeichen
31/BV/001/24

Datum
23.07.2024

BAUVOR BESCH EID

Baumaßnahme: Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes: EG: Garagen mit Funktion als Kfz- Selbsthilfewerkstatt OG: Einzelbüros
Emmerstedter Straße 21 b, 38350 Helmstedt

**Bauherrin/
Bauherr:** JCW VV GmbH
Machnower Str. 8
14165 Berlin

Bauvoranfrage vom: 22.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihrer o. a. Bauvoranfrage wird Ihnen gem. § 73 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der zurzeit gültigen Fassung, der Bauvorbescheid für die vorbezeichnete Baumaßnahme erteilt. Die vorgelegten Antragsunterlagen sind mit unserem Zustimmungsvermerk versehen. Die nachstehend und in grün in den Vorlagen aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Hinweise sind bei der Stellung des Bauantrages zu berücksichtigen.

Dieser Bescheid ist kostenpflichtig. Die Kosten werden durch gesonderten Gebührenbescheid festgesetzt.

Öffnungszeiten Bürgerbüro:

Mo und Mi 08.00 – 12.00 Uhr
Di 08.00 – 12.00 Uhr
15.00 – 17.00 Uhr
Do 08.00 – 12.00 Uhr
14.00 – 16.00 Uhr
Fr. Nur mit Terminvergabe
Sa 10.00 – 12.00 Uhr

Öffnungszeiten Rathaus:

Mo bis Fr 09.00 – 12.00 Uhr,
und nach Terminvereinbarung

♿ und Info: Eingang Holzberg, Bürgerbüro
P (nur für PKW): Holzberg oder Parkhaus Edelhöfe

Nord/LB Helmstedt

IBAN: DE03 2505 0000 0005 8020 95
BIC: NOLADE2HXXX
Volksbank eG
IBAN: DE20 2709 2555 3022 0645 00
BIC: GENODEF1WFV

Bedingungen, Auflagen und Hinweise:

1. Der Bauvorbescheid wird ungeachtet privater Rechte erteilt und lässt diese unberührt. Er gilt auch für und gegen die Rechtsnachfolger des Bauherrn und der Nachbarn (§ 70 Abs. 6 NBauO).

2. Zu Punkt 1 und 3 der Fragestellung:

Auf dem Flurstück 745/110 ist eine Baulast gemäß § 5 (5) NBauO eingetragen. Die geplante Bebauung muss an der Grenze zum Flurstück 754/282 (Emmerstedter Straße 20) entsprechend der vorhandenen Bebauung errichtet werden. Das Gleiche gilt auch für die Art der Nutzung. Das geplante Vorhaben entspricht diesen Vorgaben nicht.

Durch die Eintragung einer Baulast auf dem Flurstück 745/110 (Emmerstedter Straße 21 b) kann jedoch die abweichende Höhe von der bestehenden Baulast gesichert werden.

Zu Punkt 2 der Fragestellung:

Eine Einverständniserklärung des Nachbarn ist nicht ausreichend. Hier muss die zuvor genannte Baulast erklärt werden.

3. Zu Punkt 4 der Fragestellung:

Die Erschließung des Grundstücks und Flächen der Einstellplätze können durch Baulast gemäß § 2 (12) NBauO auf den Flurstücken 745/112 (Emmerstedter Straße 21 b) und 745/105 gesichert werden. Hiermit ist auch die geplante Lage der Einstellplätze, die sich über beide Flurstücke erstreckt, gesichert.

4. Zu Punkt 5 der Fragestellung:

Die geplante Nutzung als KFZ-Selbsthilfwerkstätten muss Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technischer Schutz gegen Lärm) für Mischgebiete einhalten.

Hierzu muss im Baugenehmigungsverfahren ein Gutachten vorgelegt werden, aus dem hervorgeht, dass durch die Nutzung der KFZ-Selbsthilfwerkstätten die vorgegebenen dB Werte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB nachts und 45 db tags eingehalten werden.

5. Zu Punkt 6 der Fragestellung:

Das nach Bebauungsplan vorgegebene Maß der baulichen Nutzung von 0,8 wird von dem Vorhaben nicht überschritten.

6. Der Bauvorbescheid stellt noch keine Baugenehmigung dar.

7. Der Bauvorbescheid wird ungültig, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung der Bauantrag gestellt wird (§ 73 Abs. 2 Satz 1 NBauO).

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch bei der Stadt Helmstedt, Markt 1, 38350 Helmstedt erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Haaks', written over the text 'Im Auftrage'.

(Christian Haaks)