



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

zu Drucksachen Nr.: 0809/2022

### **Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses, Seeweg 6, Fl.-Nr. 536/22 der Gemarkung Stein**

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

Auf dem Grundstück Seeweg 6 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „für einen Bereich ‚Am Vogelherd‘“ ist der Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und der Neubau eines Einfamilienhauses vorgesehen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan hat bei der Aufstellung die damals vorhandene Bebauung aufgenommen, kann jedoch aktuelle bauliche Entwicklungen nicht berücksichtigen. Das bestehende Gebäude ist durch die Schwere an Bauschäden wirtschaftlich nicht zu erhalten und soll durch einen modernen Flachdachbau mit Gründach und Photovoltaik ersetzt werden.

Bei dem vorliegenden Bauantrag werden grundsätzlich alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten, doch überschreitet das geplante Gebäude die Baugrenzen in nicht unwesentlichem Umfang. Deswegen wird die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,2 ebenfalls überschritten. Auch setzt der aktuelle Bebauungsplan ein geneigtes Dach fest. Die geplante Garage überschreitet die Fläche für Garagen/Stellplätze und Zufahrten geringfügig.

Dementsprechend ist ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt worden.

Das begrünte Flachdach mit Nutzung solarer Energie ergänzt die anderen geplanten Arten der Energieversorgung, sodass das Gebäude nahezu autark funktionieren soll. Es orientiert sich an dem in naher Entfernung befindlichen Gebäude mit Flachdach; des Weiteren ist das Anbringen der Kollektoren und die Ausnutzung der Sonnenstrahlung auf einem geneigten Dach einfacher. Nicht zuletzt möchten die Bauherren eine moderne Formsprache ihres Neubaus.

Da sich durch die moderne Form die Höhe reduziert, muss die Baumasse anders verteilt werden. Aus diesem Grund soll das Gebäude im süd - östlichen Grundstücksbereich von der Baugrenze zurücktreten, wird dafür aber den süd - westlichen Bereich mehr nutzen und hier die Baugrenze überschreiten. Eine Ausdehnung nach Osten kommt städtebaulich nicht infrage, da dort der waldähnlich geprägte private Grundstücksbereich beginnt. Durch die Reduzierung der Höhe wird das Maß der nachbarlichen Verschattung reduziert.

Die Garage überschreitet die festgesetzte Fläche für Garagen/Stellplätze und ihre Zufahrten geringfügig, was der Integration in die Gesamtplanung geschuldet ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,2 ist vom Bestandsgebäude und auch gegenwärtig in der Nachbarschaft ebenfalls weitgehend nicht eingehalten.

### **Rechtliche Beurteilung:**

Die Bebauung des Grundstücks ist möglich, wenn i.S.d. § 30 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Die eingereichte Planung respektiert den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 11 „für einen Bereich Am Vogelherd“, stellt aber aufgrund einer modernen Neubebauung veränderte Anforderungen an das Grundstück.

Aus diesem Grund wurden die o.g. Anträge auf Befreiung gestellt. Eine Befreiung i.S.d. § 31 BauGB ist möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Antragsteller hat zu dem Antrag auf Befreiung belastbare Begründungen geliefert, wieso das Bauvorhaben von den geltenden Festsetzungen abweichen wird. Die Nachbarn haben durch Unterschriften dem Bauantrag zugestimmt.

Insoweit kann einer Befreiung zugestimmt werden.

Ob das Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes nötig macht, wird das LRA entscheiden.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses wird hergestellt sowie den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Dachform und der Überschreitung der Baugrenze gemäß den eingereichten Unterlagen vom 27.10.2022 wird zugestimmt.

Dem Abbruch eines bestehenden Wohnhauses wird zugestimmt.