



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 31. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 24.11.2022

zu Drucksachen Nr.: 0795/2022

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Am Espan 24, Fl.-Nr. 1122/30 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Bauherr möchte das alte Wohnhaus mit Nebenanlagen abbrechen und ein neues Einfamilienhaus mit Garage im Nordosten und 2. Stellplatz im südwestlichen Vorgartenbereich errichten.

Für die private Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken Am Espan 26 und 28 wird die bisherige Zufahrt zu Am Espan 28 auf der gesamten Länge um 1 m verbreitert.

Rechtliche Beurteilung:

Für das Bauvorhaben beantragt der Bauherr 7 Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 12b:

1. Situierung des 2. Stellplatzes an der südwestlichen Grenze im Vorgartenbereich:

Der Bebauungsplan Nr. 12b sieht den 2. Stellplatz ebenfalls im Vorgarten, allerdings direkt neben der Zufahrt zur Garage im Nordosten, vor. Die Festsetzung erfolgte im Bebauungsplan wegen des baulichen Bestandes des alten Wohnhauses und der Zufahrtssituation nach der städtischen Satzung mit maximal einer Zufahrt je Grundstück mit max. 5 m Breite.

Durch Abbruch und Neubau kann auch eine abweichende Lösung im Südwesten grundsätzlich gewährt werden.

Allerdings sollte diese nicht im Vorgarten, sondern hinter der Bauflucht zur Straße „Am Espan“ seitlich des Wohnhauses erfolgen.

Insofern sollte der beantragten Situierung nicht zugestimmt werden und als Alternative der Stellplatznachweis hinter der Bauflucht neben dem Gebäude im Südwesten angeboten werden.

2. Farbe der Dacheindeckung:

Im Bebauungsplan Nr. 12b wurden ortstypisch rote bis rotbraune Dachsteine und -ziegel festgesetzt. Alle Bauherren in diesem Bebauungsplangebiet haben sich an diese Festsetzungen gehalten.

Eine Ausnahme stellt das direkte Nachbargebäude Am Espan 20 dar. Dieses Haus aus dem Baujahr 1970 stand mit dem Haus Am Espan 24, dass nun abgebrochen werden soll, bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes, also ohne vorherige Festsetzung.

In einem Gespräch mit dem Stadtbauamt wurde eine Befreiung für die Farbgebung grundsätzlich in Aussicht gestellt.

3. Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus:

Im Bebauungsplan Nr. 12b für das Baugrundstück sind mind. 8,50 m an der engsten Stelle als Abstand zur Straße „Am Espan“ (Bauflucht) festgesetzt.

Im Baugebiet ist die Bauflucht mit mind. 6,50 m bisher von allen Gebäuden eingehalten worden.

Der Bauherr hat in Absprache mit dem Leiter des Bauamtes einen Abstand von 4,50 m außerhalb der Bauflucht in Aussicht gestellt bekommen.

Die 4,50 m Abstand an der engsten Stelle mit dem Wohnhaus zur Straße werden in den Baueingabeplänen eingehalten.

4. Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden von 42° bis 44°:

Der Bauherr möchte aus wirtschaftlichen und nachbarschützenden (Sicht) Gründen anstelle der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ein Flachdach errichten.

Im Bebauungsplangebiet wurden alle Garagen mit Satteldach ausgeführt. Bei Carports wurden auch Flachdächer zugelassen.

Des Weiteren soll die beantragte Pergola als reines Rankgerüst ebenfalls ohne Dachneigung errichtet werden. Diese Befreiung ist problemlos.

5. Traufhöhe:

Geplant ist eine Überschreitung der Traufhöhen um max. 0,45 m:

Im Südwesten 3,95 m und 3,75 m

Im Nordosten 3,86 m und 3,95 m.

Als Bezugspunkt hierfür wurde der Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut (aus dem Abstandsflächenrecht) gewählt.

Bei den älteren Bebauungsplänen wurde jedoch immer der Bezugspunkt der Regenrinne herangezogen. Dann würden überall die Traufhöhen nach Bebauungsplan eingehalten werden.

Da nicht bekannt ist, wie das Landratsamt dies beurteilt, sollte und kann dieser Befreiung grundsätzlich zugestimmt werden.

6. Kniestockhöhe:

Geplant ist ein Kniestock mit 0,50 m.

Im Bebauungsplan Nr. 12b wurden max. 0,30 m festgesetzt.

Eine Befreiung kann erteilt werden, da bereits in mehreren, ähnlichen Fällen eine Befreiung bis 0,50 m erteilt wurde.

7. Einheitliche Gestaltung zusammengebafter Garagen und Nebenanlagen:

Im Bebauungsplan Nr. 12b wurde festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen farblich aufeinander abzustimmen und als Grenz- oder Gruppenbauten einheitlich zu gestalten sind.

Dies kann im vorliegenden Fall nicht eingehalten werden.

Die alte Nachbargarage aus den 70er Jahren ist noch mit Well eternitplatten eingedeckt. Eine Anpassung ist hier nicht möglich.

Die Vorderkante der Garagen wird in einer Linie eingehalten werden. Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Städtebaulich kann dem Bauvorhaben unter der Berücksichtigung der Befreiungen zugestimmt werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit angebauter Garage und Stellplatz gemäß den eingereichten Unterlagen vom 10.10.2022 wird grundsätzlich hergestellt.

Folgenden beantragten Befreiungen wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zugestimmt:

1. Situierung 2. Stellplatz, wenn dieser nicht im Vorgartenbereich, sondern hinter der Bauflucht situiert wird,
2. Farbe der Dacheindeckung,
3. Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus,
4. Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen,
5. Traufhöhe,
6. Kniestockhöhe,
7. Abstimmung mit Nachbargarage.