STADT STEIN

Amtsperiode 2020/2026

Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547Stein

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.: 0798/2022

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz, Am Espan (26), Fl.-Nr. 1122/95 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Die Bauherren möchten das Hinterliegergrundstück Fl.-Nr. 1122/95 mit einem Einfamilienhaus, Carport und separaten Stellplatz im Vorgarten bebauen.

Dafür wird die private Zufahrt des Nachbarn Am Espan 28, Fl.-Nr. 1122/29 der Gemarkung Stein, mit 3,50 m Breite um einen Streifen von 1,00 m verbreitert. Die Erschließung ist nur über eine privat - rechtliche Sicherung über das Nachbargrundstück möglich.

Die Baupläne haben die Nachbarn unterschrieben.

Rechtliche Beurteilung:

Für das Bauvorhaben beantragen die Bauherren 8 Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 12b:

1. Situierung von Garagen und Stellplätzen nur auf den gekennzeichneten Flächen:

   Die Bauherren möchten keine Doppelgarage nach Bebauungsplan errichten, sondern nur einen Carport am Haus, sowie einen zurückgesetzten Stellplatz im Vorgartenbereich außerhalb der dafür vorgesehenen Fläche.

   Auf einem Hinterliegergrundstück kann dies grundsätzlich befreit werden. Die Nachbarn haben alle Pläne unterschrieben.

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 Festsetzung 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 Bebauungsplan.

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

3. 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. Einer Befreiung kann deshalb zugestimmt werden.

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

4. Traufhöhe für Wohnhaus:

   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 vom Planer 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.

   Daher kann seitens der Stadt, unabhängig von der Beurteilung des Landratsamtes, dieser Befreiung grundsätzlich zugestimmt werden.

5. 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.

6. Grundflächenzahl:

   Bebauungsplan Nr. 12b: GRZ I max. 0,3, GRZ II max. 0,45,
   Bauwunsch: GRZ I = 0,32, GRZ II = 0,59.

   Bei Aufstellung des Bebauungsplanes gab es noch keine Unterscheidung zwischen GRZ I und II.

   Bei GRZ I ist die reine Grundfläche von Gebäuden als Hauptnutzflächen zu berechnen.

   Bei GRZ II werden zusätzlich unterirdische Anlagen, Tiefgaragen und Anbauten sowie

oberirdische Garagen, Stellplätze, Carports mit Zufahrt und Rangierflächen, versiegelte Flächen, Freisitze, Gartenhäuser, Technikanlagen, etc. sowie Wege mitberechnet.

Dies bedeutet einen Aufschlag von max. 50 % zur festgesetzten GRZ. Begründet wird die Abweichung für die Planung des 2. Stellplatzes außerhalb der festgesetzten Flächen mit einer sinnvollen Wendemöglichkeit auf dem Grundstück zum Vorwärtsausfahren. Zur Minderung sollen die restlichen Flächen begrünt und natürlich gestaltet werden.

Im Baugebiet wurde eine derartige Überschreitung der GRZ, insbesondere der GRZ II bisher nicht befreit. Die Grundstücke wurden allerdings schon vor Jahren bebaut.

Einer Befreiung kann zugestimmt werden.

7. Traufhöhe für Garagen und Nebenanlagen

   Die Traufhöhe für Garagen und Nebenanlagen wurde nach dem Stand der Zulässigkeit bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit max. 2,75 m festgesetzt.

   Die Bauherren möchten zur Anpassung der Traufhöhen mit dem Nachbar-Carport im Mittel auf max. 3,0 m erhöhen.

   Dies ist grundsätzlich sinnvoll. Einer Befreiung kann zugestimmt werden.

8. Höheneinstellung des Gebäudes:

   Im Bebauungsplan Nr. 12b wird die Höheneinstellung der Wohngebäude bezogen auf die Fußbodenrohoberkante Erdgeschoss zum natürlichen Gelände in Mittel auf max. +0,30 m festgesetzt. Die Bauherren möchten diese um 19 cm auf 0,49 m erhöhen.

   Begründet wird dies mit der Angleichung der Zufahrten und Stellplätze zum direkten Nachbargrundstück. Dies ist grundsätzlich sinnvoll.

   Allerdings sollten die Höhenunterschiede zu den weiteren, benachbarten Grundstücksgrenzen nur über Böschungen und nicht über Stützmauern angeglichen werden. Unter dieser Voraussetzung ist eine Befreiung grundsätzlich möglich, da die Nachbarn den Plänen zugestimmt haben.

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 des 2. Stellplatzes im Vorgartenbereich,
2. Farbe der Dacheindeckung,
3. Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen,
4. Traufhöhe für Wohnhaus,
5. Kniestock,
6. Abweichung von Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ
7. Traufhöhe für Garagen und Nebenanlagen,
8. Höheneinstellung des Gebäudes, wenn Geländeangleichungen zu den Nachbargrundstücken mit Böschungen und nicht mit Stützmauern ausgeführt werden.