



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 20. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 25.11.2021

zu Drucksachen Nr.: 0462/2021/1

Errichtung einer 2. Wohneinheit, Regelsbacher Straße 5, Fl.-Nr. 575 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Bereits in der Bauausschusssitzung am 29.09.2021 wurde ausführlich über die Errichtung einer 2. Wohneinheit im Wohngebäude Regelsbacher Straße 5 beraten.

Letztendlich kam man zu dem Ergebnis, dass der Errichtung einer 2. Wohneinheit im Keller nur zugestimmt werden soll, wenn bauordnungsrechtlich die Vorgaben für ein gesundes Wohnen eingehalten werden können. Unter dieser Voraussetzung soll das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Nunmehr werden die Bauantragsunterlagen zur Errichtung einer 2. Wohneinheit im Gebäude Regelsbacher Straße 5 eingereicht. Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Geschosshöhe 2,20 m beträgt. Der Bauherr beantragt gleichzeitig eine Befreiung von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. der lichten Höhe von Aufenthaltsräumen.

Gleichzeitig stellt er in den Unterlagen schriftlich dar, dass die notwendigen Fensteröffnungen im Keller zu einer ausreichenden Belichtung hergestellt werden.

Rechtliche Beurteilung:

Seitens der Stadt Stein sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit des Vorhabens zu prüfen. Danach ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29a „für ein Gebiet an der Regelsbacher Str./Heuweg“ eine Befreiung notwendig, da für das Grundstück 2x ein Baukörper mit je einer WE festgesetzt ist. Insoweit werden nun 2 WE in einem Baukörper beantragt.

Bereits in der letzten Bauausschusssitzung wurde darauf hingewiesen, dass quasi 2 WE nun in einem Gebäude zusammengefasst werden und insgesamt auf dem Grundstück weiterhin die im Bebauungsplan maximal zulässigen 2 WE nachgewiesen werden.

Ob die 2. WE den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht bzw. eine Befreiung gemäß Art. 45 BayBO zur Mindesthöhe der Aufenthaltsräume genehmigt wird, kann seitens der Stadt Stein nicht gesagt werden. Es handelt sich hier um bauordnungsrechtliche Vorschriften, von denen nur das Landratsamt Fürth eine Befreiung erteilen kann.

Insoweit kann der im Bauausschuss am 29.09.2021 gefasste Beschluss bzgl. der gesunden

Wohnverhältnisse nicht gehalten werden.

Städtebaulich kann der Errichtung der 2. Wohneinheit, wie bereits in den Unterlagen am 29.09.2021 im Bauausschuss geschildert, zugestimmt werden.

Der für die neugeschaffene Wohnung im Keller benötigte Stellplatznachweis wird durch die Errichtung eines 2. offenen Stellplatzes sowie durch den bestehenden Carport nachgewiesen. Dieser Carport ist bereits in einer separaten Befreiung genehmigt worden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung einer 2. Wohneinheit im bestehenden Wohnhaus gemäß den eingereichten Unterlagen vom 02.11.2021 wird hergestellt.

Einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der für ein Einzelhaus im Bebauungsplan Nr. 29a „für ein Gebiet an der Regelsbacher Str./Heuweg“ festgesetzten Anzahl der Wohnungseinheiten sowie von der Stellplatzsatzung bzgl. des zu errichtenden Stellplatzes im Vorgarten wird zugestimmt.