



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 56. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 20.02.2025

zu Drucksachen Nr.: 1240/2025

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen, Lindenstraße (1), Fl.-Nr. 172/35 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Bauherr beabsichtigt im rückwärtigen Bereich des Anwesens Hainbergstraße 13 ein Einfamilienhaus zu errichten. Hierzu wurde das Grundstück bereits geteilt, sodass das Grundstück über die Lindenstraße erschlossen werden kann.

Der Bauherr plant nunmehr entsprechend der einzuhaltenden Abstandsflächen und Bauflucht die maximale Ausnutzung des Grundstückes. Hierzu ist ein 2-geschossiges, mit Flachdach versehenes Gebäude geplant. 2 notwendige Stellplätze werden ebenfalls auf dem Grundstück nachgewiesen.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Danach fügt es sich in die nähere Umgebung ein, wenn die Eigenart des Gebietes eingehalten wird.

Die Überprüfung hat ergeben, dass der 2-geschossige Flachdach Neubau sich nicht in die nähere Umgebung einfügt, da es sich um ein 2-geschossiges Gebäude handelt.

Die nähere Umgebung stellt sich städtebaulich so dar, dass lediglich die unmittelbaren Gebäude an der Hainbergstraße als 2-geschossige Gebäude mit Satteldach errichtet wurden. Die jeweiligen rückwärtigen Bereiche der Hainbergstraße inkl. der Stichstraßen Tannenstraße, Lindenstraße, Ahornstraße etc. wurden mit 1-geschossigen Gebäuden (mit ausgebautem Dachgeschoss) errichtet. Eine 2-Geschossigkeit im rückwärtigen Bereich ist auf jeden Fall nicht gegeben.

Insoweit fügt sich das nunmehr beantragte Gebäude nicht in die nähere Umgebung ein. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden, da das Obergeschoss minimal auskragt (Wärmedämmung) und so die Abstandsflächen von mindestens 3 m nicht eingehalten werden.

Daher wird empfohlen, dass Einvernehmen nicht herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits in unmittelbarer Nachbarschaft ein 1-geschossiges Flachdachgebäude genehmigt wurde. Allerdings handelt es sich hierbei um ein Gebäude innerhalb eines Bebauungsplanes, sodass die rechtliche Beurteilung eine andere war.

Die beabsichtigte Bebauung des rückwärtigen Bereichs der Hainbergstraße 13 kann in Aussicht gestellt werden, wenn es sich um ein 1-geschossiges Gebäude handelt (1 - geschossig als Flachdach oder 1 - geschossig mit ausgebautem Satteldach).

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen gemäß den eingereichten Unterlagen vom 30.01.2025 wird nicht hergestellt.