



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 26. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 24.05.2022

zu Drucksachen Nr.: 0700/2022

Neubau eines Wintergartens mit Balkon im DG, Regelsbacher Straße 24, Fl.-Nr. 894/1 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Für den Umbau des Gebäudes Regelsbacher Straße 24 wurde eine Baugenehmigung erteilt, die u.a. die Errichtung eines Wintergartens im Erdgeschoss (ehemaliger Terrassenbereich) vorsah. Die entsprechende Beratung fand dazu im Bauausschuss am 13.12.2018 statt. Weiterhin wurde damals das Dachgeschoss ausgebaut bzw. vergrößert. Die entsprechende Baugenehmigung wurde im Mai 2019 genehmigt. Die Genehmigung sah die Wohnungsnutzung auf den 3 Ebenen vor, ohne eine entsprechende Neuregulierung Neufestsetzung der Stellplätze mit zu umfassen.

Nunmehr werden Bauantragsunterlagen zur Aufstockung des Wintergartens im Erdgeschoss eingereicht. Dabei sollen im 1. Obergeschoss im gleichen Umfang ein weiterer Wintergarten errichtet werden, der letztendlich im Dachgeschoss einen Balkon für die Dachgeschosswohnung vorsieht.

Rechtliche Beurteilung:

Bereits für den Ursprungsantrag zur Errichtung des Wintergartens wurde eine Genehmigung erteilt (Grundlage gemäß § 34 BauGB, Innenbereich). Die Aufstockung des Wintergartens (der damit eigentlich kein Wintergarten mehr ist) um ein weiteres Geschoss sowie die Errichtung eines Balkons sind städtebaulich ebenfalls machbar, da die Wohnnutzung beibehalten wird. Ausmaß und Umfang der Überbauung wurden bereits durch den Wintergarten im Erdgeschoss vorgegeben. Die notwendigen Abstandsflächen zum Nachbarn werden eingehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz Vergrößerung der Wohnfläche der Stellplatznachweis unverändert bleibt, eine entsprechende Entscheidung des Landratsamtes liegt hierzu vor.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Wintergartens im OG sowie eines Balkones im DG gemäß den eingereichten Unterlagen vom 10.05.2022 wird hergestellt.