



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0
Telefax: 0911-6801 -1977
info@stadt-stein.de
www.stadt-stein.de

zur 8. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 21.01.2021

zu Drucksachen Nr.: 0178/2021

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Im Heimgarten 29, Fl.-Nr. 690/12 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der bisher unbebaute Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 690/12 Gmkg. Stein (südlicher Bereich) soll nunmehr durch ein Einfamilienhaus, Grundmaße 11,12 m x 9,25 m, Kniestockhöhe rund 1,02 m sowie einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45°, bebaut werden. Damit ist das ausgebaute Dachgeschoss ein Vollgeschoss.

Die Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich durch eine Doppelgarage nachgewiesen. Daran anschließend befindet sich ein Geräteschuppen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die bestehende Hinterliegerzufahrt.

Rechtliche Beurteilung:

Das beabsichtigte Bauvorhaben befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 16c „Im Heimgarten“ und ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Die Überprüfung hat ergeben, dass Abweichungen bezüglich der Festsetzungen vorliegen. Hierzu sind Befreiungen notwendig.

Das Wohnhaus soll mit einer abweichenden Dachgestaltung (mit einem Satteldach von 45°) errichtet werden. Der Bebauungsplan sieht eine Dachneigung von 34° vor, sodass eine Befreiung notwendig wird.

Weiterhin folgen aus der geänderten Dachgestaltung, dass auch zwei weitere Änderungen/Befreiungen notwendig sind, die die Traufhöhe und die Kniestockhöhe betreffen. Die festgesetzte Traufhöhe von 6,0 m bis 6,5 m wird durch die geplante Traufhöhe von rund 4,30 m bis 4,50 m unterschritten.

Ebenfalls wird die festgesetzte Kniestockhöhe von 0,70 m mit geplanten 1,02 m überschritten.

Da das Gebäude 2-geschossig errichtet wird, ist die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse eingehalten.

Die daraus resultierenden Änderungen bzgl. der Dachgestaltung können bei dem vorgeschlagenen Bauvorhaben akzeptiert werden.

Die Nebenanlagen/Garagen werden außerhalb der Baugrenzen geplant. Hierzu ist auch eine Befreiung notwendig.

Diese Befreiung bzgl. der Errichtung der Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Grundstückes kann befürwortet werden. Auch hier gibt es in der näheren Umgebung vergleichbare Stellplatzlösungen.

Dem Bauvorhaben kann insgesamt zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage gemäß den eingereichten Unterlagen vom 08.01.2021 wird hergestellt.

Den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze für die Garage sowie zur Überschreitung der festgesetzten Dachneigung, der Traufhöhe und der Kniestockhöhe des Wohnhauses wird zugestimmt.