



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 51. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 19.09.2024

zu Drucksachen Nr.: 1017/2024/1

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):

Auf den Sachverhalt der Beschlussvorlage 1017/2024 vom 25.01.2024 wird hingewiesen. Dabei wurde damals das Einvernehmen zur Erweiterung des bestehenden Dachgeschosses in eine 3. Wohnungseinheit nicht hergestellt. Zwischenzeitlich wurde durch das Landratsamt festgestellt, dass der ehemalige Gemeinderat in Stein eine 1. Änderungssatzung im Jahre 1971 beschlossen hat, die allerdings in das Satzungsexemplar nicht eingearbeitet wurde. Insoweit konnte in der B-Plan-Ausfertigung nicht mehr nachvollzogen werden, warum damals explizit 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig waren. Nachdem nunmehr die 1. Änderungssatzung 1971 diese Beschränkung ersatzlos gestrichen hat, ist damit auch eine Erteilung des Einvernehmens für eine 3. Wohnungseinheit möglich. Die Verweigerung einer 3. Wohnungseinheit im Dachgeschoss wäre unzulässig und rechtswidrig. Eine entsprechende korrigierte Stellungnahme wurde erteilt.

In diesem Zusammenhang wurde auch die GFZ neu berechnet. Hier hat sich eine Überschreitung der zulässigen GFZ von 0,8 um 0,07 ergeben. Diese Überschreitung ist zu befreien.

Einer Überschreitung kann zugestimmt werden, da bereits der Ausbau des Dachgeschosses erfolgt ist und dieser städtebaulich vertretbar ist. Probleme durch den Dachgeschossausbau bzgl. der Kubatur haben sich nicht ergeben.

Lediglich der Stellplatznachweis im Vorgartenbereich kann so nicht akzeptiert werden. Die Stellplätze liegen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Bereiche und wären daher zu befreien.

Seitens der Stadt Stein kann eine Befreiung hierzu nicht in Aussicht gestellt werden.

Dies ist bereits in der Beschlussvorlage vom Januar 2024 ausgiebig begründet worden.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu Umbau und Erweiterung des bestehenden Dachgeschosses in eine 3. Wohneinheit wird hergestellt.

Einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung von 2 Kfz-Stellplätzen im Vorgartenbereich wird nicht zugestimmt.