



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 58. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 28.04.2025

zu Drucksachen Nr.: 1280/2025

Errichtung eines Gartenhäuschens mit überdachter Fläche, Mörikeweg 67, Fl.-Nr. 677/30 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Im Reihenhausbaugebiet Mörikeweg soll auf dem Grundstück Hs.-Nr. 67 im rückwärtigen Teil ein Gartenhäuschen mit überdachter Fläche errichtet werden. Es ist geplant, hinter der Eingrünung/Hecke auf der gesamten Breite des Grundstücks (6 m) ein Gartenhäuschen (2,70 m Breite) mit überdachter Fläche (3,30 m) zu errichten. Dabei soll die Seite zum öffentlichen Weg mit einer Verbretterung und einem Tor geschlossen werden. Gemäß den eingereichten Unterlagen kann vermutet werden, dass die überdachte Fläche als Freisitz verwendet werden soll.

Rechtliche Beurteilung:

Das Gerätehaus mit anschließender Überdachung soll im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Neuwerker Weg / Schillerstraße / Im Heimgarten“ errichtet werden. Danach sind für den Teilbereich der Reihenhaussiedlung Vorschriften für die Gestaltung zur Errichtung von Gartenhäusern gemacht und festgesetzt. Die nunmehr eingereichten Unterlagen weichen in 5 Punkten ab von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wäre dies zu befreien.

Danach ist die geplante Errichtung des Gartenhäuschens mit überdachter Freifläche größer als die maximal festgesetzte Grundfläche von 3 qm für Gartengerätehäuser.

Ferner setzt der Bebauungsplan fest, dass die Gartengerätehäuser mindestens 3 m von der rückwärtigen Grenze entfernt sein müssen. Nunmehr plant er die Errichtung in einem Abstand von 0,85 m (Hecke inkl. Maschendrahtzaun).

Ebenfalls wird die festgesetzte Dachform (Satteldach) nicht eingehalten, da die ganze Anlage als Pultdach-Konstruktion errichtet werden soll. In diesem Zusammenhang ergibt sich auch eine geänderte Dachneigung von ca. 10°, die die festgesetzten 35° – 45° Dachneigung unterschreitet. Insoweit wäre eine weitere Befreiung notwendig.

Ebenfalls ist eine Befreiung von der Traufhöhe notwendig, da die maximal 2 m festgesetzte Traufhöhe um 10 cm überschritten wird.

Die rechtliche Überprüfung hat ergeben, dass die Befreiungstatbestände teilweise akzeptabel und befreiungswürdig sind, da in vergleichbaren Fällen im Bereich Deutenbach entsprechende Befreiungen erteilt wurden.

Maßgebend ist allerdings in diesem Falle, dass es sich um eine Nebenanlage handelt, die über die gesamte Haus- und Grundstücksbreite errichtet wird. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet nirgends genehmigt worden. Insoweit würde eine Befreiung für die eingereichte bauliche Anlage einen Präzedenzfall darstellen. Die bisher im Bereich errichteten Gartengerätehäuschen sind erheblich kleiner und sich insoweit an die Festsetzungen des Bebauungsplanes halten.

Ein Vergleichsfall auf dem Nachbargrundstück Mörikeweg 65, der ebenfalls erheblich größer ist, ist nicht genehmigt worden und stellt somit einen Schwarzbau dar.

Aus städtebaulichen Gründen wird daher empfohlen, auf keinen Fall die komplette Bebauung der rückwärtigen Grenze durch eine geschlossene bauliche Anlage zuzulassen. Letztendlich würde dies bei weiteren, nachfolgenden Bauvorhaben wie eine geschlossene 2 m hohe Einfriedung des gesamten Areals wirken. Die vorgesetzte Hecke von ca. 80 cm Höhe verhindert dann den Gesamteindruck einer geschlossenen „Mauer“ im rückwärtigen Bereich nicht.

Es wird daher empfohlen, dem Befreiungsantrag nicht zuzustimmen.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass der vermutete Freisitz gemäß Unterlagen auf der Grundstücksgrenze unzulässig ist.

Es wird empfohlen, eine Befreiung bzgl. der Errichtung und Gestaltung des Gartengerätehäuschens mit den Abmaß 2,70 m x 2,30 m und einer Höhe von 2,10 m in Aussicht zu stellen. Die Situierung im rückwärtigen Bereich hinter der Einfriedung ist ebenfalls befreiungsfähig.

Bzgl. der Argumentation des Bauherrn, das gegenüberliegende Trafogebäude der Stadtwerke Stein durch eine Holzbretterwand abzuschirmen (wegen Elektrosmog) kann als städtebauliches Argument insoweit nicht zählen.

Trafogebäude müssen bzgl. der „Immissionen“ selbstverständlich die geltende Rechtslage einhalten. Insoweit entspricht die seit langem im Wohngebiet befindliche Trafostation natürlich den rechtlich geltenden Vorschriften.

Beschlussvorschlag:

Einer Befreiung gemäß Artikel 63 Abs. 3 BayBO zur Errichtung eines Gartenhauses mit überdachter Fläche gemäß den eingereichten Unterlagen vom 07.04.2025 wird nicht erteilt.