



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.: 0118/2020/1

Erweiterung und Anbau an das bestehende Einfamilienhaus (2-Familienhaus), Loch 23, Fl.-Nr. 158/7 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Bauherr hatte ursprünglich beabsichtigt an das bestehende Einfamilienhaus (1-geschossig mit steilem Satteldach) einen 2-geschossigen Flachdachkubus anzubauen. Hierzu wurde in der Sitzung am 24.09.2020 im Bauausschuss darüber beraten und beschlossen, dass ein derartiger Anbau nicht zulässig ist (unter anderem aufgrund der prägenden Lage im Ortseingangsbereich von Loch). Eine entsprechende Ausnahme von der Veränderungssperre wurde nicht befürwortet.

Daraufhin wurde seitens des Landratsamtes der Bauherr angeschrieben und ihm mitgeteilt, dass eine Ausnahme von der Veränderungssperre nicht befürwortet wurde. Der Bauherr hat nunmehr neue Unterlagen eingereicht, die einen geänderten Anbau nach Westen des Einfamilienhauses vorsehen. Der überarbeitete Entwurf als Tektur sieht nunmehr einen 2-geschossigen, mit 5,20 m Wandhöhe geplanten Anbau vor. Die Firsthöhe von 7,80 m wird vom Altgebäude aufgenommen. Daraus ergibt sich eine geänderte Satteldachneigung von 26 ° für den Anbau. Der neue Anbau ergänzt die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss. Der Stellplatznachweis wird durch 2 Stellplätze auf dem Grundstück erfüllt (Altbestand vor 1960 benötigt keinen Stellplatznachweis).

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 72 „Loch“.

Für den Bebauungsplan wurde eine Veränderungssperre beschlossen, sodass für Vorhaben eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB notwendig ist.

Die städtebauliche Überprüfung hat ergeben, dass der nunmehr beantragte mit einem Satteldach versehene Anbau genehmigungsfähig ist. Durch die Aufnahme der Firsthöhe des alten Gebäudes und durch die moderne Gestaltungsweise erscheint der neu beantragte Anbau zulässig.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan müsste minimal angepasst werden, da bereits jetzt eine Erweiterungsmöglichkeit nach Westen hin vorgesehen wird.

Da die städtebaulichen Grundzüge des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht betroffen sind, kann auch eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anbau und die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem 2-Familienhaus gemäß den eingereichten Unterlagen vom 25.02.2021 wird hergestellt.

Einer Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre wird zugestimmt.