



Bürgerinformation

zur 57. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 20.03.2025

zu Drucksachen Nr.: 1254/2025

Errichtung einer Remise für Pflanzen und Gartengeräte sowie Errichtung einer Doppelgarage, Hauptstraße 50, Fl.-Nr. 856 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Über das Bauvorhaben wurde bereits mehrfach im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beraten, zuletzt am 19.09.2024 (Drucksachen-Nr. 0899/2023/1) zur Errichtung einer Orangerie mit Abstellfläche und Doppelgarage.

Der damalige Bauantrag sah die Errichtung eines großen Grenzlagergebäudes als Orangerie zunächst mit einem Rondellbau, zuletzt mit einem Toilettenanbau im rückwärtigen Hofbereich vor.

Des Weiteren soll eine Doppelgarage, eigentlich verfahrensfrei, errichtet werden. Die Ablehnung der Stadt erfolgte wegen des hohen Versiegelungsgrades des Hofbereiches und der ungeklärten Zufahrtsverhältnisse über das Nachbargrundstück Hauptstraße 32 (keine Nachbarunterschrift auf den Plänen).

Rechtliche Beurteilung:

Am 11.02.2025 wurden neue Pläne für die Baugenehmigung zur Errichtung einer Remise für Pflanzen und Gartengeräte sowie zur Errichtung einer Doppelgarage und von 3 Stellplätzen eingereicht. Diese Unterlagen entsprechen weitestgehend den Plänen zur Orangerie (Landratsamt BV-Nr. 963-2024). Lediglich die Worte Orangerie wurde durch Remise ersetzt und die Toilette wurde zum Abstellraum mit Waschbecken.

Die Pläne sind in sich teilweise nicht stimmig.

Im Grünflächenplan und Erdgeschossgrundriss wurden zusätzlich 3 Stellplätze eingezeichnet, wobei ein Stellplatz in der bestehenden Außentreppenanlage situiert wurde.

Die Frage der Zufahrbarkeit über das Nachbargrundstück ist weiterhin nicht bekannt bzw. geklärt.

Nach Ansicht des Landratsamtes (E-Mail des Landratsamtes vom 11.02.2025) ist dies auch irrelevant, da mit Änderung von Orangerie zu einer Remise für Pflanzen und Gartengeräte keine neuen Stellplätze auslöst werden (da Zufahrt nicht gesichert ist). Die Stellplätze dienen keinem Stellplatznachweis und die Garage wäre auch verfahrensfrei möglich.

Die Grundflächenzahl ist zu hoch GRZ 1 = 0,29, GRZ 2 = 0,89. Letztere wurde vom Planfertiger nicht berechnet.

Auch hier ist nach Ansicht des Landratsamtes die Grünfläche erhöht bzw. die Versiegelung reduziert worden. Außerdem befinden sich weitere, ebenfalls extrem versiegelte Grundstücke in der näheren Umgebung, wie z.B. Hauptstr. 46, Hauptstr. 52 oder Hauptstr. 54.

Den Planungswünschen des Bauherrn kann nun grundsätzlich zugestimmt werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur Errichtung einer Remise für Pflanzen und Gartengeräte sowie zur Errichtung einer Doppelgarage nach dem am 11.02.2025 eingereichten Unterlagen wird erteilt.

Die Versiegelung sowie der Stellplatznachweis inkl. Zufahrtsrechte sind vom Landratsamt Fürth zu prüfen.