



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 10. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 18.03.2021

zu Drucksachen Nr.: 0238/2021

Neubau eines Zweifamilienhauses, Unterweihersbucher Straße 7 b, Fl.-Nr. 233/77 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Bauherr beantragt nach Abbruch des bestehenden alten Wohngebäudes den Neubau eines Zweifamilienhauses. Das Zweifamilienhaus wird wieder ohne seitlichen Grenzabstand an der bestehenden Nachbarbebauung ausgeführt. Es wird 2-geschossig mit Satteldach (Dachneigung 48°) errichtet. Aufgrund der Topografie wird die Doppelgarage im Gebäude, leicht aus der Hausflucht vorspringend, errichtet, sodass die beiden aufgehenden Geschosse sich oberhalb der Garage befinden. Dies ist bereits bei den Nachbargebäuden entsprechend erfolgt. Nach Süden hin soll im Anschluss an das Erdgeschoss eine Terrasse sowie für das Obergeschoss ein Balkon errichtet werden. Das Dachgeschoss wird der Wohnung im 1. Obergeschoss zugeordnet.

Der Stellplatznachweis wird durch zwei Doppelgaragen im Kellergeschoss erfüllt.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 39 „Unterweihersbucher Straße“ und ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Die Überprüfung hat ergeben, dass wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Allerdings weicht das beantragte Bauvorhaben bezüglich der Höhe der Garage, der Überschreitung der Baugrenze nach Süden und der Gestaltung des Vorgartens von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Die städtebauliche Prüfung hat ergeben, dass den notwendigen Befreiungen zugestimmt werden kann, da die Höhe der Garage nur 1,5 cm zu viel beträgt. Ebenfalls ist die Überschreitung der Baugrenze nach Süden möglich, da bereits dem Nachbargebäude auf Fl.-Nr. 233/79 eine gleichartige Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze erteilt wurde.

Resultierend aus der leicht vorspringenden Anordnung der Garagen ergibt sich auch eine geänderte Gestaltung des Vorgartens. Die Garage springt zwar etwas hinter der Baugrenze zurück, sodass eigentlich ein Vorgartenbereich gärtnerisch anzulegen wäre. Da es sich um eine Doppelgarage mit Einfahrtsbereich handelt, ist der gesamte Zufahrtsbereich jedoch zu befestigen.

De facto läuft bereits schon jetzt die „alte“ Unterweihersbucher Straße direkt vor der Hausgruppe entlang. Insoweit bestehen keine historischen Vorgärten, die durch den Umbau geändert oder neu versiegelt werden.

Das Einvernehmen kann somit erteilt werden.

Bezüglich der Überschreitung der Abstandsflächen auf die Nachbargrundstücke erfolgt eine Prüfung und Stellungnahme durch das Landratsamt Fürth. Die betroffenen Nachbarn haben allerdings die Bauantragspläne unterschrieben.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Zweifamilienhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 22.02.2021 wird hergestellt.

Den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze, zur Überschreitung der Höhe der Garage sowie der fehlenden Begrünung des Vorgartens wird zugestimmt.