



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 9. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 24.02.2021

zu Drucksachen Nr.: 0209/2021

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Weizenstraße (2), Fl.-Nrn. 750, 751/4, 751/13 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Bereits in der Bauausschusssitzung am 19.05.2020 (Vorlagen-Nr. 0048/2020) wurde das Bauvorhaben behandelt. Damals wurde ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach eingereicht. Eine Umzäunung entlang der Weizenstraße war mit einem 2m hohen, geschlossenen Einfriedung vorgesehen. Eine Doppelgarage im östlichen Bereich des Grundstücks war geplant.

Dem Bauvorhaben wurde damals insgesamt nicht zugestimmt.

Nach Gesprächen mit der Bauherrschaft wurde zwischenzeitlich eine Überplanung erreicht, die nunmehr zur Genehmigung vorliegt. Das neu eingereichte Einfamilienhaus entspricht in den Grundmaßen im Wesentlichen den bereits ursprünglich eingereichten Planunterlagen. Angepasst werden nunmehr das Obergeschoss und die Dachneigung. Das neue Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°. Architektonisch und gestalterisch hebt sich hierbei die einheitliche Gestaltung des 1. OG bzw. Daches mit einer einheitlichen Fassadenverkleidung heraus, vermutlich aus modernem Kunstschiefer.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 20 „Südlich der Weizenstraße“ und ist zulässig, wenn es den Vorschriften des Bebauungsplanes entspricht. Das nunmehr eingereichte Vorhaben entspricht bzgl. zwei Festsetzungen nicht dem Bebauungsplan. Sowohl die Baugrenze für das Einfamilienhaus als auch die Situierung der Doppelgarage außerhalb der Baugrenzen wären zu befreien.

Da bereits das ursprüngliche Bauvorhaben vom Mai 2020 diese Überschreitungen angezeigt hat und die Überschreitungen grundsätzlich befürwortet wurden, kann auch in diesem Falle den beiden Befreiungen zugestimmt werden.

Städtebaulich sind diese vertretbar, da sie nicht die Grundsätze der Planung verletzen bzw. nachbarlich vertretbar sind.

Dem neuen Bauvorhaben kommen nunmehr auch die Änderungen der Bayerischen Bauordnung zugute, da durch die reduzierte Abstandsfläche beide Bauvorhaben nunmehr ohne Abstandsflächen-Überlappung errichtet werden können.

Darauf hinzuweisen ist, dass der in den Bauantragsunterlagen dargestellte Zaun / die Einfriedung nicht genehmigungsfähig ist, da ein Wechsel aus Gabionenwand und waagerechter Sichtschutzzaun insgesamt eine geschlossene Wirkung aufweist, die nach Einfriedungssatzung nicht zulässig ist.

Insoweit kann diesbezüglich keine Befreiung / Zustimmung erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage gemäß den eingereichten Unterlagen vom 08.02.2021 wird hergestellt.

Befreiungen gemäß § 31 Absatz 2 BauGB zur Überschreitung der westlichen Baugrenze durch das Einfamilienhaus sowie zur Überschreitung der Baugrenze für den Stellplatznachweis wird zugestimmt.

Der eingereichten Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen wird nicht zugestimmt.