STADT STEIN

Amtsperiode 2020/2026

Hauptstrasse 56
90547Stein

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

Bürgerinformation

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

zu Drucksachen Nr.: 0177/2021

Errichtung einer Balkonüberdachung und einer Gaube im Dachgeschoss, Hainbergstr. 20, Fl.-Nr. 154 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Das 3-Familienhaus in der Hainbergstraße 20 soll im Dachgeschoss erweitert werden. Hierzu wird auf beiden Dachseiten eine vergrößerte Gaube gebaut. Dadurch wird das Dachgeschoss ein Vollgeschoss.
Weiterhin sind an der westlichen und südlichen Gebäudeseite neue Balkonüberdachungen geplant.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und ist gemäß des § 34 BauGB zu beurteilen. Danach sind die Errichtung der Balkonüberdachungen und der Ausbau des Dachgeschosses grundsätzlich zulässig.

Allerdings ist hier anzumerken, dass die städtebauliche Prüfung ergeben hat, dass durch die Änderung der Gauben das Dachgeschoss zu einem 3. Vollgeschoss wird. Damit ist de facto ein 3-geschossiges Gebäude vorhanden.
Die nähere Umgebung stellt sich als 1- bis 2-geschossige Bebauung mit Dachgeschoss dar, sodass sich die 3-geschossige Bauweise nicht einfügt. Daher kann das Einvernehmen zu diesem geplanten Ausbau des Dachgeschosses nicht erteilt werden. (Ein reduzierter Dachgeschoßausbau wäre denkbar).
Ein neuer Stellplatznachweis ist nicht notwendig, da die 2 notwendigen Stellplätze (für die Wohnungsvergrößerung) auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Die Balkonüberdachungen sind planungsrechtlich unbedenklich.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den vergrößerten Dachgeschoßausbau sowohl mit den neuen Gauben als auch die neue Balkonüberdachung grundsätzlich neue Abstandsflächen notwendig sind, die seitens des Landratsamtes zu prüfen wären. Hierzu liegen mehrere Befreiungsanträge durch den Architekten/Bauherren vor.

Insgesamt ist das Bauvorhaben aber auf Grund der Überschreitung der Geschossigkeit abzulehnen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß §36 BauGB zur Errichtung einer Balkonüberdachung sowie einer Gaube im Dachgeschoss gemäß den eingereichten Unterlagen vom 08.12.2020 wird nicht hergestellt.