



## 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.: 0806/2022

### **Errichtung eines Gartengerätehäuschens, Regelsbacher Straße 39, Fl.-Nrn. 638, 639 der Gemarkung Stein**

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

Für das Anwesen Regelsbacher Straße 39 wurden insgesamt 3 Anträge auf isolierte Befreiung gestellt. Siehe hierzu auch Dr.-Nr. 0804/2022 und 0805/2022.

Ein Antrag wurde für die Errichtung eines Gartengerätehäuschens mit Vordach in den Maßen 4,39 m x 2,36 m eingereicht. Traufhöhe 2,20 m.

#### **Rechtliche Beurteilung:**

Das Bauvorhaben ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a) BayBO verfahrensfrei, muss allerdings die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 a einhalten.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Aufstellortes des Gartengerätehäuschens eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche fest. Außerdem setzt er bzgl. Nebenanlagen fest, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen ist. Ausnahmen von 5.1 sind möglich, wenn Gartengerätehäuschen bis 12 m<sup>3</sup> umbautem Raum sich der vorhandenen Bebauung anpassen und ins Siedlungsbild einfügen.

Es wird auf eine eingehendere Auseinandersetzung mit der Thematik „umbauter Raum“ verzichtet. Laut Angaben Antragsteller liegt der umbaute Raum unter 12 m<sup>3</sup>.

Laut Kommentierung zur Bayerischen Bauordnung setzt der Begriff „Brutto-Rauminhalt“ nicht einen Abschluss (Wände) nach allen Seiten voraus. Überdachte Sitz- und Unterstellplätze sind miteinzurechnen, wie auch der Raum unter einem Vordach, soweit der nach Größe und Funktion einem zusätzlichen vor Witterung geschützten Raum gleichkommt. Damit läge der umbaute Raum beim beantragten Gartengerätehäuschen über 12 m<sup>3</sup>.

Aufgrund seiner Situierung benötigt es auf jeden Fall eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan.

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.

Aus Sicht der Verwaltung kann für die Errichtung des Gartengerätehäuschens die beantragte Befreiung erteilt werden.

**Beschluss:**

Einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung eines Gartengerätehäuschens nach dem am 21.04.2022 und 31.10.2022 eingereichten Antrag wird zugestimmt.