



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.: 0800/2022

Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden, Stuttgarter Straße (33d), Fl.-Nr. 447 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Am 03.11.2022 wurde die Einbeziehungssatzung Nr. 4 „Stuttgarter Straße 29-33a“ in Stein, Ortsteil Oberweihersbuch, rechtskräftig.

Somit wurden im nördlichen Bereich des Flurstücks 447 2 Teilflächen für 2 mögliche Wohnhäuser dem Innenbereich zugeschlagen.

Errichtet werden soll nun vorerst im östlichen Teil nur ein Einfamilienhaus, II-geschossig, mit flachgeneigtem Satteldach sowie 2 Nebenanlagen als Saunahaus und Atelier mit flachgeneigten Pultdächern.

Die Einbeziehungssatzung wird in allen Punkten eingehalten.

Angemerkt wird, dass ein 5 m breiter Streifen zum nördlich angrenzenden Hortgrundstück der Stadt, Fl.-Nr. 447/2 der Gemarkung Stein, Stuttgarter Straße 29, zur Erweiterung der Spielplatzflächen des Kinderhortes abgetreten werden soll. Dies wurde in der Planung berücksichtigt. Die Fläche konnte bisher noch nicht von der Stadt erworben werden.

Die eingereichten Unterlagen umfassen nur das Flurstück 447, nicht aber die notwendigen Flächen für Grundstückszufahrt und Wendeanlage für die Baufahrzeuge und Feuerwehr auf den Flurstücken Fl.-Nr. 246/3 und 244/6 der Gemarkung Stein. Diese Grundstücke sind privatrechtlich bzgl. der notwendigen Erschließung grundbuchrechtlich zu sichern. Dies muss bis spätestens zur Nutzungsaufnahme des Einfamilienhauses erfolgen.

Die notwendige Erschließung ist durch den Bauherrn bis zur Nutzungsaufnahme sicherzustellen. Die Einbeziehungssatzung regelt umfassend die unterschiedlichen Aspekte der Erschließung. Allerdings obliegt es dem Bauherrn dies bis zur Nutzungsaufnahme umzusetzen.

Des Weiteren erklärt der Bauherr, dass die Kanalerschließung nach vorheriger Absprache mit dem Bauamt über den städtischen Privatkanal des Hortgrundstückes, quasi als Hinterlieger, ausgeführt werden könnte. Dies bedarf einer Klärung, da Privatkanäle der Stadt bisher dafür nicht zur Verfügung standen.

In wie weit die Stadt dem Bauherrn hier entgegenkommt, ist in der Sitzung zu beraten. Bisher wurden keine Privatkanäle über städtische Grundstücke zugelassen. Da bereits 2 Leitungstrassen (Ferngas- sowie Fernwassertrasse) das städtische Hortgrundstück in diesem Bereich queren und damit einschränken, ist eine Gewährung eines privaten Leitungsrechtes für den Abwasserkanal vertretbar. Eine weitergehende, bauliche oder sonstige Einschränkung des Hortgrundstücks über die bereits eingetragenen Rechte wird nicht gesehen. Die Regenwasserentsorgung erfolgt auf dem Privatgrundstück.

Der Privatkanal müsste auf dem städtischen Grundstück dringlich gesichert werden und würde das städtische Grundstück auf Dauer belasten. Ferner müssten Unterhalts- und Kostenübernahmeregelungen zwischen Bauherrn und Stadt getroffen werden. Dies gilt auch für den Unterlauf des städt. Hortkanals ins öffentliche Kanalnetz. Dieser ist für eine weitere Aufnahme eines 2. Kanalanschlusses nicht ausgelegt. Die Kosten für eine Vergrößerung des Querschnittes müssten vom Verursacher getragen werden. Auch dies muss bis spätestens zur Nutzungsaufnahme des Einfamilienhauses erfolgen.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebenanlagen sowie einer Doppelgarage auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 447 der Gemarkung Stein gemäß den eingereichten Unterlagen vom 07.11.2022 wird hergestellt.