LANDKREIS CLOPPENBURG
DER LANDRAT

Landkreis Cloppenburg · Postfach 14 80 · 49644 Cloppenburg

60 - Bauamt
60.0 Bauverwaltung/ Sonderbauten

Dienstgebäude Kreishaus
Eschstraße 29 · 49661 Cloppenburg
www.lkclp.de

Sprechzeiten
Montag bis Freitag 8.30 – 12.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom

Telefon: (0 44 71) 15-0
Durchwahl: **15-579**
Telefax: (0 44 71) **15-414**
Bearbeiter/in: **Herr Thoben**
Zimmer-Nr.: **3.028**
E-Mail: **j.thoben@lkclp.de**

Aktenzeichen
1093/2020

(Bei Antwort bitte angeben)

Stadt Friesoythe
Alte Mühlenstr. 12
26169 Friesoythe

EINGEGANGEN
19. Nov. 2020
Stadt Friesoythe

Cloppenburg, 13.11.2020

Bauvoranfrage
Baumaßnahme/n **Nutzungsänderung einer ehem. Schule mit Lehrerwohnung zu einem Wohngebäude**
Baugrundstück **Friesoythe - Hohefeld, Riege-Wolfstange 52**
Katasterbezeichnung **Gemarkung Altenoythe, Flur 11, Flurstück 294/155**

Bauvorbescheid

Sehr geehrte Damen u. Herren,

1. das von Ihnen geplante Bauvorhaben wird nach § 35 Abs. 2 BauGB* beurteilt und ist nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig. Die mit Datum vom 30.03.2020 eingereichten Unterlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

2. Die Kosten des Verfahrens haben Sie zu tragen.

Begründung:
Die Kostenentscheidung ergeht aufgrund der §§ 1, 3, 5 und 13 NVwKostG* sowie § 1 BauGO* und Tarifstelle 1.14 der Anlage 1 zur BauGO*. Über die Höhe der Kosten ergeht ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

Hinweise:

1. Der Bauvorbescheid wird ungültig, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung der Bauantrag gestellt wird. Die Gültigkeit kann auf schriftlichen Antrag um höchstens 3 Jahre verlängert werden (§ 73 Abs. 2 NBauO*).

2. Der Bauvorbescheid beinhaltet keine Baugenehmigung. Sie dürfen erst mit der Baumaßnahme einschließlich des Baugrubenaushubes beginnen, wenn Ihnen eine Baugenehmigung vorliegt. Bei Ausführung eines Bauvorhabens ohne entsprechende Baugenehmigung handeln Sie ordnungswidrig im Sinne von § 80 NBauO*. Eine derartige Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

3. Eine Baugenehmigung ist mit einem Bauantrag entsprechend der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO*) über die Stadt Friesoythe hier zu beantragen. Das Aktenzeichen dieses Bauvorbescheides ist dabei unbedingt anzugeben.

4. Die Wohnfläche des Vorhabens darf insgesamt 156 m² nicht überschreiten.

5. Bei Ihrem Bauvorhaben wird der in der TA-Luft bzw. in den VDI-Richtlinien 3471 (Tierhaltung - Schweine) bzw. 3472 (Tierhaltung - Hühner) festgeschriebene Mindestabstand zu benachbarten Tierhaltungen nicht eingehalten. Die Unterschreitung des Mindestabstandes ist zulässig, da nach den genannten Vorschriften gegenüber Dorfgebieten sowie gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich ein höheres Maß an Geruchsstoffimmissionen zumutbar ist. Ich weise deshalb ausdrücklich darauf hin, dass bei Ihrem Bauvorhaben durch benachbarte Tierhaltungen Geruchsstoffimmissionen nicht auszuschließen sind.

6. Nach mindestens zweijähriger Nutzung der (erweiterten) Lehrerwohnung durch einen neuen Eigentümer kann grundsätzlich bei Erfüllung aller Voraussetzungen aus § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ein neues Wohngebäude als Ersatzbau genehmigt werden.

7. Das beantragte Vorhaben kann nur im Rahmen des Bestandsschutzes genehmigt werden. Eine andere Voraussetzung für die städtebauliche Zulässigkeit des Vorhabens besteht nach Prüfung der vorgelegten Antragsunterlagen **derzeit** nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

(Thoben)

Anlage

- Kostenfestsetzungsbescheid

Fundstellen:

Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Seite 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bauvorlagenverordnung (**BauVorlVO**)
vom 07. November 2012 (Nds. GVBl. 2012 Seite 419)

Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (**NVwKostG**)
in der Fassung vom 25.04.2007 (Nds. GVBl. S. 172),
zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 15.12.2016 (Nds. GVBl. S. 301)

Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenordnung - **BauGO**) vom 13.01.1998 (Nds. GVBl. Seite 3), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.09.2014 (Nds. GVBl. S. 258)