

Rechtswidrige Baugenehmigung und Baumaßnahme auf dem Grundstück in der Wolfenbütteler Straße 68a in Braunschweig.

Bauantrag:

Der Bauherr stellt einen Bauantrag zur Aufstockung/Erweiterung eines „**Einfamilienwohnhauses**“. Tatsächlich aber, befindet sich auf dem o.g. Grundstück ein im Jahr 1949 genehmigtes **Lagergebäude**. Mit dieser falschen Behauptung **täuscht** der Bauherr die Baubehörde vorsätzlich. Siehe Schreiben vom 28.07.2011 von Frau Pleßmann, Az: 0630/3687/2011. Bereits durch diese Täuschung ist der Bauantrag rechtswidrig und die Baugenehmigung aufzuheben. Schon vor der Antragstellung erfolgte in dem Lagergebäude jahrelang eine ungenehmigte Wohnnutzung. Durch die ebenfalls ungenehmigten baulichen Veränderungen sind baurechtswidrige Zustände und eine Verletzung des Nachbarrechtes schon vor dem Bauantrag entstanden.

Abstandsbaulast:

Mit Schreiben vom 13.2.2006 fordert die Baubehörde den Bauherren auf, eine Abstandsbaulast auf dem Nachbargrundstück Wolfenbütteler Straße 68 in Braunschweig beizubringen. Diese Abstandsbaulast existiert bis heute nicht.

Baugenehmigung 61.3/4198/2005:

Ungeachtet der fehlenden Abstandsbaulast erteilt die Baubehörde **10 Monate später** eine Baugenehmigung für die Aufstockung/Erweiterung eines „**Einfamilienwohnhauses**“ in der Wolfenbütteler Straße 68a in Braunschweig. Aktenkundig ist aber, dass dort ein **Lagergebäude** steht. Ein „**Einfamilienwohnhaus**“ gibt es auf der **ganzen** Wolfenbütteler Straße nicht. Es erhebt sich die Frage, in welcher „**Einfamilienwohnhaus**“ Akte die Baugenehmigung zur Aufstockung/Erweiterung abgelegt wurde. Hat das „Auffinden“ der „Einfamilienwohnhaus“ Akte 10 Monate gedauert?

Baumaßnahme:

Nach weiteren **5 Jahren** überrascht der Bauherr die Nachbarn mit den Bauarbeiten an dem Lagergebäude. Die Nachbarn konnten sich nach „Treu und Glauben“ darauf verlassen, dass die Baugenehmigung wegen der Dreijahresfrist bereits erloschen ist. Von einer kurz zuvor erfolgten Verlängerung der Baugenehmigung wurden die Nachbarn rechtswidrig nicht informiert oder gar einbezogen.

Baustatik:

Die Bauzeichnungen zeigen gravierende Abweichungen von der Wirklichkeit und Widersprüche bereits innerhalb der Zeichnungen. Dies ist selbst für einen Laien unübersehbar. Als Folge ergeben sich erhebliche ungeprüfte Statiken, welche ein Umstürzen auf das Nachbargrundstück befürchten lassen. Der beantragte Baustopp wurde **mündlich** verhängt, und nach „nochmaliger“ Prüfung bereits am nächsten Tag **mündlich** aufgehoben. Die „nochmalige“ Prüfung war mit einem Tag „Bearbeitungszeit“ erheblich schneller als die 10 monatige Bearbeitung der Baugenehmigung.

Gebhardt 20.07.2011, Az: 0300-127/155/11:

Bereits mit Schreiben vom 20.07.2011 an das Verwaltungsgericht Braunschweig, Az: 0300-127/155/11, versucht Frau Gebhardt im Konjunktiv II eine genehmigte Wohnnutzung des Lagergebäudes hypothetisch zu suggerieren und eine materielle Illegalität zu verneinen.

Zitat:

„Würde man der ... vertretenen Auffassung folgen, dass die Wohnnutzung ... nicht genehmigt ist, so würde dies zwar zu einer formellen Illegalität führen, nicht jedoch zu einer materiellen Illegalität, denn einer nachträglichen Legalisierung ... stünden keine Hinderungsgründe entgegen.“

Nicht hypothetisch, sondern **tatsächlich** ist **keine** Wohnnutzung genehmigt. In dem Lagergebäude erfolgt schon seit Jahren **vor** dem Bauantrag eine ungenehmigte Wohnnutzung. Damit liegt eine **tatsächliche formelle Illegalität** vor.

Die **materielle Legalität** existierte nur für das im Jahre 1949 genehmigte **Lagergebäude**, entsprechend den damaligen Bauvorschriften für Lagergebäude. Mit der seit Jahren vor dem Bauantrag ungenehmigten Wohnnutzung des Lagergebäudes und den bereits zuvor ungenehmigten Baumaßnahmen, sind die Bauvorschriften für Wohngebäude maßgebend. Diese werden bis heute missachtet und verletzt. Dies gilt insbesondere für Abstands- und Brandvorschriften für Wohngebäude.

Damit ist auch eine **tatsächliche materielle Illegalität** schon vor dem Bauantrag vorhanden, entgegen der Behauptung der Frau Gebhardt.

Somit gibt es beides, eine **tatsächliche materielle Illegalität** und eine **tatsächliche formelle Illegalität**, schon vor dem Bauantrag.

Die Übung einer materiellen Illegalität berechtigt nicht zur Erlangung einer formellen Legalität. Dies ist mit der Rechtsordnung nicht vereinbar. Auch deshalb ist der **aus formeller und materieller Illegalität gestellte Bauantrag** und die Baugenehmigung rechtswidrig.

Gebhardt 28.07.2011, Az: 0300-127/155/11:

Mit Schreiben vom 28.07.2011 an das Verwaltungsgericht Braunschweig, Az: 0300-127/155/11, erfindet Frau Gebhardt auf der Seite 2 die Existenz einer „**nicht ausdrücklichen**“ Genehmigung zu Wohnzwecken. Hiermit soll das Verwaltungsgericht glauben, es gäbe eine irgendwie geartete Genehmigung zu Wohnzwecken. Ein Datum oder Aktenzeichen dieser „**nicht ausdrücklichen**“ Genehmigung hat Frau Gebhardt nicht genannt.

Tatsächlich gibt es weder eine „nicht ausdrückliche“ noch eine „ausdrückliche“ Genehmigung zu Wohnzwecken, sondern schlichtweg **keinerlei** Genehmigung zu Wohnzwecken. Dies wird von Frau Pleßmann mit Schreiben vom selben Tage, Az: 0630/3687/2011, ausdrücklich festgestellt.

Die weiteren in dem Schreiben von Frau Gebhardt angekündigten „Nebenbestimmungen“ zur Sicherung des Brandschutzes sind bis heute nicht erfüllt. Dies gilt insbesondere für die nicht zu öffnenden feuerbeständigen Fenster. Diese sind weiterhin weder feuerbeständig und vollständig zu öffnen.

Pleßmann 28.07.2011, Az: 06300/3687/2011:

Mit Schreiben vom 28.07.2011 an den Bauherrn, Az: 0630/3687/2011, stellt Frau Pleßmann fest, dass das zurzeit in Aufstockung befindliche Gebäude 1949 als Lagergebäude genehmigt wurde, und für die in der Vergangenheit durchgeführte Wohnnutzung weder eine Baugenehmigung beantragt oder erteilt wurde.

Zugleich fordert Frau Pleßmann brandschutztechnische Maßnahmen, insbesondere eine F-90-Verglasung mit einer Fristsetzung unter Androhung von Zwangsmitteln, da davon auszugehen ist, dass eine Abstandsbaulast nicht begründet werden wird. Nach diesem Geständnis war Frau Pleßmann zunächst etliche Monate „Krank“ und ist nun nicht mehr bei der Baubehörde im Amt.

Dessen ungeachtet befinden sich dort nach wie vor die selben Fenster, obwohl die Frist nach fast 2 Jahren schon zigfach abgelaufen ist. Auch von den angedrohten Zwangsmitteln ist nichts zu erkennen.

Wallringsatzung:

Die Wolfenbütteler Straße gehört zu der 1951 erlassenen „Wallringsatzung“ der Stadt Braunschweig. Ziel ist die Regelung gegen die Verunstaltung von Stadt und Land. Insbesondere betrifft dies die Bebauung der dort aufgeführten Straßen zum Schutze ihres besonderen Charakters als Wohn- bzw. Promenadenstraßen.

In §1 heißt es:

„Die Errichtung, Erweiterung oder Änderung baulicher Anlagen ist nur innerhalb der durch Teilortsbauplan bzw. Durchführungsplan als bebaubar ausgewiesenen Fläche zulässig.“

Der besondere Charakter der Wolfenbütteler Straße besteht in der Straßenrandbebauung ohne „Einfamilienwohnhäuser“. Eine Bebauung in 2. Reihe oder als „Hinterlieger“ abseits der Straße ist nicht gegeben. Dies gilt insbesondere in dem westlichen Teil zwischen „Badetwete“ und „Friedrich-Kreis-Weg“, welche direkt an die Grünfläche „Bürgerpark“ angrenzt. Dort ist eine Wohnbebauung ausschließlich in dem Hangbereich zwischen der Wolfenbütteler Straße und der ca. 5 Meter tiefer liegenden Grünfläche „Bürgerpark“ vorhanden. Das Grundstück und Lagergebäude 68A befindet sich als „Hinterlieger“ abseits der Straße hinter dem Hangbereich vollständig auf dem Niveau der Grünfläche „Bürgerpark“.

Fazit:

Es ist nicht zu übersehen, dass hier die persönlichen Interessen der Beteiligten durchgesetzt werden, und das öffentliche Recht mit Füßen getreten wird.

Der baurechtliche Zustand auf dem Grundstück Wolfenbütteler Straße 68a in Braunschweig ist seit Jahren formell und materiell Illegal. Auch der Bestandsschutz des Lagergebäudes ist erloschen.

Zudem zeigt die Abstimmung auf unserer Internetseite eindeutig, dass die Öffentlichkeit gegen eine Verunstaltung der Grünfläche „Bürgerpark“ mit der Baumaßnahme ist.

Dies alles erfolgt mit Wissen und Unterstützung des Oberbürgermeisters, welcher unsere Kontaktversuche meidet wie der Teufel das Weihwasser.

Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

13. FEB. 2006

Herrn
Dr. Bernhard Lux
Friedrich-Wilhelm-Straße 38
38100 Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung
und Umweltschutz
Abteilung Baurecht

Name: Frau Prickler
Zimmer: 412

Telefon: 4 70 - 24 73
Vermittlung: 0531 470 - 1

Fax: 4 70 - 35 97

E-Mail: baurecht@braunschweig.de

Tag und Zeichen Ihres Schreibens

(Bitte bei Antwort angeben)
Mein Zeichen
61.3/4198/2005

Tag

13. Februar 2006

Grundstück Braunschweig, Wolfenbütteler Straße 68A

Gemarkung Altewiek
Flur 5
Flurstück 101/1

Vorhaben Umbau eines Einfamilienwohnhauses (Erweiterung/Aufstockung)

Anforderung weiterer Unterlagen 61.3/4198/2005/06

Sehr geehrter Herr Dr. Lux,

zur weiteren Bearbeitung Ihres o. a. Bauantrages benötige ich außer den mit Eingangsbestätigung vom 18.10.2005 bereits angeforderten Bauvorlagen noch die nachstehend aufgeführten Unterlagen:

- Antrag auf Eintragung einer Baulast gem. § 8 DVNBauO, da sich Öffnungen in der Grenzwand zum Flurstück 101/4 befinden bzw. die Öffnungen nicht den vorgeschriebenen Abstand von 2,50 m von der Flurstücksgrenze einhalten.
(Diese Forderung besteht gem. § 8 DVNBauO auch bei nach § 4 NBauO vereinigten Grundstücken.)

Die Anträge für die Baulasten erhalten Sie aus dem Internet unter www.braunschweig.de oder bei der Abteilung Baurecht, Langer Hof 8, in der Beratungsstelle. Ich bitte Sie, diese bei H. Scholz, Zi. 505, einzureichen, der bei diesbezüglichen Rückfragen telefonisch unter der Nummer 470-2653 erreichbar ist.

Ich bitte Sie, mir die Unterlagen innerhalb der nächsten zwei Wochen nach Erhalt dieses Schreibens zuzusenden.

Bis zum Eingang dieser Unterlagen wird die weitere Bearbeitung Ihres Antrages ausgesetzt.

Internet: <http://www.braunschweig.de>
Sprechzeiten:
Mo. bis Fr. nach Vereinbarung
Dienststelle: Langer Hof 8
38100 Braunschweig

NORD/LB Braunschweig 815 001
Dt. Bundesbank Filiale Brg. 270 017 03
Postbank, Filiale HAN 108 54 307
SEB AG 100 300 0700
Commerzbank 517 1400

(BLZ 250 500 00)
(BLZ 270 000 00)
(BLZ 250 100 30)
(BLZ 270 101 11)
(BLZ 270 400 80)

Deutsche Bank 066 1439 (BLZ 270 700 30)
Dresdner Bank AG 010 4000 500 (BLZ 270 800 60)
Bankhaus Löbbecke & Co. 000 1123 600 (BLZ 100 305 00)
Bayr. Hypo- u. Vereinsbank 720 7848 (BLZ 200 300 00)
Volksbank Braunschweig 603 686 4000 (BLZ 270 900 77)

Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

Herrn
Dr. Bernhard Lux
Friedrich-Wilhelm-Straße 38
38100 Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung
und Umweltschutz
Abteilung Baurecht

Name: Frau Prickler

Zimmer: 412

Telefon: 470-24 73

Vermittlung: 0531 4701

Fax: 470-35 97

E-Mail: baurecht@braunschweig.de

Tag und Zeichen Ihres Schreibens

(Bitte bei Antwort angeben)

Mein Zeichen

61.3/4198/2005

Tag

21. November 2006

Grundstück Braunschweig, Wolfenbütteler Straße 68A

Gemarkung Altwiek

Flur 5

Flurstück 101/1

Vorhaben Umbau eines Einfamilienwohnhauses (Erweiterung/Aufstockung)

Baugenehmigung 61.3/4198/2005

gemäß § 75 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), geändert durch das Gesetz zur Änderung der Nds. Bauordnung vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 208).

Sehr geehrter Herr Dr. Lux,

auf Ihren Antrag erteile ich Ihnen die Baugenehmigung für die vorgenannte Baumaßnahme. Sie ist entsprechend den beigefügten Bauvorlagen auszuführen.

Diese Genehmigung ergeht unbeschadet der privaten Rechte Dritter. Dies gilt auch für den Fall, dass die Stadt Braunschweig als Grundstückseigentümerin betroffen ist. Bei Inanspruchnahme von nicht öffentlich-rechtlich gewidmeten städtischen Grundstücksflächen ist die Abteilung Liegenschaften einzuschalten.

Die mit grüner Farbe auf den Bauvorlagen eingetragenen Prüfvermerke, Änderungen und Ergänzungen sowie der Prüfbericht zur statischen Berechnung - soweit vorhanden - gelten als Nebenbestimmungen. Die nachstehenden und in den Anlagen enthaltenen Nebenbestimmungen sind einzuhalten. Die Hinweise sind bei der Ausführung zu beachten.

Für eine von der Genehmigung abweichende Bauausführung wäre ein Änderungsantrag erforderlich. Mit den von der Änderung betroffenen Baumaßnahmen darf erst nach Erhalt der Änderungsgenehmigung begonnen werden.

Grundlage für diese Baugenehmigung sind die geänderten Bauzeichnungen, eingegangen am 07.07.2006.

Internet: <http://www.braunschweig.de>

Sprechzeiten:

Mo. bis Fr. nach Vereinbarung

Dienststelle: Langer Hof 8

38100 Braunschweig

NORD/LB Braunschweig 815 001

Dt. Bundesbank Filiale Brg. 270 017 03

Postbank, Filiale HAN 108 54 307

SEB AG 100 300 0700

Commerzbank 517 1400

(BLZ 250 500 00)

(BLZ 270 000 00)

(BLZ 250 100 30)

(BLZ 270 101 11)

(BLZ 270 400 80)

Deutsche Bank 066 1439

Dresdner Bank AG 010 4000 500

Bankhaus Löffbecker & Co. 000 1123 600 (BLZ 100 305 00)

Bayr. Hypo- u. Vereinsbank 720 7848 (BLZ 200 300 00)

Volksbank Braunschweig 603 686 4000 (BLZ 270 900 77)

Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

Rechtsreferat
Bohlweg 30

Verwaltungsgericht Braunschweig
- 2. Kammer -
Am Wendentor 7
38100 Braunschweig

Name: Frau Gebhardt

Zimmer: N 5.22

Telefon: 0531 470-2890
Vermittlung: 0531 470-1

Fax: 0531 470-3408

E-Mail: kerstin.gebhardt@braunschweig.de

Tag und Zeichen Ihres Schreibens

(Bitte bei Antwort angeben)
Mein Zeichen

0300-127/155/11

Tag

20. Juli 2011

In der Verwaltungsrechtssache

Kestennus u. a. ./ Stadt Braunschweig

- 2 B 169/11 -

nimmt die Antragsgegnerin zum Schriftsatz vom 14. Juli 2011 wie folgt Stellung:

Zu 1:

Wenn die Antragsteller ausführen, das Gebäude Wolfenbütteler Str. 68 A sei lediglich ein Anbau des „Haupthauses“ Wolfenbütteler Str. 68, so ist dies nicht zutreffend, da es sich um eine gem. § 2 Abs. 2 NBauO selbständig benutzbare bauliche Anlage handelt und somit um ein **eigenständiges** Gebäude.

Zu 2:

Würde man der von den Antragstellern vertretenen Auffassung folgen, dass die Wohnnutzung im Erdgeschoss des Gebäudes Wolfenbütteler Str. 68 A **nicht genehmigt** ist, so würde dies zwar zu einer formellen Illegalität führen, nicht jedoch zu einer materiellen Illegalität, denn einer nachträglichen Legalisierung des Vorhabens stünden keine Hinderungsgründe entgegen. Es ist nicht **erkennbar**, dass Nachbarbelange beeinträchtigt sind.

Zu 3:

Die Baugenehmigung ist nicht richtig. Dies würde gem. dem hier allein in Betracht kommenden § 44 Abs. 1 VwVfG voraussetzen, dass die Baugenehmigung an einem besonders schwerwiegenden Fehler leiden würde und dies offensichtlich wäre. Dies ist nur bei solchen Rechtsfehlern der

Fall, die mit der Rechtsordnung unter keinen Umständen vereinbar sein können, weil sie tragende Verfassungsprinzipien oder den der Rechtsordnung immanenten Wertvorstellungen widersprechen (BVerwG DVBl. 92, 568). Dies ist hier nicht gegeben.

2 Die Baugenehmigung ist auch insoweit in brandschutzrechtlicher Hinsicht rechtmäßig. Die Forderung, Brandschutzwände zum Abschluss von Gebäuden zu errichten, gilt nicht für die zwischen den Gebäuden verlaufende „innere“ Grundstücksgrenze (vgl. Erlass des Nds. Min. für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 14. Dez. 2009, als Anlage beigelegt).

Zu 7:

Es ist zutreffend, dass zwischenzeitlich die Antragstellerin Miteigentümerin des Grundstücks geworden ist.

Zu 12:

Die Einschränkung für das Gebäude Wolfenbütteler Str. 68, eine Bautiefe von 20 m nicht zu überschreiten, gilt ausweislich der Vereinigungsbaulast nur für diesen Gebäudekomplex. Das Gebäude Wolfenbütteler Str. 68 A fügt sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein, das südlich gelegene Wohngebäude Wolfenbütteler Str. 68 67 A liegt nahezu in der gleichen Fluchtlinie wie das Gebäude Wolfenbütteler Str. 68 A (Bl. 438).

Im Übrigen wird Bezug genommen auf die Ausführungen im Widerspruchsbescheid und im Schriftsatz vom 11. Juli 2011.

Zwei Abschriften, die Beiakten A und B sowie die o. g. Anlage sind beigelegt.

I. A.

gez.

Gebhardt

BVerwG 15.02.1990 - 4 C 23.86

Abschrift

Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

Rechtsreferat
Bohlweg 30

Verwaltungsgericht Braunschweig
- 2. Kammer -
Am Wendentor 7
38100 Braunschweig

Name: Frau Gebhardt

Zimmer: N 5.22

Telefon: 0531 470-2890
Vermittlung: 0531 470-1

Fax: 0531 470-3408

E-Mail: kerstin.gebhardt@braunschweig.de

Tag und Zeichen Ihres Schreibens

(Bitte bei Antwort angeben)

Mein Zeichen

0300-127/155/11

Tag

28. Juli 2011

In der Verwaltungsrechtssache

Kestennus u. a. ./ Stadt Braunschweig

- 2 B 169/11 -

nimmt die Antragsgegnerin zum Schreiben der Antragsteller vom 25. Juli 2011 wie folgt Stellung:

Die Antragsgegnerin hatte mit Schreiben vom 13. Februar 2006 die Eintragung einer Abstandsbaulast gefordert, um den Vorgaben des § 8 DVNBauO Rechnung zu tragen. Danach sind gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 DVNBauO Brandwände in einem Abstand von bis zu 2,50 m (hier 0,0 m) zur Grenze herzustellen. Gemäß § 8 Abs. 5 DVNBauO sind in Brandwänden keine Öffnungen zulässig. Gemäß § 8 Abs. 1 S. 2 DVNBauO ist eine Brandwand auch erforderlich, wenn eine Baulast gemäß § 4 Abs. 1 NBauO vorliegt.

Zu diesem Zeitpunkt wiesen die Bauantragsunterlagen des Beigeladenen noch in dem zu genehmigenden 1. Obergeschoss zwei Fenster in der Nordfassade auf (siehe Bauzeichnung vom 21. Sept. 2005, Bl. 132). Statt die geforderte Baulast eintragen zu lassen, hat sich der Beigeladene jedoch dafür entschieden, im 1. Obergeschoss an dieser Stelle keine Fenster mehr vorzusehen, sondern eine Lichtkuppel im Flachdach herzustellen (siehe Zeichnung vom 7. Juli 2006, Bl. 127).

Deshalb hat das Schreiben vom 13. Februar 2006 keine Relevanz mehr.

Den brandschutztechnischen Vorschriften wurde auch insofern Genüge getan, als das ursprünglich vorgesehene Badezimmerfenster im 1. Obergeschoss nicht genehmigt worden ist und ein Radius angegeben wurde, innerhalb dessen im 1. Obergeschoss keine Lichtkuppel installiert werden darf (Bl. 159).

Die Baugenehmigung für die Aufstockung verletzt keine Rechte der Antragsteller.

Auch der von den Antragstellern gerügte Umstand, dass die Wohnnutzung im Sockel- und Erdgeschoss nicht ausdrücklich genehmigt worden ist, führt zu keinem anderen Ergebnis. Sowohl die Aufstockung als auch die Wohnnutzung im 1. Obergeschoss sind bautechnisch umsetzbar, auch unabhängig von der Nutzung des Unter- und Erdgeschosses.

Hinsichtlich der Wohnnutzung im Unter- und Erdgeschoss hat die Antragsgegnerin den Beigeladenen aufgefordert, einen Antrag auf Genehmigung der Wohnnutzung zu stellen (siehe Anlage). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird die Antragsgegnerin durch entsprechende Nebenbestimmungen sicherstellen, dass die Fenster zum Grundstück Wolfenbütteler Straße 68 hin in feuerbeständiger, nicht zu öffnender Form ausgestaltet werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung des Gebäudes des Beigeladenen ist trotzdem gewährleistet.

Für die Haustür und das daneben befindliche Fenster werden gleichfalls ggf. Nebenbestimmungen getroffen bzw. eine Befreiung erteilt.

Der zwischenzeitlich angeordnete Baustopp wurde am 27. Juli wieder aufgehoben.

Zwei Abschriften und der Verwaltungsvorgang (2 Bd.) sind beigelegt.

I. A.

gez.

Gebhardt



Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

Anwaltssozietät
Dr. Appelhagen und Partner
Theodor-Heuss-Straße 5 A
38122 Braunschweig

Referat Bauordnung
Langer Hof 8

Name: Frau Pleßmann
Zimmer: 410

Telefon: 470-2366
Vermittlung: 0531 4701

Fax: 470-3597

E-Mail: gabriele.plessmann@braunschweig.de

Tag und Zeichen Ihres Schreibens
09093-06/Mü/lu

(Bitte bei Antwort angeben)
Mein-Zeichen
0630/3687/2011

Tag *ab*
28.07.2011 *PL*

Antragsteller Herr Dr. Bernhard Lux
Friedrich-Wilhelm-Straße 38, 38100 Braunschweig

Grundstück Braunschweig, Wolfenbütteler Straße 68A

Gemarkung Altewiek
Flur 5
Flurstück 101/1

Vorhaben Nicht genehmigte Wohnnutzung

Feststellung von Mängeln 0630/3687/2011

- Erörterung -

gemäß § 89 Absatz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 477).

Sehr geehrte Damen und Herren,

das zurzeit in Aufstockung befindliche Gebäude wurde 1949 als Lagergebäude genehmigt. Für die in der Vergangenheit im Keller- und Erdgeschoss durchgeführte Umnutzung zu Wohnzwecken wurde weder eine Baugenehmigung beantragt noch erteilt.

Widersprechen bauliche Anlagen dem öffentlichen Baurecht, so bin ich gemäß § 89 Abs. 1 NBauO verpflichtet, die Maßnahmen anzuordnen, die zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind.

Hiermit gebe ich Ihnen Gelegenheit, innerhalb von 4 Wochen die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen prüffähigen Unterlagen einzureichen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Hinblick auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen die Fensteröffnungen in der Nordwand des Gebäudes gemäß § 8 DVNBauO i. V. m. § 30 NBauO mit einer F-90-Verglasung zu versehen sind, da davon auszugehen ist, dass eine Abstandsbaulast zu Lasten des nördlich angrenzenden Flurstücks nicht begründet werden wird.

Eine brandschutztechnische Ertüchtigung ist darüber hinaus auch im Bereich der Ostwand des Gebäudes vorzusehen.

Sollten die Unterlagen nicht innerhalb dieser Frist eingereicht werden, bin ich gehalten, meine Forderungen mittels einer Bauaufsichtsverordnung und den zulässigen Zwangsmitteln durchzusetzen. Die Kosten für das Verfahren hat dann Ihr Mandant zu tragen.

Gemäß § 89 Abs. 3 NBauO soll die Angelegenheit mit Ihnen erörtert werden, bevor eine Bauaufsichtsverordnung erlassen wird. Dazu genügt es, wenn ich Ihnen die Gelegenheit der Stellungnahme zur beabsichtigten Maßnahme gebe.

Falls Sie sich zu der Angelegenheit äußern möchten, bitte ich um Ihre Stellungnahme innerhalb der nächsten vier Wochen nach Erhalt dieses Schreibens. Selbstverständlich können Sie sich auch unter der o.g. Telefonnummer mit mir persönlich in Verbindung setzen. Für Fragen das Baugenehmigungsverfahren betreffend, steht Ihnen die technische Sachbearbeiterin Frau Prickler, Tel. 470-2473, gern zur Verfügung.

Ich würde es bedauern, auf dem Zwangswege gegen den Bauherrn vorgehen zu müssen und appelliere daher an seine Einsicht, die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



Pleßmann

Frau Prickler und Frau Heinrich zur Mitzeichnung.



Wu . 02.09.11 ✓

Ortssatzung
über die Regelung der Bebauung des Wallringes und anderer Wohnstraßen.
Vom 25. April 1951.

(Braunschweiger Amtsblatt Nr. 13 vom 15. Juni 1951,
Sammlung der Satzungen der Stadt Braunschweig Nr. 84, S. 441).

Auf Grund der §§ 33, 8 c und 42 der Braunschweiger Bauordnung vom 13.03.1899 (Gu VS. Nr. 25) in Verbindung mit den §§ 1, 2 und 4 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15.02.1936 (RGBl. I S. 104) und des § 4 des Braunschweigischen Gesetzes gegen die Verunstaltung von Stadt und Land vom 1.02.1911 (Gu VS. Nr. 11) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I S. 938) hat die Stadtvertretung am 25.04.1951 die nachstehende Ortssatzung für die nachstehenden aufgeführten Straßen zum Schutze ihres besonderen Charakters als Wohn- bzw. Promenadenstraßen beschlossen:

- a) Wilhelmitorwall – Hohetorwall – Petritorwall – Am Alten Petritore – Inselwall – Am Gaußberg – Wendentorwall – Fallersleber-Tor-Wall – Theaterwall – *Sandweg** (Ostseite) Steintorwall – Löwenwall – Peter-Joseph-Krahe-Straße – Wolfenbütteler Straße (südlich der Eisenbahn bis km 3,35)
- b) Pawelstraße – Bammelsburger Straße (östlich der Oker) – Rosental Nr. 1 a bis 16 – Schleinitzstraße Nr. 2 bis 18 – Pockelsstraße – Abt-Jerusalem-Straße – Gaußstraße – Moltkestraße – Jasperallee – Bismarckstraße – Museumstraße – Adolfstraße – Villierstraße – Lachmannstraße – Kl. Campestraße – Leisewitzstraße – Obergstraße – Hennebergstraße – Am Bürgerpark.

§ 1.

Die Errichtung, Erweiterung oder Änderung baulicher Anlagen ist nur innerhalb der durch Teilortsbauplan bzw. Durchführungsplan als bebaubar ausgewiesene Fläche zulässig.

§ 2.

Für die oben genannten Straßen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Vorschriften des § 32 der Braunschw. Bauordnung über die Wiederbebaubarkeit bebauter Grundstücke sollen an diesen Straßen nicht angewendet werden; es kann jedoch kein größerer Grenzabstand gefordert werden als 2, 50 m.

§ 3.

An den unter a) genannten Straßen sind alle Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen, an den unter b) genannten Straßen mit höchstens 3 Vollgeschossen zulässig. Ein weiteres Geschöß kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn beim Wiederaufbau zerstörter Gebäude im Anschluß an vorhandene Nachbargebäude eine höhere Bebauung aus architektonischen Gründen geboten erscheint. Durch Aufbauplan bzw. Durchführungsplan kann eine abweichende Regelung vorgeschrieben werden.

§ 4.

Gewerbliche Anlagen aller Art, einschl. der Ein- und Ausfahrten solcher Anlagen, Ladengeschäfte und Schaufenster sind sowohl in der straßenseitigen Bebauung wie in Nebengebäuden unzulässig. Soweit solche vor Inkrafttreten dieser Satzung bestanden haben, ist ihre Erweiterung nicht statthaft. Als Gewerbe gelten nicht Büros, Kliniken und ähnliche Nutzungen, die den Wohncharakter der Straßen weder durch ihren Betrieb noch durch ihre äußeren Gestaltungsansprüche zu stören geeignet sind. Bei Eckgrundstücken gelten die Beschränkungen für beide Straßen.

§ 5.

Veränderungen des Baumbestandes in den Vorgärten und Bauwischen dieser Straßen bedürfen der Zustimmung des Stadtgartenamtes.

§ 6.

Alle Arten von Werbeeinrichtungen müssen sich dem Wohncharakter der Straßen anpassen. Die Verwendung von Lichtreklame und die Benutzung der Vorgartenflächen für Werbezwecke ist unzulässig.

§ 7.

Diese Ortssatzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Die in dieser Ortssatzung genannten Straßen fallen in § 44 des Ortsbaustatuts vom 8.12.1905 fort. Die Ortssatzung Nr. 71 vom 10.11.1948 wird gleichzeitig aufgehoben.

Braunschweig, den 25. April 1951.

Im Auftrage der Stadtvertretung:

Bennemann
Oberbürgermeister

Pinnow
Ratsherr

*) Umbenannt in Magnitorwall