



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.: 1175/2024

Errichtung eines Wintergartens und Ausbau des Dachgeschosses mit 4 Zwerchhäuser, Regelsbacher Straße 22a, Fl.-Nr. 894/4 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Das bestehende 2-Familienhaus in der Regelsbacher Straße 22a soll durch Ausbau des Dachgeschosses eine 3. Wohnungseinheit erhalten (mit Ausbau von 4 Zwerchhäusern). Die notwendigen neuen Stellplätze sollen als Schrägparker im nordöstlichen Grundstücksbereich nachgewiesen werden.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Grundsätzlich ist die Errichtung der 3. Wohnungseinheit durch Ausbau des Dachgeschosses, der Anbau des Wintergartens als auch die beidseitigen Zwerchhäuser im Dachgeschoss städtebaulich machbar.

Allerdings ist der geführte Stellplatznachweis so nicht akzeptabel, da bereits mit der ursprünglichen Genehmigung des 2-Familienhauses die Stellplätze nicht so errichtet wurden, wie sie in der Genehmigung beauftragt waren. Die errichtete Doppelgarage ist nicht funktionsfähig, da nur ein Stellplatz funktionell nachgewiesen werden kann. Ein weiterer, zusätzlicher Stellplatz für den Bestand muss noch nachgewiesen werden.

Die neu hinzukommenden 2 Stellplätze für den Ausbau des Dachgeschosses sind ebenfalls nicht akzeptabel, da sie nicht funktional sind. Es fehlt die Rangierfläche vor den Stellplätzen.

Die aufgezeigte Rangierfläche ermöglicht es dem PKW-Fahrer nicht zu wenden, um ein rückwärtiges Einfahren in die Regelsbacher Straße zu vermeiden. Im Kreuzungsbereich Regelsbacher Straße / Schillerstraße / Weiherberger Straße sollte aus Sicherheitsgründen nur vorwärts ausgefahren werden, d.h. ein Wenden auf dem Privatgrundstück muss möglich sein. Die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück muss überarbeitet werden.

Das Einvernehmen kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Stellplatzlösung entsprechend gelöst wird.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Wintergartens und zum Ausbau des Dachgeschosses mit Zwerchhäuser gemäß den eingereichten Unterlagen vom 17.09.2024 wird nicht hergestellt.