



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 52. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 17.10.2024

zu Drucksachen Nr.: 1173/2024

Ausbau und Erweiterung des Dachgeschosses zu einer Wohnung mit Balkon und Außentreppe sowie Errichtung von Gauben, Locher Straße 55, Fl.-Nr. 423/4 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Das Anwesen Locher Straße 55 soll nach Westen hin erweitert werden. Dazu soll in gleicher Kubatur im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss ein Anbau von rund 4,50 m Länge ausgeführt werden. Der Anbau erfolgt hierzu auf Stützen und soll die Wohnung im Dachgeschoss vergrößern. Hierbei werden ein neues Wohnzimmer sowie ein Balkon mit Außentreppe angebaut. Die Dachneigung entspricht der Dachneigung des Hauptgebäudes, welche bereits damals befreit wurde. Der Haupt- und Neubau erhält eine Dachneigung von 40°; der Bebauungsplan setzt eine Dachneigung von 25° fest.

Aus den Bauantragsunterlagen ergibt sich ferner, dass die Dachgeschosswohnung eine separate, 2. Wohnung wird.

Der notwendige Stellplatznachweis wird nach Ansicht des Bauherrn durch 2 Stellplätze im Einfahrtsbereich zur bestehenden Doppelgarage geführt.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 10 „Oberweihersbuch-westlich der Locher Straße“ und ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Bereits für das ursprüngliche Einfamilienhaus wurden Abweichungen und Befreiungen von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen, sodass das Wohnhaus seine Garage an der östlichen Giebelseite erhalten hat. Damit besteht die Möglichkeit in gleicher Kubatur das Gebäude nach Westen zu erweitern. Der geplante Erweiterungsbau wird danach ca. 1,20 m in die angrenzende Grünfläche / landwirtschaftliche Nutzfläche hineinragen. Dies ist nur über eine Befreiung machbar.

Ferner setzt der Bebauungsplan die Geschosszahl II fest, die allerdings durch den Ausbau des Dachgeschosses, resultierend aus den großen Dachgauben, 3-geschossig wird. Damit ist auch hier eine Befreiung erforderlich.

Die Anpassung der Dachneigung bei dem Erweiterungsbau an das Hauptgebäude ist ebenfalls zu befreien, da diese ebenfalls 40° erhalten soll (festgesetzt wurde im Bebauungs-

plan eine Dachneigung von 20°-25°).

Den Befreiungen kann gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zugestimmt werden, da es sich um eine Maßnahme zur Schaffung von dringend benötigten Wohnungsraum handelt. Die Voraussetzung hierzu ist gegeben.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Stellplatznachweis auf dem Grundstück rechtlich einwandfrei und funktional zu erfolgen hat. Der vorgeschlagene Stellplatznachweis im Aufstellbereich der Doppelgarage kann nicht akzeptiert werden. Hier muss der Bauherr nochmals geänderte Pläne einreichen.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Ausbau und Erweiterung des Anwesens Locher Straße 55 gemäß den eingereichten Unterlagen vom 17.09.2024 wird hergestellt.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze, zur Überschreitung der Geschosshöhe sowie zur Überschreitung der zulässigen Dachneigung wird zugestimmt.

Der notwendige Stellplatznachweis ist funktionsfähig nachzuweisen.