



## Bürgerinformation

Hauptstrasse 56  
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0  
Telefax: 0911-6801 -1977  
[info@stadt-stein.de](mailto:info@stadt-stein.de)  
[www.stadt-stein.de](http://www.stadt-stein.de)

zur 17. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
am 22.07.2021

zu Drucksachen Nr.: 0418/2021

### **Anbau an ein bestehendes Wohngebäude, Neuwerker Weg 49, Fl.-Nr. 672/2 der Gemarkung Stein**

#### **Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):**

Das bestehende 2-Familienhaus Neuwerker Weg 49 soll durch einen Anbau erweitert werden, der die Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss jeweils vergrößert. Der Anbau mit den Grundmaßen von 7 m x 8 m erhält ein Flachdach.

Im nördlichen und westlichen Vorgartenbereich werden die notwendigen Stellplätze (vier Stellplätze) angeordnet und nachgewiesen.

#### **Rechtliche Beurteilung:**

Das Anwesen befindet sich im rechtgültigen Bebauungsplan Nr. 21 „Neuwerker Weg, Schillerstraße und der Straße „Im Heimgarten““ und ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Für das Grundstück wird eine Baugrenze festgesetzt, die durch den Anbau überschritten wird. Ferner setzt der Bebauungsplan ein Satteldach mit einer Dachneigung von 34 ° – 37 ° fest. Auf Grund der Festsetzungen sind daher Befreiungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenze, der Dachform und Dachneigung notwendig.

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Befreiungen machbar sind, da keine städtebaulichen Belange durch den Anbau betroffen sind. Die entsprechenden Nachbarunterschriften liegen vor.

Weiterhin ist eine Befreiung bezüglich der Anlage der Stellplätze in den Vorgartenbereichen notwendig, da der Bebauungsplan einen Streifen im nördlichen Teilbereich festlegt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist (nicht eingefriedete Vorgärten im WR).

Da das Grundstück von drei Seiten an den öffentlichen Verkehrsbereich angrenzt, sind auch von drei Seiten die Freibereiche als Vorgärten zu werten. Insoweit sind auf jeden Fall Befreiungen notwendig.

Die geplante Anlage der vier notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück ist aus technischer und städtebaulicher Sicht am sinnvollsten, da diese Stellplätze über eine kompakte Anordnung / Zufahrt erreichbar sind. Insoweit kann hier auch dieser Befreiung zugestimmt werden.

Insgesamt kann daher das Einvernehmen erteilt und den jeweiligen Befreiungen zugestimmt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude gemäß den eingereichten Unterlagen vom 18.05.2021 und 02.07.2021 wird hergestellt.

Den notwendigen Befreiungen gemäß § 31 Absatz 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze, zur Abweichung von der Dachform und der Dachneigung sowie von der Anordnung der Stellplätze in den Vorgartenbereichen wird zugestimmt.