

Formulierungsbeispiele für selbstständige, bauplanungsrechtliche Fragen in einem Antrag auf Vorbescheid

Frage	Erläuterungen
<p>Beispiel 1)</p> <p>Ist auf dem Grundstück Wohnnutzung zulässig?</p>	<p>Hier wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach der Art der Nutzung gefragt. Kann auf dem Grundstück gewohnt werden. Eine positive Antwort schließt dann auch die Möglichkeit mit ein, Gebäude für die Wohnnutzung zu errichten. Die Größe oder der Standort dieser Gebäude ist damit noch nicht bewertet.</p>
<p>Beispiel 2)</p> <p>Ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundfläche von maximal 150 m² auf dem Grundstück zulässig?</p>	<p>Hier wird nach dem bauplanungsrechtlich zu beurteilenden Maß der baulichen Nutzung gefragt. Das Maß wird durch die Grundfläche, die Höhe, die Kubatur und dem Anteil der überbauten Fläche auf dem Grundstück bestimmt. Diese Frage bewertet nur einen Teil des Maßes, nämlich die Grundfläche eines geplanten Gebäudes. Unabhängig von der Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Lager usw.). Die Nutzung wurde in Beispiel 1 behandelt</p>
<p>Beispiel 3)</p> <p>Ist eine Bebauung im Bereich von 50 m bis 100 m, gemessen von der Erschließungsstraße, zulässig?</p>	<p>Die dritte Frage behandelt den überbaubaren Bereich eines Grundstücks. Nicht das Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter, sondern in Form einer von der Straße zurückgesetzter Bebauungszone. Wieder geht es nicht um die Nutzung (Beispiel 1) oder die Grundfläche (Beispiel 2) sondern um einen bestimmten Bereich auf dem Grundstück.</p>
<p>Beispiel 4)</p> <p>Kann ich auf dem Grundstück ein Zweifamilienhaus mit anderthalb Geschossen und Satteldach bauen?</p>	<p>Typische kombinierte Frage, die nicht beantwortet werden kann. Hier geht es einmal um die Nutzung (Wohnen), um einen nicht eindeutigen Begriff (Zweifamilienhaus), um einen veralteten Begriff (anderthalb Geschosse) und um einen gestalterischen Punkt (Satteldach).</p> <p>Sollte nun eine der vier Punkte nicht zulässig sein, wäre die gesamte Frage zu verneinen. Also selbst das unzulässige Satteldach – vielleicht durch eine Gestaltungssatzung ausgeschlossen – führt zu einem gesamten Nein als Antwort. Dabei wäre doch die Frage nach dem zulässigen Wohnen auf dem Grundstück vielleicht die Wichtigste gewesen.</p> <p>Daher bitte immer getrennte und selbstständige Fragen formulieren.</p>
<p><u>Wichtig:</u> Werden sehr viele Einzelfragen gestellt, nähert man sich unter Umständen bereits dem Prüfungsumfang eines Baugenehmigungsverfahrens. Dann ist entweder ein Bauantrag zu stellen oder der Umfang der Fragen muss reduziert werden.</p>	