



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.: 0805/2022

Errichtung einer Stützmauer, Regelsbacher Straße 39, Fl.-Nrn. 638, 639 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses Regelsbacher Straße 39 wurde zum benachbarten städtischen Grundstück Fl.Nr. 633/1 hin eine Stützmauer errichtet.

Diese ist als bauliche Anlage zu sehen, wenn sie mit dem Erdboden verbunden ist. Außerdem wirkt sie als Einfriedung.

Rechtliche Beurteilung:

Die Errichtung einer Stützmauer ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a) BayBO baurechtlich verfahrensfrei bis zu einer Höhe von max. 2,00 m.

Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Eine solche Vorschrift ist u. a. der Bebauungsplan Nr. 25 a.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Stützmauer eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche fest. Außerdem setzt er bzgl. Einfriedungen fest, dass Hecken mit einheimischen Laubgehölzen bis max. 1,70 m Höhe zulässig sind. Bei Heckenpflanzungen kann grüner oder grauer Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe errichtet werden.

Da die Stützmauer von diesen Festsetzungen abweicht, ist eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich.

Die Fläche für ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht wurde hauptsächlich wegen der Bachverrohrung (Herbstgraben / Am Haselgraben) festgesetzt, um bei notwendigen Arbeiten an der Verrohrung ausreichend Platz zu haben. Die Bachverrohrung selber liegt komplett in der städtischen Fläche Fl.Nr. 633/1. Die Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte wurden anscheinend nicht dinglich gesichert.

Sollten künftig Maßnahmen an der Bachverrohrung durchgeführt werden müssen, so können

diese entweder nur auf dem städtischen Grundstück stattfinden oder mit dem Grundstücksnachbarn muss eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden.

Allerdings ist die Heranziehung des Nachbargrundstücks wohl schon aufgrund des Höhenunterschiedes zum städtischen Grundstück unwahrscheinlich.

Die Stützmauer selber stellt dann kein unüberwindbares Hindernis dar, so dass aus Sicht der Verwaltung der beantragten Befreiung zugestimmt werden kann.

Beschluss:

Einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung einer Stützmauer gemäß dem am 21.04.2022 und 31.10.2022 eingereichten Antrag wird zugestimmt.