



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 11. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 21.04.2021

zu Drucksachen Nr.: 0283/2021

Ausbau Dachgeschoss im bestehenden Mehrfamilienhaus, Anwandener Straße 25, Fl.-Nr. 414/9 der Gemarkung Gutzberg

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Das bestehende Zweifamilienhaus Anwandener Straße 25 soll im Dachgeschoss mit einer weiteren 3. Wohnungseinheit ausgebaut werden. Hierzu ist unter anderem die Errichtung eines Balkones an der Westseite des Gebäudes vorgesehen.

Der Bauherr beabsichtigt drei zusätzliche Stellplätze im Vorgartenbereich nachzuweisen. Die Stellplätze befinden sich ca. 5 m zurückgesetzt von der Anwandener Straße.

Rechtliche Beurteilung:

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Errichtung einer 3. Wohnungseinheit im Gebäude gem. § 34 BauGB unproblematisch ist. Insoweit könnte städtebaulich der Erweiterung zugestimmt werden.

Allerdings ist die Situierung der 3 beantragten Stellplätze im Vorgartenbereich problematisch. Trotz des Zurückspringens von 5 m wird die städtebauliche Einordnung noch als Vorgarten gesehen, da das Gebäude 12,50 m von der Gehweghinterkante zurück situiert ist. Insoweit ist hier der Stellplatz zwischen Gebäude und öffentlicher Straße im Vorgartenbereich und entsprechend der Einfriedungssatzung unzulässig.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass es beim benachbarten Bauvorhaben Anwandener Straße 23 (Neubau) die Situierung der Stellplätze ebenfalls korrigiert werden musste und diese außerhalb des Vorgartenbereichs nachgewiesen werden mussten.

Um eine Ungleichbehandlung zu vermeiden, wird daher die strikte Einhaltung der Einfriedungssatzung zu Grunde gelegt.

Die Stellplätze sind auf dem Grundstück entsprechend anders zu situieren (z. B. in der südwestlichen Grundstücksfläche).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese strikte Auslegung der Einfriedungs- und Stellplatzsatzung auch mit der besonderen örtlichen Situation einhergeht. Die Anwändener Straße hat innerorts auf der westlichen Straßenseite keinen Gehweg, sodass hier direkt einfahrende Kraftfahrzeuge unmittelbar vom Grundstück heraus auf der Fahrbahn stehen. Ein Wenden auf dem Grundstück wäre bei Anlage der geplanten Stellplätze nicht mehr möglich und würde daher möglicherweise zu gefährlichen Situationen bei der Einfahrt auf die Kreisstraße führen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Ausbau des Dachgeschosses sowie zur Errichtung von Stellplätzen gemäß den eingereichten Unterlagen vom 06.04.2021 wird nicht hergestellt.