



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.: 0695/2022

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fasanenring 82, Fl.-Nrn. 272/19, 288/6, 272/18 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Das geplante Einfamilienhaus mit Doppelgarage soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40b „Fasanenring“ errichtet werden. Der Bebauungsplan setzt umfangreiche Gestaltungs- und städtebauliche Vorschriften fest, die von dem geplanten Einfamilienhaus mit Doppelgarage nicht eingehalten werden.

Hierzu sind 10 Befreiungsanträge seitens des Bauherren gestellt worden, siehe Anlage. Die Überprüfung hat ergeben, dass eine zu große Anzahl an Befreiungen (beantragt wurden 10, wobei eine Befreiung als solche nicht notwendig ist, da die Festsetzungen des B-Planes eingehalten wurden). Allerdings ist eine Befreiung zusätzlich notwendig, die sich im Rahmen der Prüfung ergeben hat.

An sich ist jede einzelne Befreiung unproblematisch und für sich vorstellbar. Auf Grund der Vielzahl der notwendigen Befreiungen kann aber seitens des Stadtbauamtes eigentlich dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden. Gerade im Bebauungsplan „Fasanenring“ wurde dezidiert darauf geachtet, dass das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes eingehalten wird.

Bei dieser Vielzahl der Befreiungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Befreiungen baugenehmigungsrechtlich unbeanstandet bleiben werden und die Baugenehmigung erteilt werden kann. In Vergleichsfällen hat das Landratsamt schon auf Grund einer geringeren Anzahl von notwendigen Befreiungen stets die Baugenehmigung nicht erteilt.

Die entsprechende Information wurde dem Bauherrn mitgegeben, der allerdings keine Überarbeitung seiner Bauantragsunterlagen vorgenommen hat. Insofern liegen nunmehr immer noch die Unterlagen vom 30.03.2022 vor, zwischenzeitlich allerdings ergänzt um eine Foto-Dokumentation mit der umgebenden Bebauung. Die Dokumentation zeigt zwar einzelne, denkbare Befreiungen, aber reduziert nicht die Summe der Befreiungen im Bauantrag.

Um eine Fiktion des Einvernehmens und des Bauantrags zu vermeiden, wird daher vorgeschlagen das Einvernehmen nicht herzustellen und die Befreiungen nicht zu gewähren.

Wie bereits ausgeführt, kann sicherlich gesagt werden, dass alle Befreiungen im Baugebiet

schon mal erteilt wurden und damit auch möglich sind, allerdings nicht in der Summe. Insoweit ist der Bauherr erneut aufgerufen, sein Bauvorhaben entsprechend zu ändern, sodass die Anzahl der notwendigen Befreiungen erheblich minimiert wird (ca. max. 3 Befreiungen). Die Entscheidung, welche Befreiungen dem Bauherrn wichtiger sind, muss dieser intern treffen. Er muss überlegen, welche der Befreiungen entfallen können, sodass eine Korrektur der Bauantragsunterlagen erfolgen kann.

Seitens der Stadt Stein wird nochmals klargestellt, dass die Priorisierung seiner Befreiungen grundsätzlich mitgetragen werden kann.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage gemäß den eingereichten Unterlagen vom 30.03. und 06.05.2022 wird nicht hergestellt.

Die beantragten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht zugelassen.