



# 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.: 0463/2021/2

## **Errichtung eines 6-Familienhauses, Sommerstraße 3, Fl.-Nr. 891/4 der Gemarkung Stein**

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

Auf dem Grundstück Sommerstraße 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1a „für den Bereich der Faber-Castell-Allee“ ist der Neubau eines 6-Familienhauses vorgesehen. Das Vorhaben wurde bereits unter den Vorlagennummern 0393/2021, 0463/2021 und 0463/2021/1 behandelt, dem Vorhaben wurde zuletzt bis auf die Lage des Müllhäuschens (mittlerweile angepasst) zugestimmt, doch hat das Landratsamt weitere Anpassungen vom Bauherrn gefordert.

Es fand ein Gespräch zwischen Bauherrn und Landratsamt statt, sodass nun eine Abstandsfläche angepasst wurde und die Anträge auf Befreiung von der Stellplatzsatzung und Überschreitung der Baugrenze ergänzt wurden. Das Dachgeschoss ist nach Berechnung kein Vollgeschoss und die Schlafzimmern wurden zu Dachflächenfenstern umgeplant. Drei Stellplätze werden auf dem Grundstück Fl. Nr. 892/16 errichtet, wofür eine notarielle Sicherung erfolgte.

### **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. 1a „für den Bereich der Faber-Castell-Allee“, stellt aber aufgrund einer erhöhten Baumasse im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden 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 den Anträgen auf Befreiung belastbare Begründungen geliefert, wieso das Bauvorhaben von den geltenden Festsetzungen abweichen wird.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat bislang ein positives Votum zum Vorhaben abgegeben, doch forderte das Landratsamt noch weitere Anpassungen. Diese sind nun in vorliegender Tektur eingearbeitet, sodass die Erstellung eines positiven Bescheids möglich erscheint.

Es kann dem Bauvorhaben und den o.g. Befreiungen weiterhin zugestimmt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines 6-Familienhauses wird hergestellt.

Den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Stellplatzsatzung, der Überschreitung der Baugrenze, der Überschreitung der Fläche für die Garage, der Einfriedungssatzung und der Errichtung des Müllhauses außerhalb der Baugrenzen gemäß den eingereichten Unterlagen vom 08.11.2022 wird zugestimmt.