



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

zu Drucksachen Nr.: 0696/2022

### **Errichtung eines Einfamilienhauses, Guttknechtstraße 8 (rückwärtiger Bereich), Fl.-Nr. 237/32 der Gemarkung Stein**

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

Der Grundstückseigentümer des Grundstückes Guttknechtstraße 8 möchte im rückwärtigen Bereich durch Teilung des Grundstücks ein weiteres Bauvorhaben ermöglichen. Hierzu wird ein 2-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach (Dachneigung 42°) geplant. Der Stellplatznachweis erfolgt in einer im Gebäude liegenden Garage sowie durch einen nebenan befindlichen Stellplatz. Das Gebäude soll als Einfamilienhaus genutzt werden.

Der Baukörper ist so dimensioniert, dass zu allen Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen eingehalten werden. Problematisch stellt sich hier die Terrasse an der westlichen Grundstücksgrenze dar, die innerhalb der 3 m Abstandsfläche eingepflanzt ist.

#### **Rechtliche Beurteilung:**

Das Bauvorhaben wird gemäß § 34 BauGB beurteilt. Danach muss es sich in die nähere Umgebung einfügen.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung durch interne Erschließung auf den größeren Grundstücken der Guttknechtstraße denkbar und machbar.

Allerdings wird angeregt, den Baukörper selber zu reduzieren, sodass im rückwärtigen Bereich nur eine eingeschossige mit Satteldach geplante Wohnnutzung zulässig wäre. Die rückwärtige Bebauung sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen geringer ausfallen als die dominante Straßenrandbebauung (Bauung in erster Reihe).

Der Stellplatznachweis für das Gesamtgrundstück (inkl. Altbau) muss auf dem Grundstück sichergestellt werden. Dieser ist bisher unberücksichtigt.

Es wird dem Bauherrn empfohlen, entsprechende Änderungen vorzunehmen. Da es sich um eine Bauanfrage (kein formelles Verfahren) handelt, kann eine entsprechende Änderung ohne Weiteres erfolgen.

Der Beschluss wird dem Bauherrn mitgeteilt.

Sollte den städtebaulichen Überlegungen nicht gefolgt werden, wäre auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Erlass einer Veränderungssperre zu diskutieren.

Die Zulässigkeit der Terrasse innerhalb der Abstandsflächen ist durch den Bauherrn direkt mit dem Landratsamt zu klären.

.

**Beschluss:**

Eine rückwärtige Bebauung im Grundstück Guttknechtstraße 8, Fl.-Nr. 237/32 der Gemarkung Stein ist machbar.

Die Bebauung kann nur als eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) erfolgen.