



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.: 0199/2021

Errichtung eines Zweifamilienhauses (als Doppelhaushälfte), Neuwerker Weg 5 (a), Fl.-Nr. 641/1 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Bauherr hat bereits mit Baugenehmigung vom 24.04.2020 die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplätzen genehmigt bekommen (Vorlagen-Nr. 1679/2019).

Nunmehr reicht er eine Tektur ein, zur Anpassung der Baugenehmigung in Bezug auf Höhe und Lage des genehmigten Gebäudes. Weiterhin möchte er zusätzlich einen Wintergarten südlich an das Gebäude, unterhalb des Balkons errichten.

Der Bereich zwischen dem genehmigten Gebäude und der Gehweghinterkante ist rund 2,50 m breit. In diesem Vorgarten wurde bereits ein 1,25 m tiefer Balkon mit einer Breite von 5 m genehmigt. Die Tektur sieht nun die Errichtung eines Wintergartens direkt unter diesem Balkon mit einer Tiefe von nun 2,20 m vor. Zusätzlich wird westlich des Balkons das Gebäude vergrößert mit Anbau mit den Grundmaßen von 2,85 m x 2,15 m. In diesem Anbau werden die Räume (Küchen) vergrößert. Insgesamt entsteht so ein geschlossener Eindruck im Erdgeschoss, da das Gebäude nunmehr direkt an die Gehweghinterkante reicht.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich der Stadt Stein und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Zusätzlich wurde der Aufstellungsbeschluss am 31.03.2020 gefasst. Gleichzeitig wurde hierzu eine Veränderungssperre beschlossen.

Das Bauvorhaben wäre damit nur zulässig, wenn es den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen wird.

Nach derzeitigem Stand sieht dieser auf jeden Fall den Erhalt der Vorgärten vor. Insoweit würde nunmehr der Wintergarten als auch der 2-geschossige Anbau diesen planerischen Vorstellungen entgegenstehen.

Eine Ausnahme gemäß §14 Abs. 2 BauGB von dieser Veränderungssperre kann daher momentan nicht erteilt werden. Insgesamt wäre daher das Einvernehmen zu versagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bereits erteilte Baugenehmigung vom April 2020 weiterhin umgesetzt werden kann, da diese vor Inkrafttreten der Veränderungssperre erteilt wurde.

Dem Bauherrn wird empfohlen, im Rahmen eines Beratungsgespräches den Vorgartenbereich entsprechend freizuhalten.

Bezüglich des geplanten Stellplatznachweises ist darauf hinzuweisen, dass durch die geplante Grundstücksteilung auf jeden Fall ein Stellplatz auf fremden Grund liegt. Hier ist durch Grunddienstbarkeit dieser Stellplatz samt Überfahrtsrecht und Rangierfläche Grundbuchrechtlich zu sichern.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Stellplätzen und Wintergarten gemäß den eingereichten Unterlagen vom 20.01.2021 wird nicht hergestellt.

Eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 25b „Neuwerker Weg West“ wird nicht zugelassen.