



Bürgerinformation

zur 59. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 20.05.2025

zu Drucksachen Nr.: 1288/2025

An- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Einbau einer Einliegerwohnung, Errichtung eines überdachten Müllplatzes sowie von 2 Stellplätzen, Locher Straße 37, Fl.-Nr. 424/6 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Die bestehende Doppelhaushälfte Locher Straße 37 soll im Untergeschoss neu gestaltet werden. Hier soll eine Einliegerwohnung errichtet werden. Die bestehende Erdgeschosswohnung als auch die im Untergeschoss befindliche neue Einliegerwohnung werden dazu im östlichen Bereich um rund 4,50 m (im Mittel) erweitert. Die Erweiterung überschreitet die östliche Baugrenze um rund 1,00 m. Nach Süden hin wird auf dem vergrößerten Untergeschoss eine Terrasse errichtet. Auch diese überschreitet die bestehende südliche Baugrenze. Ferner wird zwischen der bestehenden doppelgeschossigen Garage und dem Gebäude ein doppelgeschossiges Lagergebäude errichtet. Auch dieses überschreitet die bestehende Baugrenze.

Für die neue Einliegerwohnung werden 2 zusätzliche Stellplätze benötigt die im Vorgartenbereich (mit einem Abstand von 2 m zur Gehweghinterkante) errichtet werden sollen.

Rechtliche Beurteilung:

Der Aus- und Umbau befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 10 c „Südlich der Locher Straße“, der für den Bereich ein WR (reines Wohngebiet) festsetzt.

Die Baumaßnahme überschreitet im südlichen und östlichen Bereich sowie durch den Anbau des Fahrrad- und Lagergebäudes die jeweiligen Baugrenzen. Ebenfalls ist eine Befreiung notwendig, da 2 Stellplätze im Vorgartenbereich, innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche angelegt werden sollen. Durch die bereits bestehende Garagenzufahrt werden somit 8,00 m Zufahrtsbreite bei einer Gesamtgrundstücksbreite von rund 15,00 m benötigt. Auch diese ist von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Stellplatzsatzung zu befreien.

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Befreiungen machbar sind und städtebaulich befürwortet werden können. Die Überschreitungen der jeweiligen Baugrenze durch die Terrasse / Balkonanlage sowie die Erweiterung des Wohngebäudes sind städtebaulich relativ gering und daher vertretbar. Die Überschreitung der Baugrenze durch den Neubau der Fahrrad- und Müllanlage zwischen der bestehenden Garage sowie dem Wohngebäude ist kaum wahrnehmbar, sodass die Befreiung ebenfalls vertretbar ist.

Die geänderte Traufhöhe ergibt sich aus dem Bestand. Bereits das Bestandgebäude hat die festgesetzte Traufhöhe nicht einhalten können.
Insoweit sind die Überschreitungen ebenfalls städtebaulich vertretbar.

Die Anlage von 2 zusätzlichen Stellplätzen im Vorgartenbereich wird kritisch gesehen, aber es besteht keinerlei andere Möglichkeit zur Situierung auf dem Grundstück als im Vorgartenbereich des Doppelhauses. Die 2 Stellplätze sind zusätzlich für die Einliegerwohnung notwendig.

Gegenteilige Festsetzungen im Bebauungsplan zur Zulässigkeit der Einliegerwohnung sind nicht vorhanden, insoweit sollte der Errichtung der Stellplätze im Vorgartenbereich zugestimmt werden.

Ebenfalls ist eine Befreiung von der Einfriedungs- und Vorgartensatzung notwendig, da durch die 2 zusätzlichen Stellplätze eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von 8,00 m notwendig wird. Gemäß Einfriedungssatzung ist eine Breite von max. 5,00 m je Zufahrt vorgegeben.

Insgesamt kann das Einvernehmen hergestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum An- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Einbau einer Einliegerwohnung, Errichtung eines überdachten Müllplatzes sowie von 2 Stellplätzen, gemäß den eingereichten Unterlagen vom 22.04.2025 wird hergestellt.

Den notwendigen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der nord-östlichen Baugrenze, sowie der Geschosshöhe (Anbau der Terrasse) sowie der Traufhöhe für das Wohngebäude, die Nebenanlage und Garage, sowie der Errichtung von 2 Stellplätzen im Vorgartenbereich, wird zugestimmt.