

**STADT STEIN**  
Amtsperiode 2020-2026



**Niederschrift über die öffentliche  
31. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses**

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 24.11.2022  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 20:35 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Vorsitzende/r**

Kurt Krömer 1. Bürgermeister

**Ausschussmitglieder**

Robert Bauer  
Dieter Collischon  
Florian Hechtel  
Klaus Heckel Referent für Wirtschaft geht ca. 19.55 Uhr, während Beratung TOP 1 nö  
Bernd Herrmann  
Lothar Kirsch Referent für Sport  
Verena Krömer vertritt StR Lösel  
Dietmar Oeder Referent für Umweltschutz  
Edwin Schläger  
Jochen Ziegler vertritt StR Nüßler

**weitere Mitglieder des Stadtrates**

Bertram Höfer 2. Bürgermeister  
Simon Ohnhäuser

**Schriftführer/in**

Verena Stumpf

**von der Verwaltung**

Max Murek  
Wolfgang Schaffrien  
Frank Zahorik

**Gäste**

Thomas Vollrath anwesend zu TOP 1 nö  
Andreas Zapf anwesend zu TOP 1 nö

***Abwesende Personen:***

**Ausschussmitglieder**

Klaus Lösel

vertreten durch StRin Krömer

Walter Nüßler Referent für Partnerschaften

vertreten durch StR Ziegler

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

<b>TOP:</b>	<b>Betreff:</b>	<b>Drucks.-Nr.</b>
1	Errichtung einer Terrassenüberdachung aus Alu/Glas, Herderweg 19, Fl.-Nr. 689/24 der Gemarkung Stein	<b>0797/2022</b>
2	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Am Espan 24, Fl.-Nr. 1122/30 der Gemarkung Stein	<b>0795/2022</b>
3	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz, Am Espan (26), Fl.-Nr. 1122/95 der Gemarkung Stein	<b>0798/2022</b>
4	Antrag auf Änderungsgenehmigung einer genehmigungsbedürftigen Anlage gemäß § 16 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Föhrenweg 44, Fl.-Nrn. 147, 147/1 der Gemarkung Stein	<b>0803/2022</b>
5	Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen, In den Gärten (7), Fl.-Nr. 106/8 der Gemarkung Stein	<b>0799/2022</b>
6	Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses, Seeweg 6, Fl.-Nr. 536/22 der Gemarkung Stein	<b>0809/2022</b>
7	Neubau einer Wohnanlage mit 96 WE und Tiefgarage, Deutenbacher Straße 3, Fl.-Nrn. 525, 525/4 der Gemarkung Stein	<b>0807/2022</b>
8	Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden, Stuttgarter Straße (33d), Fl.-Nr. 447 der Gemarkung Stein	<b>0800/2022</b>
9	Aufstellung einer Packstation, Regelsbacher Straße 52b, Fl.-Nr. 975 der Gemarkung Stein	<b>0801/2022</b>
10	Errichtung eines 6-Familienhauses, Sommerstraße 3, Fl.-Nr. 891/4 der Gemarkung Stein	<b>0463/2021/2</b>
11	Errichtung eines Maschendrahtzaunes, Regelsbacher Straße 39, Fl.-Nrn. 638, 639 der Gemarkung Stein	<b>0804/2022</b>
12	Errichtung einer Stützmauer, Regelsbacher Straße 39, Fl.-Nrn. 638, 639 der Gemarkung Stein	<b>0805/2022</b>
13	Errichtung eines Gartengerätehäuschens, Regelsbacher Straße 39, Fl.-Nrn. 638, 639 der Gemarkung Stein	<b>0806/2022</b>
14	Ersatzbeschaffung eines Fahrzeuges (LKW 3,5 t) für den Bauhof	<b>0810/2022</b>
15	Anträge, Anfragen, Bekanntgaben	
15.1	Verbesserung der Sichtverhältnisse an der Einmündung Frühlingstraße/Deutenbacher Straße/Regelsbacher Straße	

## BESCHLUSSPROTOKOLL

Folgende während der Sitzung aufgelegten Protokolle (§ 33 Abs. 4, GeschO) wurden gemäß Art. 54 Abs. 2 GO (Art. 55 Abs. 2 GO) genehmigt:

<b>Gremium:</b> Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	<b>Sitzung am:</b> 20.10.2022	<b>Sitzung Nr.:</b> 30
--	----------------------------------	---------------------------

### ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1</b>	<b>Errichtung einer Terrassenüberdachung aus Alu/Glas, Herderweg 19, Fl.-Nr. 689/24 der Gemarkung Stein</b>	<b>0797/2022</b>
--------------	---	------------------

#### **Beschluss:**

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung einer Terrassenüberdachung gemäß den eingereichten Unterlagen vom 08.09.2022, 07.10.2022 und 04.11.2022 wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 2</b>	<b>Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Am Espan 24, Fl.-Nr. 1122/30 der Gemarkung Stein</b>	<b>0795/2022</b>
--------------	---	------------------

#### **Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit angebaute Garage und Stellplatz gemäß den eingereichten Unterlagen vom 10.10.2022 wird grundsätzlich hergestellt.

Folgenden beantragten Befreiungen wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zugestimmt:

1. Situierung 2. Stellplatz, wenn dieser nicht im Vorgartenbereich, sondern hinter der Bauflucht situiert wird,
2. Farbe der Dacheindeckung,
3. Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus,
4. Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen,
5. Traufhöhe,
6. Kniestockhöhe,
7. Abstimmung mit Nachbargarage.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

**TOP 3****Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz,  
Am Espan (26), Fl.-Nr. 1122/95 der Gemarkung Stein****0798/2022****Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit angebaute Garage und Stellplatz gemäß den eingereichten Unterlagen vom 10.10.2022 wird grundsätzlich hergestellt.

Folgenden beantragten Befreiungen wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zugestimmt:

2. Situierung des 2. Stellplatzes im Vorgartenbereich,
2. Farbe der Dacheindeckung,
3. Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen,
4. Traufhöhe für Wohnhaus,
5. Kniestock,
6. Abweichung von Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ
7. Traufhöhe für Garagen und Nebenanlagen,
8. Höheneinstellung des Gebäudes, wenn Geländeangleichungen zu den Nachbargrundstücken mit Böschungen und nicht mit Stützmauern ausgeführt werden.

**einstimmig beschlossen****Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0****TOP 4****Antrag auf Änderungsgenehmigung einer genehmigungsbedürftigen Anlage gemäß § 16 Abs. 1 des Bundesimmis-sionsschutzgesetzes, Föhrenweg 44, Fl.-Nrn. 147, 147/1 der Ge-markung Stein****0803/2022****Beschluss:**

Das städtebauliche Einvernehmen zu:

- Neukonzeption einer Überdachung mit Lagerboxen im Zentrumsbereich,
- Umbau der bestehenden Lagerhalle zur Spänehalle,
- Errichtung von Lagerboxen entlang der Grenzen,
- Errichtung eines Tank- und Waschplatzes,
- Errichtung von Stützmauern / Anschüttwänden für Lagerboxen mit Höhen von 4,00 m und 4,80 m

nach den eingereichten Unterlagen vom 21.10.2022 wird gemäß § 36 BauGB hergestellt.

Den Befreiungen

zur Überschreitung der Baugrenzen  
für die Errichtung eines Tank- und Waschplatzes,  
der Nutzungsänderung Lagerhalle in Spänehalle,  
der Errichtung Lagerboxen entlang der Grenze zur Industriestraße  
sowie der dafür notwendigen Stützmauern / Anschüttwände mit 4,00 m bis 4,80 m Höhe,  
und der Dachform und -neigung der Überdachung der Lagerboxen im Zentrumsbereich

gemäß § 31 Absatz 2 BauGB wird zugestimmt.

Die Baumassenzahl ist einzuhalten.

Ein Freiflächengestaltungsplanung mit Begrünung entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist vorzulegen.

**einstimmig beschlossen****Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 5</b>	<b>Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen, In den Gärten (7), Fl.-Nr. 106/8 der Gemarkung Stein</b>	<b>0799/2022</b>
--------------	--	------------------

**Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen gemäß den eingereichten Unterlagen vom 25.10.2022 wird hergestellt.

Einer Befreiung von der Stellplatzsatzung für die Situierung der Stellplätze wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 6</b>	<b>Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses, Seeweg 6, Fl.-Nr. 536/22 der Gemarkung Stein</b>	<b>0809/2022</b>
--------------	--	------------------

**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.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 7</b>	<b>Neubau einer Wohnanlage mit 96 WE und Tiefgarage, Deutenbacher Straße 3, Fl.-Nrn. 525, 525/4 der Gemarkung Stein</b>	<b>0807/2022</b>
--------------	---	------------------

**Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau einer Wohnanlage mit 96 WE und Tiefgarage wird hergestellt.

Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Größe der Tiefgarage und geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen, der Situierung der oberirdischen Stellplätze und der Wendeanlage sowie der Platzierung der straßenbegleitenden Bäume gemäß den eingereichten Unterlagen vom 07.11.2022 werden erteilt.

**mehrheitlich beschlossen**

**Ja 8 Nein 3 Anwesend 8 Befangen 3**

<b>TOP 8</b>	<b>Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden, Stuttgarter Straße (33d), Fl.-Nr. 447 der Gemarkung Stein</b>	<b>0800/2022</b>
--------------	--	------------------

**Ergänzter 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.

*Der Bauherr möchte das beantragte Einfamilienhaus über den Hausanschluss des städtischen Hortgebäudes auf Fl.Nr. 447/2 der Gemarkung Stein an die städtische Kanalisation anschließen. Damit besteht seitens der Stadt Stein grundsätzlich Einverständnis. Näheres ist in einem Vertrag zwischen Bauherrn und Stadt Stein zu regeln.*

*Dieses Einverständnis gilt jedoch ausdrücklich nur für den Kanalhausanschluss des jetzt beantragten Einfamilienhauses. Nicht für andere Leitungen oder für weitere Gebäude.*

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 9</b>	<b>Aufstellung einer Packstation, Regelsbacher Straße 52b, Fl.-Nr. 975 der Gemarkung Stein</b>	<b>0801/2022</b>
--------------	--	------------------

**Beschluss:**

Der Errichtung einer Packstation gemäß der Anfrage vom 07.11.2022 wird städtebaulich zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 10</b>	<b>Errichtung eines 6-Familienhauses, Sommerstraße 3, Fl.-Nr. 891/4 der Gemarkung Stein</b>	<b>0463/2021/2</b>
---------------	---	--------------------

**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.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 11</b>	<b>Errichtung eines Maschendrahtzaunes, Regelsbacher Straße 39, Fl.-Nrn. 638, 639 der Gemarkung Stein</b>	<b>0804/2022</b>
---------------	---	------------------

**Beschluss:**

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

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 12</b>	<b>Errichtung einer Stützmauer, Regelsbacher Straße 39, Fl.-Nrn. 638, 639 der Gemarkung Stein</b>	<b>0805/2022</b>
---------------	---	------------------

**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.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 13</b>	<b>Errichtung eines Gartengerätehäuschens, Regelsbacher Straße 39, Fl.-Nrn. 638, 639 der Gemarkung Stein</b>	<b>0806/2022</b>
---------------	--	------------------

**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.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 14</b>	<b>Ersatzbeschaffung eines Fahrzeuges (LKW 3,5 t) für den Bauhof</b>	<b>0810/2022</b>
---------------	--	------------------

**Beschluss:**

Der Auftrag zur Lieferung des Fahrgestells wird an die Fa. Mercedes-Benz AG, Niederlassung Nürnberg, Schwabacher Straße 380, 90763 Fürth gemäß Angebot vom 08.11.2022 zum Preis von 46.000,-- € brutto vergeben.

Der Auftrag zur Lieferung des Kipper-Aufbaus wird an die Fa. Albert Fahrzeugbau GmbH, Johann-Höllfritsch-Strasse 23, 90530 Wendelstein gemäß Angebot vom 14.10.2022 zum Preis von 19.635,-- € brutto vergeben.

Die Lieferung beider Komponenten erfolgt voraussichtlich im November 2023. Die Haushaltsmittel in Höhe von ca. 67.000,-- € brutto sind in den Vermögenshaushalt 2023 unter der HH-Stelle 1/7710.9347 einzustellen.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 15</b>	<b>Anträge, Anfragen, Bekanntgaben</b>
---------------	--

<b>TOP 15.1</b>	<b>Verbesserung der Sichtverhältnisse an der Einmündung Frühlingstraße/Deutenbacher Straße/Regelsbacher Straße</b>
-----------------	--

StR Ziegler spricht die schlechten Sichtverhältnisse für Verkehrsteilnehmer an, die von der Frühlingstraße in die Deutenbacher Straße/Regelsbacher Straße einbiegen wollen. Die Situation wird derzeit noch durch parkende LKWs und Transporter verschlechtert. Er bittet darum, einen Spiegel anzubringen oder zumindest ein Halteverbot anzuordnen.

StR Schläger ergänzt hierzu, dass die Handwerker, die ihre LKWs oder Transporter im Halteverbot abstellen, sich nicht darum scheren. Das Halteverbot müsste konsequenter verfolgt werden.

Die Verwaltung wird versuchen, eine Lösung zu finden. Z.B. durch Anordnen von PKW-Parken oder Abmarkieren von Parkbuchten.

Kurt Krömer  
1. Bürgermeister

Verena Stumpf  
Schriftführer/in