



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0
Telefax: 0911-6801 -1977
info@stadt-stein.de
www.stadt-stein.de

zur 44. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 25.01.2024

zu Drucksachen Nr.: 1017/2024

Umbau und Erweiterung des best. Dachgeschosses, Ausbau der Wohnung im Dachgeschoss und Erweiterung der Dachgaube, Kleistweg 3, Fl.-Nr. 697/7 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Im Zuge einer bauaufsichtlichen Kontrolle durch das Landratsamt wurde festgestellt, dass im Vorgarten des Grundstücks Kleistweg 3 zwei Stellplätze ohne Genehmigung errichtet wurden. Daraufhin wurde der Bauherr angeschrieben, die Stellplätze entsprechend genehmigen zu lassen. Nunmehr gehen mit Schreiben vom 02.01.2024, Pläne für den Umbau und die Erweiterung des bereits ausgebauten Dachgeschosses ein.

Zur Ausgangsproblematik bzgl. der Klärung der Stellplätze werden keine Aussagen im Bauantrag gemacht.

Rechtliche Beurteilung:

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Schillerstraße / Goethestraße“ setzt u.a. für das Grundstück eine Geschosshöhe von II (2-geschossig) fest. Er definiert gemäß den textlichen Festsetzungen, dass am sog. Weg „A“ (Kleistweg) nur Häuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses wird nunmehr ein 3. Vollgeschoss (II+D) erreicht, sodass hierzu eine Befreiung notwendig ist.

Die Überprüfung hat ergeben, dass im Jahr 1971 ein Teilbereich des Dachgeschosses für eine Wohnnutzung genehmigt wurde, diese Wohnnutzung aber keine separate Wohneinheit darstellt. Die Genehmigung sah damals vor, dass der Ausbau des Dachgeschosses als Teilnutzung für die darunterliegende Wohnungseinheit gewertet wird.

Somit waren auch für die beiden Wohnungen, die ursprünglich 1968 genehmigt wurden, keine weiteren Stellplätze notwendig. Der damalige Stellplatznachweis wurde in der auf dem Grundstück befindlichen Garage mit vorliegender Aufstellfläche genehmigt.

Die nun vorliegende Änderung des Vorgartens durch 2 Stellplätze ergibt sich aus der Notwendigkeit, für die 3. Wohnung im Dachgeschoss weitere Stellplätze nachzuweisen. Allerdings sind diese Stellplätze sowohl gemäß Bebauungsplan als auch gemäß städtischer Vorgarten- und Stellplatzsatzung unzulässig.

Eine Befreiung bzgl. der Nachweis der Stellplätze im Vorgarten wurde im Zuge des

Dachgeschoss-Ausbaus nicht gestellt.

Die notwendige Befreiung für die Errichtung der 3. Wohnungseinheit im Dachgeschoss sollte nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Weiterhin ist daraufhin zu weisen, dass bereits in anderen Bebauungsplänen im Bereich der Stadt Stein bzgl. der Anzahl der festgesetzten Wohnungseinheiten Befreiungen / Abweichungen beantragt wurden, die ebenfalls nicht genehmigt wurden.

Es sollte daher kein Präzedenzfall geschaffen werden.

Durch die fehlende Genehmigung der 3. Wohnungseinheit kann auch gleichzeitig der illegale Stellplatznachweis im Vorgartenbereich unterbunden werden.

Auch hier sollte keine Befreiung (separate Befreiung wäre erforderlich) erteilt werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu Umbau und Erweiterung des bestehenden Dachgeschosses in eine 3. Wohneinheit gemäß den eingereichten Unterlagen vom 02.01.2024 wird nicht hergestellt.

Einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung einer 3. Wohnungseinheit auf dem Grundstück wird nicht zugestimmt.