

Begründung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberes Dorf“, Plan 2, östlicher Teil von 1968.

Auf dem Baugrundstück liegt kein Baufenster, d.h. es handelt sich komplett um unüberbaubare Grundstücksfläche. Ein ausdrücklicher Grund für diese Festsetzung lässt sich den Bebauungsplanakten nicht entnehmen.

Für die Erstellung eines Doppelhauses existiert bereits ein Bauvorbescheid vom 28.05.2001, der aufgrund verschiedener Verlängerungen nach wie vor gültig ist (Planung siehe Lageplanskizze vom 06.03.2001 in der Anlage). Das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wurde am 08.05.2001 erteilt.

Derselbe Bauherr hat nun eine leicht veränderte Planung eingereicht und möchte im Rahmen des Bauvorbescheides folgende Fragen klären:

1. Ist das Bauvorhaben in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche und geplante Grundfläche so zulässig?
2. Ist der geplante Kniestock so zulässig?

Es liegen folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan vor:

1. Die Wohngebäude sollen komplett auf unüberbaubarer Grundstücksfläche erstellt werden
2. Die Kniestöcke, allerdings nur im Bereich der Rücksprünge, werden mit einer Höhe von bis zu 2,50 m geplant, zulässig sind laut Bebauungsplan max. 0,50 m.

Die GRZ wird laut vorliegender Planung eingehalten.

Die Verwaltung schlägt aufgrund des bereits bestehenden und noch gültigen Bauvorbescheides von 2001 vor, das Einvernehmen zu diesen Überschreitungen ebenfalls zu erteilen.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Bauvorlagen sind seit 23.02.12 vollständig, so dass die Nachbaranhörung noch nicht gestartet werden konnte. Im Rahmen der Planung von 2001 waren Nachbareinsprüche wegen der Bebauung im Bauverbot eingegangen.

Anlagen: