



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.: 0210/2021

Sanierung und Nutzungsänderung eines Dachgeschosses, Regelsbacher Straße 49, Fl.-Nr. 750 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Die geplanten Umbauten am bestehenden Gebäude Regelsbacher Straße 49 wurde bereits in der Sitzung am 19.05.2020 beraten (Drucksachen-Nr. 0046/2020). Damals wurde bei der Überprüfung festgestellt, dass es sich bei dem Dachgeschoss möglicherweise um ein 3. Vollgeschoss handeln könnte, das nach Bebauungsplan nicht zulässig ist. Daher wurde insgesamt das Einvernehmen für die Umbaumaßnahme abgelehnt.

Nunmehr reicht der Bauherr überarbeitete Planungen ein, die aufzeigen, dass es sich rechnerisch nicht mehr um ein 3. Vollgeschoss handelt.

Problematisch ist allerdings, dass die Außenmaße des Gebäudes sich nicht geändert haben. In der zeichnerischen Darstellung wird der gleiche Grundriss mit den neuen Bauantragsunterlagen eingereicht, aber neu vermasst. Hier ist letztendlich die Entscheidung durch die Prüfung des Landratsamtes ausschlaggebend.

Im Übrigen ändern sich die Umbauarbeiten am Gebäude marginal. Der ursprünglich vorgesehene Zwerchhausanbau mit Balkonvorbau wird geändert, in dem der Zwerchhausanbau auf die Außenwand des bestehenden Gebäudes zurückspringt. Die Balkone erhalten nunmehr Stützen.

Die Gaubenneigungen ändern sich von flachgeneigten (2°) in Flachdachgauben.

Auch nach Änderung der Bayerischen Bauordnung fallen die Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück Regelsbacher Straße 51.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 20 und ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Zahl der Vollgeschosse eingehalten ist. Dies ist durch rechnerische Prüfung des Landratsamtes nachzuvollziehen.

Seitens der Stadt Stein bestehen gegen den Umbau des Gebäudes keine Bedenken.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass eine Befreiung ggf. für ein 3. Vollgeschoss nicht erteilt werden kann. Nur unter dieser Voraussetzung wird das Einvernehmen hergestellt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Sanierung und Nutzungsänderung des Dachgeschosses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 08.02.2021 wird hergestellt.

Dem Umbau zur Errichtung eines 3. Vollgeschosses wird nicht zugestimmt.